

5.3.7 Ambito di trasformazione 7

Localizzazione: Località Oriano - Via San Gregorio



Stato dei luoghi:

L'ambito è costituito da un lotto libero, posto all'interno del tessuto urbano consolidato, con accesso da via San Gregorio. Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici industriali e tessuto residenziale.

Il progetto urbanistico e paesaggistico

L'ambito viene reiterato dal precedente PGT. La trasformazione si prefigge di realizzare un insediamento residenziale a completamento del TUC. La trasformazione non produce consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Reperimento di risorse pubbliche finalizzate alla realizzazione dei progetti strategici e del piano dei servizi previste nel progetto di piano.

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato/ Piano attuativo

Destinazione d'uso

Ammesse: Residenza, servizi pubblici.

Vietate: produttivo, agricola, logistica, commerciale, terziaria e case di riposo, residenze protette, asili nido, scuole.

Tipi edilizi

Coerenti con il contesto

Dimensionamento

Superficie territoriale area	mq 3.334
Indice di edificabilità	IT= 0,20 mq/mq
	SL in progetto= mq 666,80
Abitanti insediabili	150 mc/ab = 13 abitanti
Superficie Drenante	SP = 30% della ST
Superficie copribile	SCOP = 40% della ST
Altezza massima	3 piani fuori terra
Dotazione di servizi	13 ab x 26,5 mq = 344,50 mq

Vincoli e piani di settore

- Secondo il PZA vigente l'ambito ricade in classe acustica III e confina lungo il lato Nord e Ovest con una Classe IV.
In relazione agli interventi previsti i successivi atti autorizzativi dovranno essere accompagnati dalla valutazione previsionale di clima acustico che dovrà considerare anche i cicli produttivi delle aree produttive-artigianali presenti in adiacenza ai lati nord ed ovest dell'ambito, ai fini della verifica della compatibilità di quanto proposto in Variante con lo stato di fatto.
Dovrà inoltre contenere la dichiarazione relativa al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, come previsto all'art. 7 della L.R. 13/2001 e s.m.i..
- Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima dell'avvio delle attività edilizie venga predisposta un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti. Inoltre dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.
- I futuri edifici produttivi dovranno essere arretrati garantendo una distanza di adeguata dagli edifici residenziali esistenti. Lungo il confine dell'ambito prospiciente agli edifici residenziali esistenti, deve essere realizzata una fascia di salvaguardia ambientale costituita da schermatura vegetale, avente funzione di zona filtro di mitigazione a tutela della funzione residenziale esistente." Inoltre all'interno della scheda d'ambito produttivo.