

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 3Ubicazione

L'Ambito è localizzato ad est del capoluogo, in aderenza alla lottizzazione "Remm-Pacchioni" già ultimata, collaudata e ceduta.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale St = 29.952 mq circa
- Indice fondiario If = 1,0 mc/mq
- Standard a parcheggio: da reperire nella misura minima di 5 mq/ab e comunque secondo cartografia
- Standard a verde: da reperire secondo cartografia, comunque non inferiore a 25 mq/ab
- Numero massimo dei piani previsti = 2
- H max = 8,0 ml
- Superficie drenante = 50% della superficie libera
- Rc = 50%
- Volumetria: per tipologia e collocazione di ambito è ammessa la compravendita di diritti volumetrici solamente all'interno del comparto nel limite massimo del 15% dell'indice fondiario del singolo lotto che riceve la volumetria.

Funzioni insediabili

- DU1a: residenza
- DU4a: esercizi di vicinato - livello 1
- DU4h: artigianato di servizio
- DU4i: direzionale - livello 1
- DU4k: pubblici esercizi - tipo 1 e ristoro
- DU4n: servizi per il tempo libero - tipo 1
- DU5h: verde
- DU5i: parco

Destinazioni non ammesse

- DU2a/b/c/d/e/f/g: tutte le attività agricole
- DU3a/b/c/d/e/f: tutte le attività industriali e servizi connessi
- DU4b: esercizi di vicinato - livello 2
- DU4c/d/e: medie strutture di vendita MSV - livello 1/2/3
- DU4f: grandi strutture di vendita GSV
- DU4g: centri commerciali CC
- DU4j: direzionale - livello 2
- DU4l: pubblici esercizi - tipo 2
- DU4m: servizi per l'ospitalità
- DU4o: servizi per il tempo libero - tipo 2
- DU4p: servizi per il tempo libero - tipo 3
- DU5a: istruzione e cultura, ad eccezione dei nidi famiglia previo parere dell'ASL
- DU5b: socio-assistenziali
- DU5c: attrezzature religiose
- DU5d: infrastrutture tecnologiche
- DU5e: servizi pubblici e associazioni
- DU5f: parcheggi, ad eccezione dei parcheggi pertinenziali alle attività insediate
- DU5g: sport

Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda le aree standard, non è ammessa la monetizzazione.

Le reti di fognatura dovranno essere realizzate separate fra acque meteoriche e acque nere.

L'ambito rientra quale quota condizionata per il dimensionamento e quindi dovrà rispettare le dotazioni minime di sostenibilità, ovvero:

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione o rimboschimento, eventualmente da prevedere in aree pubbliche indicate dall'Amministrazione Comunale anche fuori comparto;

- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- c) impianti volti al rallentamento del deflusso e al riutilizzo delle acque meteoriche.

Viabilità

L'accesso all'ambito avverrà da via Mozart mediante urbanizzazione dell'adiacente porzione di area verde comunale fuori comparto. La viabilità interna e la localizzazione minima dei parcheggi dovranno rispettare quanto previsto dalla cartografia di seguito riportata; l'eventuale ulteriore viabilità o localizzazione di parcheggi saranno da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione attuativa. Anche lo standard a verde dovrà essere localizzato nella misura minima secondo quanto previsto dalla cartografia.

Sensibilità paesistica

Classe: media.

Indicazioni ambientali

L'area verde dovrà essere piantumata con essenze autoctone, in continuità qualitativa e quantitativa con le adiacenti aree verdi comunali. Inoltre si dovranno prevedere interventi di riqualificazione dell'alveo e delle sponde del canale Tartaro Fabrezza, per quanto di competenza dell'ambito, pur rimanendo compatibile la semina e piantumazione a verde pubblico.

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità seconda - con modeste limitazioni.

