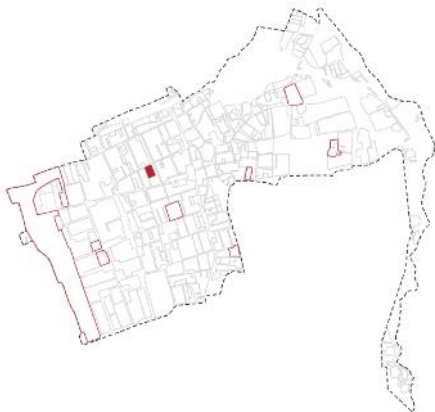


ATR05/B1/R-T di via Mazzini



Ortofoto

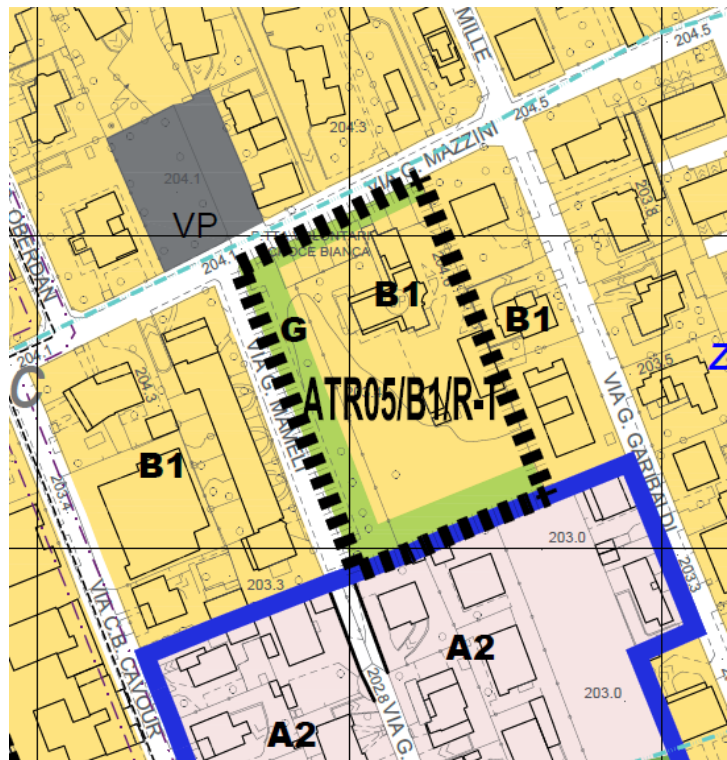


Vista 1



Vista 2

Estratto PdR – Azzonamento – scala 1:2.000



LEGENDA



ATR/R-T: AMBITO DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE RESIDENZIALE E TERZARIO



B1: AMBITO B1: ZONE RESIDENZIALI CON DENSITA' EDILIZIE MEDIO-BASSE



G: ZONA G: AREA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE



PERCORSI CICLOPEDONALI ESISTENTI



CICLABILI E ITINERARI CICLOPEDONALI DI PROGETTO LOCALE



ZONA DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI DI 200 m DI RAGGIO - CRITERIO GEOMETRICO



DELIMITAZIONE DEL CORRIDOIO TRASVERSALE DELLA RETE VERDE



CLASSE 3a

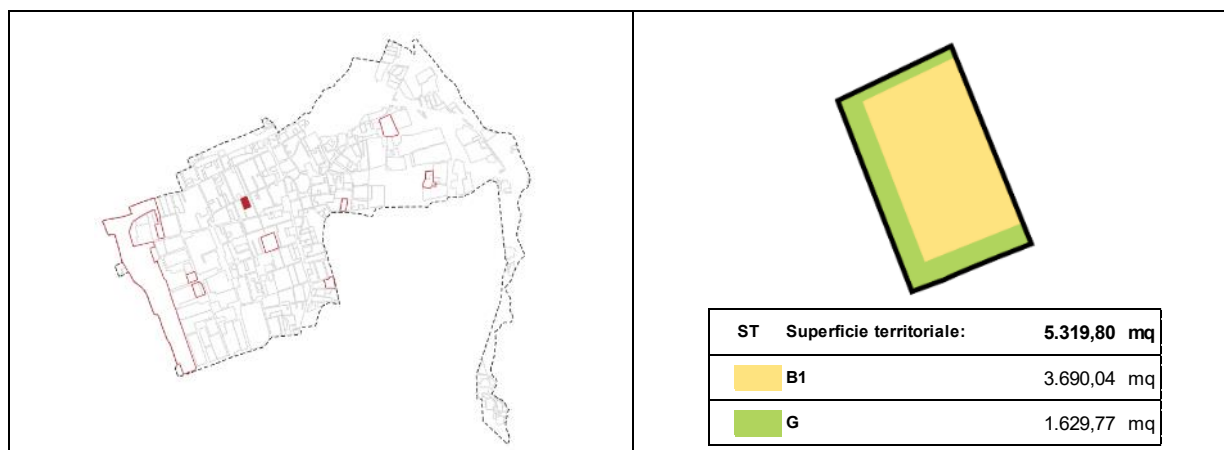


CLASSE 3e



CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL): z4a

ATR05/B1/R-T di via Mazzini



2.

1. Attuazione

L'attuazione dell'ATR05 individuato come ambito di rigenerazione urbana, è subordinata alla verifica di ammissibilità dell'intervento di cui al precedente art.2. L'intervento dovrà adempiere alle condizioni di perequazione per incentivazione di cui all'Art.4-NTA-DdP ed alle condizioni di perequazione per compensazione di cui all'Art.12.2-NTA-DdP per una quota del 10% della SLp per entrambe le forme di perequazione.

L'attuazione dell'ATR05 è inoltre subordinata agli adempimenti di cui di seguito

2. Destinazione dell'ambito

- vocazione funzionale principale: residenza di cui all'Art.6a-NTA-PdR e servizi di cui all'Art.6b-NTA-PdR
- funzioni non ammesse: usi produttivi, commercio fatta eccezione per quello al dettaglio e di media struttura di vendita fino a 600 mq di superficie di vendita

3. Indici

Ipotizzando una SL terziaria ed una SL residenziale ciascuna pari al 50% della SL mass, risulta

ATR05/B1/R-T di via Mazzini												
ST	DT	G	F	SF*	IT min	SL min	IT mass	SL mass	OU1°**	OU1° - opere infrastrutturali	OU2°***	SLp****
mq	mq	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq
T= 2.659,90	OU1°+OU2°			T= 1.845,02		esistente****		T= 1.075,00				SL mass - SL min
R= 2.659,90				R= 1.845,02				R= 1.075,00				T= 820,50
												R= 820,50
tot. 5.319,80		1.629,77		tot. 3.690,04		tot. 509,00		tot. 2.150,00				tot. 1.641,00

* La SF* è la ST dedotta dell'area G già individuata e comprende i parcheggi di OU1° realizzati al piano terra e le eventuali ulteriori aree di OU2° da cedere a richiesta dell'Amministrazione Comunale

** Le OU1° minime per la residenza saranno calcolate pari a SL mass : 26,66 mq/ab. x 3,0 mq/ab mentre per il terziario saranno calcolate pari a 1/2 dell'80% della SL mass (da quantificare in sede di progetto)

*** Le OU2° minime per la residenza saranno calcolate pari a SL mass : 26,66 mq/ab. x 24,0 mq/ab mentre per il terziario saranno calcolate pari a 1/2 dell'80% della SL mass (da quantificare in sede di progetto)

**** presunta, da verificare in sede di progetto

ST dell'ambito: 5.319,80 mq

S.L. massima 2.150 mq

IPF minimo: 35% della SF

H: 7,00 m fermo restando la verifica delle distanze DC e DF

DT complessiva: DT minima richiesta all'Art.8-NTA-PdS

4. Fattibilità geologica

- Classe 3a: aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo

acquifero, aree con problematiche di drenaggio delle acque superficiali

- Classe 3e: aree a potenziale presenza/evoluzione di cavità sotterranee, aree interessate da procedure di caratterizzazione ambientale, aree dismesse

5. Modalità d'intervento

Così come previsto dal precedente *Art.6*

6. Indirizzi di progetto generali di cui a:

Asse strategico n.5 – Centralità urbana di cui all'*ART n.1.c.5.2-insediamenti con case isolate-Art.15-NTA-DdP*

L'insediamento a destinazione plurima residenza e servizi alla residenza si caratterizzerà quale insediamento a bassa densità urbanizzativa ed a alti contenuti ambientali per meglio raccordarsi al suo intorno in attuazione degli indirizzi di cui all'*ART.1.c.5.2-insediamenti con case isolate* di cui sopra.

7. Indirizzi di progetto specifici

- a) Rilocalizzazione dei servizi presenti nell'area di Via Mazzini;
- b) Implementazione dei parcheggi pubblici esistenti su via Mameli;
- c) Individuazione di una fascia di salvaguardia ambientale G lungo i lati ovest e nord dell'ambito ad implementare la Rete Ecologica Comunale;
- d) Nel caso di rigenerazione dell'edificio pubblico esistente per una qualche attività a gestione privata di cui all'*Art.6c-NTA-PdR*, è possibile sia un intervento di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente sia un intervento di ristrutturazione urbanistica, completando in entrambi i casi l'insediamento nello schema di un quartiere a bassa densità insediativa (case uni o bifamiliari) ed ad alti contenuti ambientali (superficie scoperta a verde priva di manufatti accessori);

8. Temi di negoziazione

Eventuale convenzionamento dei servizi pubblici a gestione privata di cui all'*Art.7 c.2-NTA-PdS* e/o monetizzazione in quota parte di uno degli Interventi pubblici previsti dal PdS.