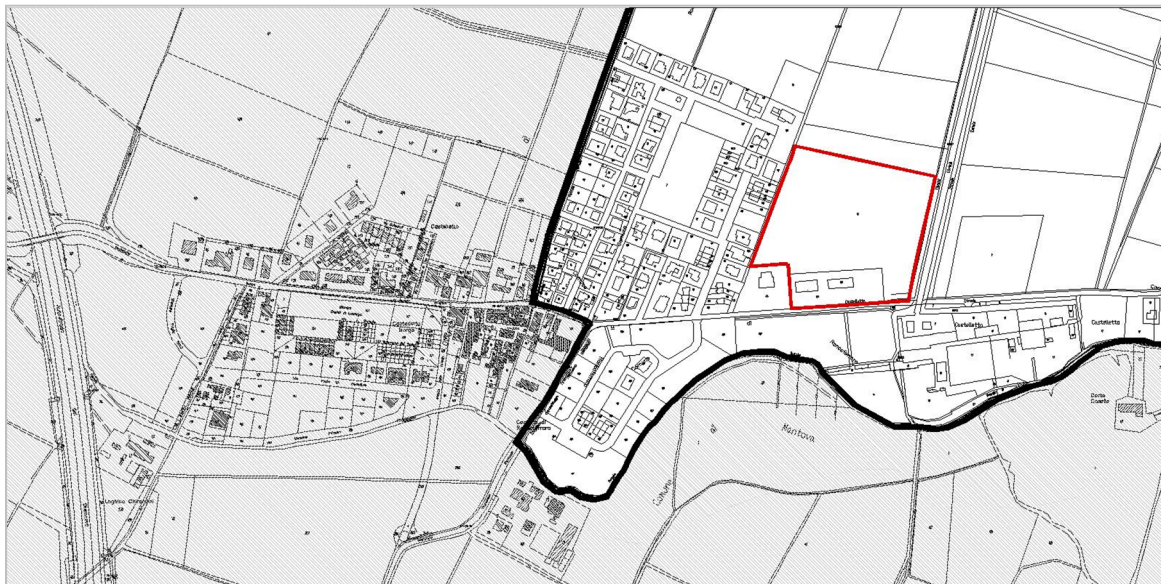
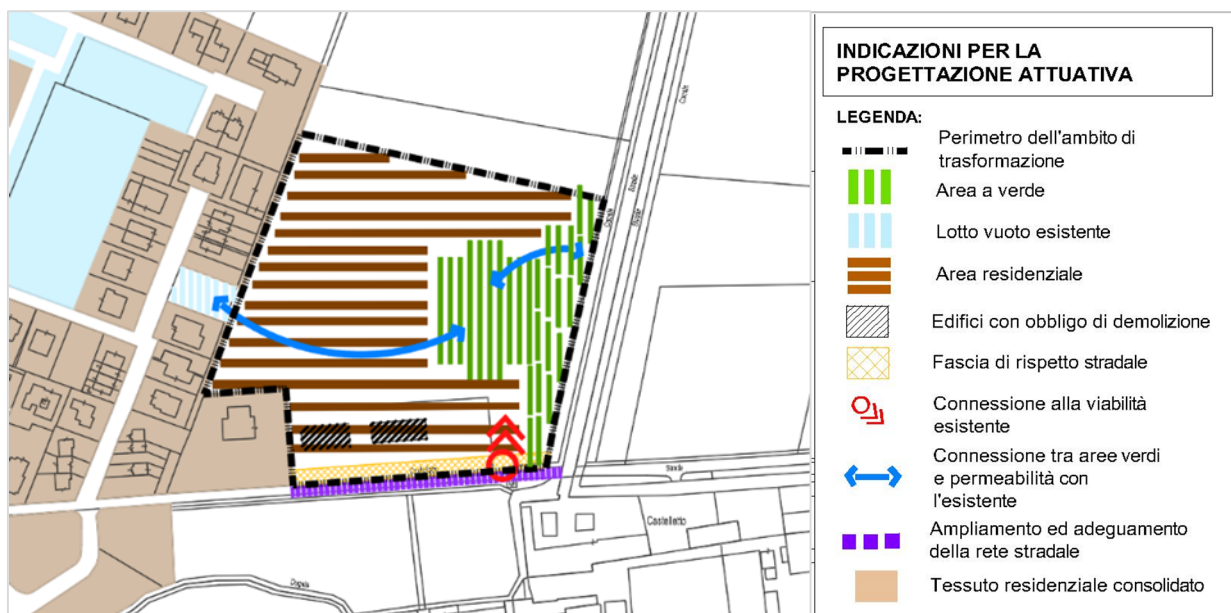


- Obiettivi prioritari

L'ambito di trasformazione residenziale ha una ST di circa 42.000 mq. L'attuazione dell'ambito è finalizzata alla riqualificazione ambientale dell'area mediante la dismissione e la contestuale demolizione delle stalle esistenti. L'intervento ricerca inoltre ogni possibile integrazione con l'esistente nucleo insediativo offrendo allo stesso, ma soprattutto agli insediamenti posti a nord di via Rismondo, un polmone verde adeguatamente attrezzato raggiungibile con percorsi ciclopeditoni. In quest'ottica viene esplorata la possibilità di realizzare un collegamento diretto fra l'area verde e via Dugoni che consenta di connettere i due nuclei insediativi bypassando via Rismondo. In considerazione del vincolo paesaggistico che grava su buona parte dell'area, la pianificazione attuativa valuta attentamente ogni scelta progettuale avendo cura di allontanare il più possibile l'edificazione dal canale Pila Castelletto e di prevedere la vicinanza tra le nuove costruzioni e l'edificazione più recente ad ovest, lasciando libera la visuale verso il canale e la relazione visiva con la corte storica sita sul lato opposto della strada.

A tutela del canale viene, in ogni caso, individuata una fascia inedificabile di dieci metri non computabile come area standard. La pianificazione attuativa prevede infine l'ampliamento e la riqualificazione di via Rismondo lungo l'intero tratto che costeggia l'ambito di trasformazione e del successivo tratto sino a raggiungere la sponda est del canale Pila Castelletto. Lungo questo tratto di strada è vietato posizionare recinzioni cieche.





- Vincoli gravanti sull'area

Assoggettamento a Programmazione Integrata di Intervento:

Corridoio ecologico di 1° livello della RER o della REP:

Corridoio ecologico di 2° livello della RER o della REP:

Rispetto distanza da allevamenti di bovini, equini ed ovini:

Rispetto distanza da allevamenti di suini, bovini a carne bianca, ecc.:

Rispetto distanza da allevamenti avicunicoli o assimilabili:

Rispetto distanza da attività a rischio di incidente rilevante:

Presenza di terreni inquinati:

Rispetto di canali e corsi d'acqua:

Rispetto di campi elettromagnetici di elettrodotti:

Rispetto di campi elettromagnetici di antenne e ripetitori:

Rispetto cimiteriale:

Rispetto di depuratori:

Rispetto ferroviario:

Rispetto di gasdotti

Rispetto di pipeline

Rispetto di pozzi di captazione:

Rispetti di strade comunali

Rispetto di strade sovracomunali:

Rischio archeologico:

Vincolo monumentale:

Vincolo ambientale:

Vincolo paesaggistico:

NOTE		
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☒	No ☐	marginalmente
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☒	No ☐	canale Pila – Castelletto
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☒	No ☐	SP ex SS482
Si ☒	No ☐	
Si ☐	No ☒	
Si ☐	No ☒	
Si ☒	No ☐	art. 142 lett. c) D.lgs 42/2004

- Fattibilità geologica

CLASSE 2 – Ridotte limitazioni alla trasformazione d'uso dei terreni.

- Sensibilità paesistica

Parte in CLASSE DI SENSIBILITA' ALTA e parte in CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA

- Modalità di intervento

L'attuazione dell'ambito non può avvenire per sub comparti.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree standard.

L'attuazione dell'ambito è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica e a indagine archeologica.

- Destinazioni d'uso ammesse

- uso residenziale (R) come definito dall'all'Art. 13 delle NTA del Piano delle Regole compresi gli usi complementari che dovranno essere meglio individuati in sede di pianificazione attuativa. Non potrà, in ogni caso, essere autorizzata più di una medio-piccola struttura di vendita (MpSV).

- Destinazioni d'uso vietate

- uso produttivo (P), come definito dall'all'Art. 13 punto c) delle NTA del Piano delle Regole, fatta eccezione per:
 - o attività artigianali di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i.;
 - o attività artigianali di servizio di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288, parrucchieri, calzolai, lavanderie, officine di riparazione e manutenzione, laboratori di estetica, laboratori odontotecnici, e attività assimilabili);
- uso rurale (Ru), come definito dall'all'Art. 13 punto f) delle NTA del Piano delle Regole.

- Indici e parametri di utilizzo

- IT = 0,25 mq/mq
- H = 8,00 m.
- IC = 45%

- Realizzazioni vincolanti prioritarie

- a. Ampliamento e riqualificazione di via Rismondo lungo l'intero il tratto che costeggia l'ambito di trasformazione e del successivo tratto sino a raggiungere la sponda est del canale Pila Castelletto;
- b. Realizzazione, all'interno del comparto, di un'area a verde attrezzato da collegare all'abitato esistente mediante un percorso ciclopedonale;
- c. Realizzazione di una fascia a verde di rispetto profonda 10 m lungo il tratto di canale Pila Castelletto che lambisce l'ambito di intervento.

- Prescrizioni in materia di ciclo dell'acqua

- a. In assenza di acquedotto l'ambito di trasformazione può essere attuato solo se l'approvvigionamento idrico alle singole utenze risulti garantito da un unico pozzo di captazione la cui acqua non dovrà presenti valori degli inquinanti superiori a quanto previsto dalla normativa vigente. Il pozzo dovrà inoltre essere dotato degli appropriati dispositivi di chiusura e di quelli per allacciamento della rete locale a quella acquedottistica nel momento in cui la frazione ne risulti fornita.
- b. L'ambito di trasformazione può essere attuato solo previa verifica della capacità residua di trattamento delle acque reflue da parte dei depuratori o con inserimento di impianto autonomo di depurazione debitamente omologato e adeguatamente dimensionato in ragione del numero degli abitanti equivalenti da trattare.

- Prescrizioni in materia di paesaggio

- a. La dislocazione interna agli ambiti dell'edificato deve prevedere il rispetto dei coni ottici che rendono possibili le relazioni visuali e percettive fra l'ambito e Corte Castelletto Arrivabene. In proposito si ritiene necessaria la presentazione di rendering dell'inserimento progettuale da punti di vista privilegiati.

- Prescrizioni in materia di biodiversità

- a. A mitigazione della eliminazione delle siepi e filari dovute alle trasformazioni urbanistiche previste, si deve prevedere la realizzazione del doppio di siepi naturaliformi poste preferibilmente in fregio a canali e scoline campestri. A questo proposito si richiamano le prescrizioni specifiche in merito alla realizzazione di siepi e filari inserite all'Art. 43 delle NTA del Piano delle Regole.