

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 4

Ubicazione

L'Ambito è localizzato nel centro abitato di Berenzi, come prosecuzione di contrada Berenzi Sopra. Questo ambito era già presente nella pianificazione comunale precedente.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale St = 10.124 mq circa
- Indice fondiario If = 1,0 mc/mq
- Standard a parcheggio: da reperire nella misura minima di 3 mq/ab
- Standard a verde: da reperire e/o monetizzare previa concertazione con l'Amministrazione Comunale in 27 mq/ab
- Numero massimo dei piani previsti = 2
- H max = 7,5 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 o dell'adiacente comparto denominato "Berenzi Ovest" 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
- DU5h: verde

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
- DU4k: pubblici esercizi - tipo 1 e ristoro
- DU4l: pubblici esercizi - tipo 2
- DU4m: servizi per l'ospitalità
- DU4n: servizi per il tempo libero - tipo 1
- 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
- DU5i: parco

Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda le aree standard, nel caso in cui l'Amministrazione non ritenesse opportuna la loro cessione, i lottizzanti potranno, in alternativa, corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (monetizzazione) e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree.

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

Considerata l'adiacenza dell'ambito con un'esistente attività produttiva, in fase di pianificazione attuativa dovranno essere valutati i livelli di immissione acustica per stabilire le eventuali ulteriori misure di mitigazione necessarie per il rispetto dei livelli propri delle aree residenziali.

Viabilità

L'accesso all'ambito avverrà da contrada Berenzi Sopra e da strada Grassi. La viabilità interna sarà da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa.

Sensibilità paesistica

Classe: bassa.

Indicazioni ambientali

Dovrà essere prevista una cortina a verde filtro verso l'area agricola allo scopo di mitigare l'impatto edificatorio. Gli interventi di mitigazione dovranno prevedere la messa a dimora di sole essenze autoctone. Le aree standard a parcheggio dovranno essere previste lungo la viabilità di Piano.

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità seconda - con modeste limitazioni.

