

Articolo 13 - ATr 2 - Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale

L'ambito di trasformazione residenziale ATr 02 è situato in adiacenza al nucleo abitato di Bertonico, in continuità con l'insediamento dell'ex PEEP e in adiacenza all'area occupata dal viale d'accesso alla piazzola ecologica comunale. Data la vicinanza col manufatto si dovrà prevedere una mitigazione ambientale idonea a mascherare il manufatto.

Destinazioni d'Uso:

- destinazione prevalente: RESIDENZA
- destinazioni accessorie: ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI DI VICINATO, ARTIGIANALI NON MOLESTE (quest'ultime contenute entro il limite complessivo del 10% al fine di garantire sufficienza di infrastrutturazione viaria e mantenere ridotto il traffico pesante altrimenti molesto)
- destinazioni escluse: PRODUTTIVE INDUSTRIALI, PRODUTTIVE INSALUBRI, COMMERCIALI OLTRE IL VICINATO.

Indirizzi dimensionali:

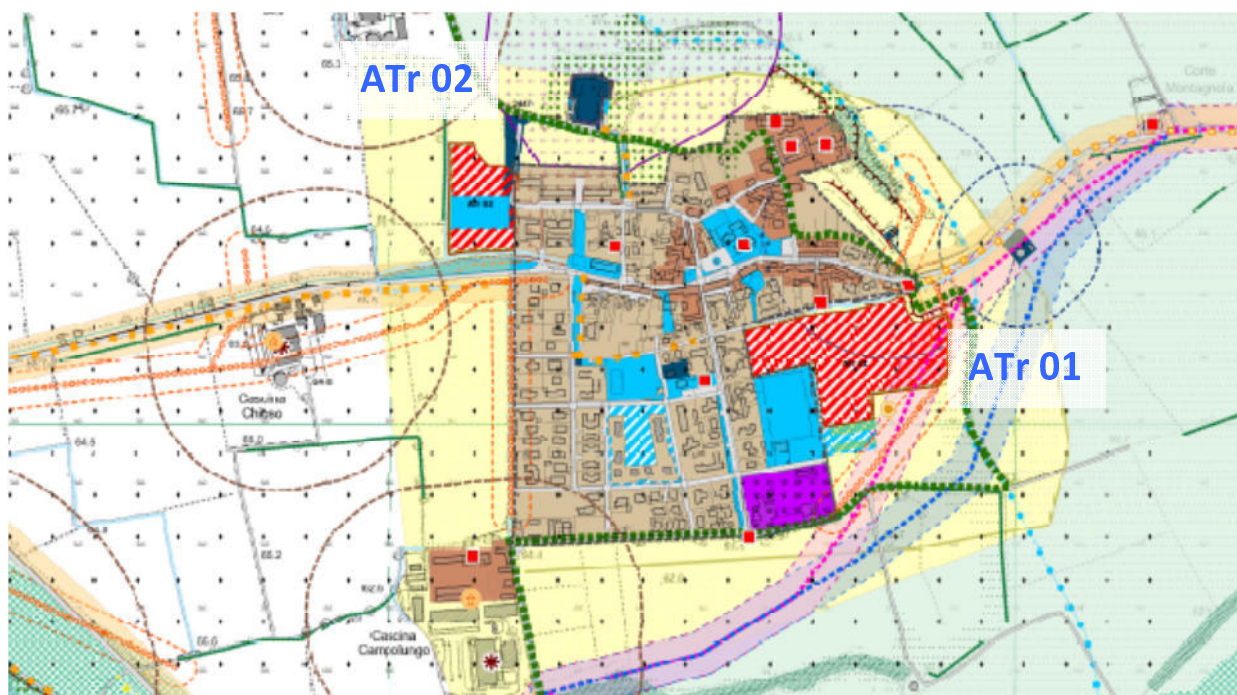
- St (indicativa) intero ambito = m^2 16.448
- Sf (indicativa) intero ambito = m^2 8.555
- If = 1,5 mc/mq
- Volume utile - Vu (massimo ammissibile) = m^3 12.833
- Abitanti teorici = 86 (densità pari a 150 m^3 /ab.)
- H max = mt 10,50
- Piani fuori terra, N° max = 3
- Rc = 40%
- Edilizia Convenzionata o Cessione per E.R.P. = 10% St/Sf/Vu residenziale complessivamente edificabile.

Indirizzi ulteriori:

- Il margine verso campagna dovrà essere attrezzato per una mitigazione verde dell'insediamento; pertanto le norme d'attuazione dovranno contenere le disposizioni puntuali per la realizzazione della fascia di mitigazione a carico degli attuatori.

ALLEGATO 1 SCHEDE DI DETTAGLIO RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Localizzazione degli ambiti di trasformazione



Ambiti di trasformazione residenziale

ATr 02 - CAPOLUOGO

Ambito di Trasformazione ad indirizzo d'uso prevalentemente residenziale



Figura 6. Vista aerea

L'ambito è situato in continuità ovest dell'abitato del capoluogo comunale, in continuità con l'insediamento dell'ex PEEP e in adiacenza all'area occupata dal viale d'accesso alla piazzola ecologica comunale. Data la vicinanza col manufatto si dovrà prevedere una mitigazione ambientale idonea a mascherare il manufatto.



Figura 7. estratto DP 12 – Tavola delle Previsioni di Piano



Classi di sensibilità paesistica

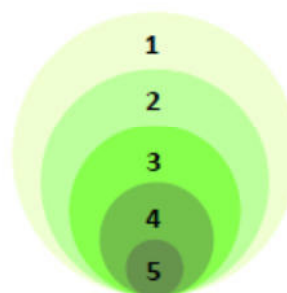


Figura 8. estratto DP 09 – Carta della sensibilità paesistica

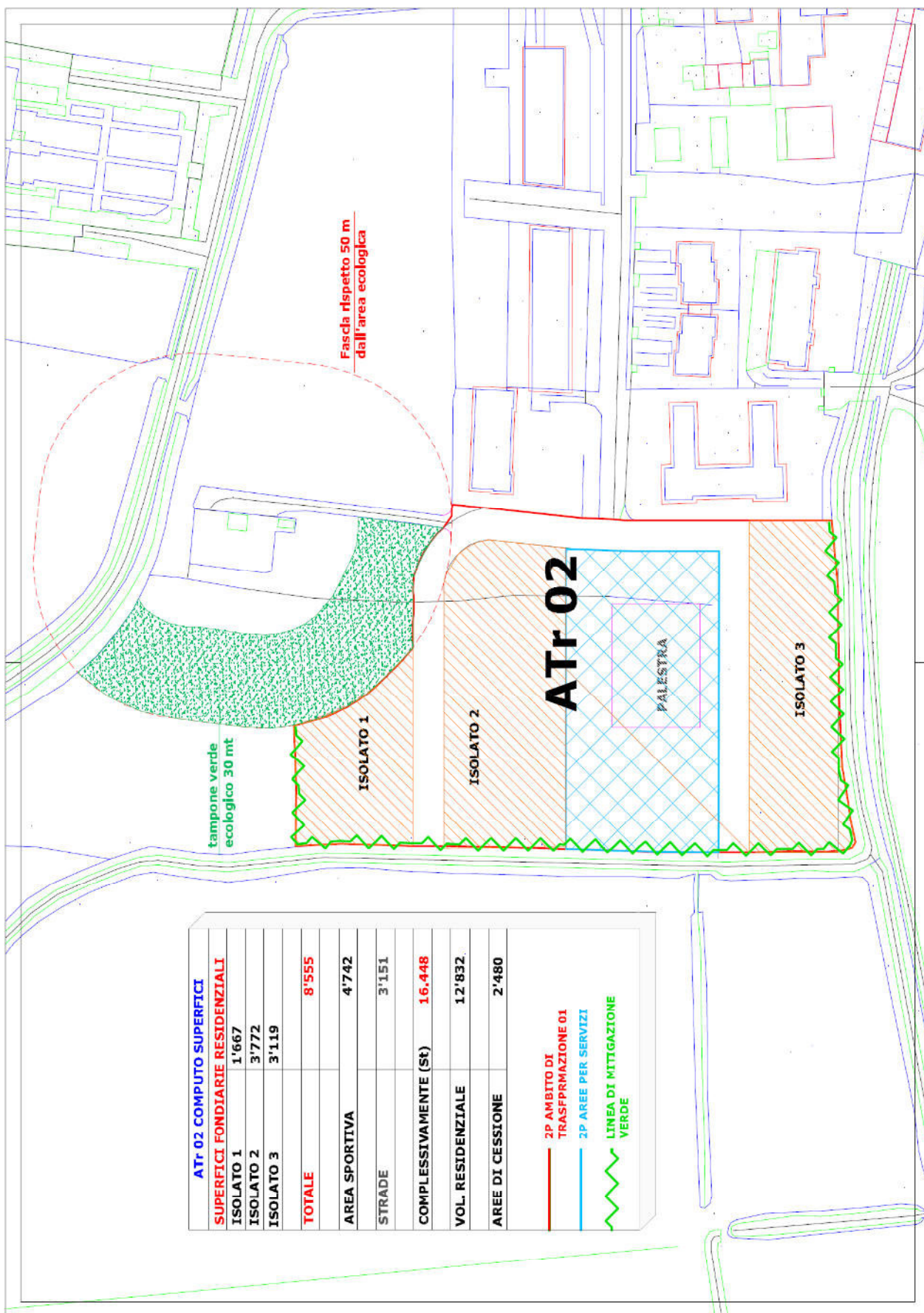


Figura 9. Schema distributivo del piano attuativo

Lo schema distributivo del piano attuativo indicato nella figura sovrastante è da considerarsi di massima.

Destinazioni d'Uso:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZA
DESTINAZIONI ACCESSORIE:	ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI DI VICINATO, ARTIGIANALI NON MOLESTE
DESTINAZIONI ESCLUSE:	PRODUTTIVE INDUSTRIALI, COMMERCIALI OLTRE IL VICINATO, PRODUTTIVE INSALUBRI

Indirizzi dimensionali:

- St (indicativa) intero ambito = m^2 16.448
- Sf (indicativa) intero ambito = m^2 8.555
- If = 1,5 mc/mq
- Vu (complessivo massimo ammissibile) = m^3 12.833
- Abitanti teorici = 86 (densità pari a 150 m^3 /ab.)
- H max = mt 10,50
- Piani fuori terra, N° max = 3
- Rc = 40%
- Edilizia Convenzionata o Cessione per E.R.P. = 10% St/Sf/Vu residenziale complessivamente edificabile

Dotazioni di parcheggi e standard:

- PARCHEGGI di Urbanizzazione Primaria (P1) – aree di insidenza computabili per standard = 0,5 posti auto effettivi per abitante insediabile (1 posto auto = min. 12 m^2);
- PARCHEGGI di Urbanizzazione Secondaria (P2) – aree di insidenza computabili per standard = non sono richieste specifiche quote minime per abitante, tuttavia quote delle aree a servizi (definibili in sede di pianificazione attuativa o realizzazione dei servizi medesimi) dovranno essere riservate a parcheggi di urbanizzazione secondaria al servizio delle strutture pubbliche ivi insistenti;
- PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3) – privati non standard = 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume urbanistico
- AREE PER STANDARD URBANISTICI ORDINARI = m^2 2.567 complessivi (pari a circa 30 m^2 /ab)

Vincoli presenti nell'ambito o ivi adiacenti:

- centro raccolta rifiuti: viene mantenuta una fascia di rispetto di mt 50 dal perimetro dell'area ecologica con una fascia a tampone verde di mitigazione di mt. 30.

Altri obiettivi e caratteristiche:

Nella trasformazione dell'ambito si dovrà porre attenzione alla vicina piazzola ecologica di raccolta rifiuti, prevedendo una fascia di mitigazione verde della profondità di mt. 30 per mascherare il manufatto. Il margine verso questo manufatto dovrà essere attrezzato per una mitigazione verde dell'insediamento; pertanto le norme d'attuazione dovranno contenere le disposizioni puntuali per la realizzazione della fascia di mitigazione a carico degli attuatori.

Le aree di cessione per l'urbanizzazioni secondarie derivanti dalle funzioni insediate dovranno essere assolate acquisendo di norma le aree per servizi scolastici indicate all'interno del comparto.



Figura 10. estratto DP 05 – Carta dei vincoli

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AT02		Descrizione stato di fatto	
Inquadramento		Area verde parzialmente coltivata ubicata nel settore nord occidentale del centro abitato	
Indici Urbanistici	Tipologia	Nuova edificazione	
	Superficie Territoriale (mq)	16.448	
	Superficie fondiaria (mq)	8.555	
Elementi della RER	Indice fondiario mc/mq	1,5	
	abitanti insediabili	86	
Classificazione da PTCP		Nessuno	
Vincoli		Ambito agricolo di pianura lingua LV. PRESCR. 3 ART. 27.7 (TAV. 2.2 Sistema rurale)	
Dotazione di sottoservizi		Fasce di rispetto reticolo idrico (D.G.R. 7868/2002 e s.m.l.)	
Fattibilità geologica		Ambito raggiunto da acquedotto, fognatura, rete gas	
Criticità		Il fattibilità con modeste limitazioni)	
COMPONENTI AMBIENTALI		Nessuna	
SITUAZIONE ATTUALE		IMPATTO PREVISTO	MITIGAZIONI
Popolazione e società		Incremento del carico insediativo con relativo incremento della richiesta di servizi.	Previsione nel Piano dei servizi di misure volte ad adeguare i servizi esistenti al nuovo carico insediativo.
Aria		Si prevede incremento delle emissioni dovuto all'aumento dei veicoli leggeri ad uso dei residenti e provenienti dagli impianti (riscaldamento, climatizzazione, produzione energia, emissioni in atmosfera, etc). Traffico generato dagli utenti della piazzola ecologica comunale ed eventuali molestie olfattive provenienti dalla frazione organica	Incentivare soluzioni tecnologiche a basse emissioni e basso consumo energetico. Monitorare emissioni in atmosfera. Prevedere interventi di mitigazione idonei a mascherare la molestia olfattiva.
Acqua		Vicinanza delle reti di acquedotto e fognatura.	Progettazione nel rispetto del R.R. 2-3-4/2006 e del regolamento dell'Ente gestore del Servizio idrico integrato.
Geologia e uso del suolo		Attualmente l'ambito è un'area verde parzialmente coltivata	Per ridurre l'impatto indotto dall'incremento delle superfici impermeabili, si propone l'impiego di materiali permeabili, ove compatibile, per le pavimentazioni. In caso di potenziale sversamento di sostanze oleose o particelle pesanti, si prescrive una pavimentazione impermeabile.
Viabilità		Ingresso da via Toi	Realizzazione di adeguati parcheggi
Natura e paesaggio		Attualmente l'ambito è un'area verde parzialmente coltivata. Presenza di un piccolo terrazzo morfologico con orientazione nord sud che divide in due parti l'ambito. Verso sud e verso ovest l'ambito è delimitato da filari di alberi.	Prevedere parte della superficie adibita a verde di compensazione di rispetto e salvaguardia ambientale. Mantenere i filari che delimitano l'ambito.
Elettromagnetismo		Non sono presenti elettrodotti	
Rifiuti		Si prevede un incremento nella produzione dei rifiuti in seguito all'incremento dei residenti.	Implementazione della raccolta differenziata.
Rumore		Rumore dovuto al traffico veicolare generato dai residenti e dagli utenti della piazzola ecologica comunale	E' necessario sottoporre il permesso a costruire alla verifica previsionale di clima acustico unitamente al rispetto dei requisiti acustici passivi. Prevedere eventuali interventi di mitigazione
Energia		Ambito raggiunto dalla rete gas.	Sfruttamento delle energie rinnovabili integrati ad efficaci sistemi di isolamento termico e risparmio energetico.



Ortofoto dell'ambito



TAV. 2.2 del PTCP



Carta delle Previsioni di Piano (dp 12)



Foto dell'ambito

Scheda riepilogativa d'ambito allegata al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica approvata.