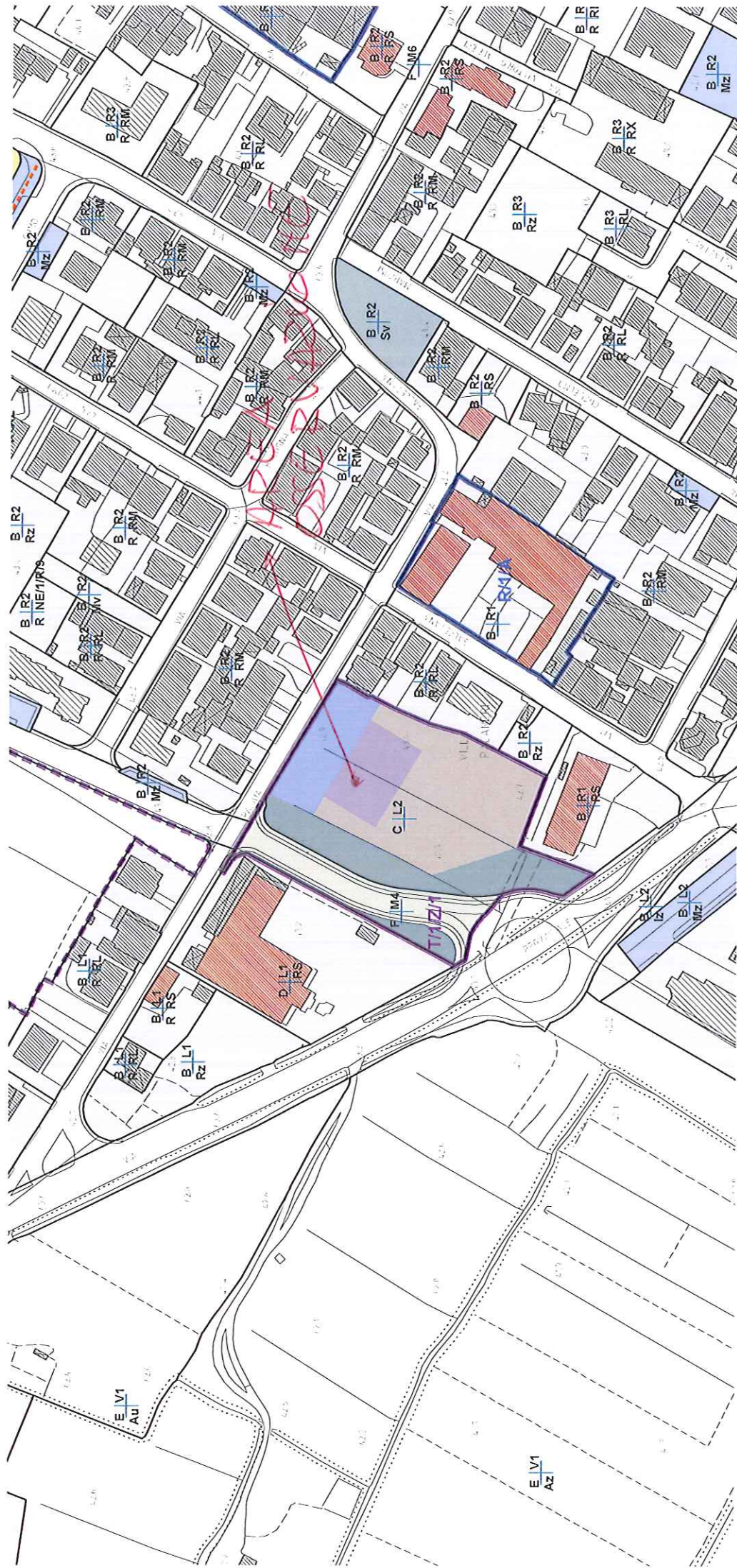


RU XGL1 & HA



1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Palaia, Assisi, Galilei, Salcetana, Bandiera, Mascagni
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona C.
Disciplina dei Sistemi:	L2 - Asse delle Attività Economiche - Asse CENTRO
Disciplina degli Usi:	T - Terziario con esclusione di Cb (Medie Strutture di Vendita) R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

2. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un coppia di vuoti urbani all'interno del territorio, localizzati nei pressi della SP1 nel suo estremo ovest; le due aree, una abbandonata a nord e l'altra coltivata a vivaio a sud, si relazionano all'asse storico di via Salcetana, recentemente oggetto di ristrutturazione viaria con la realizzazione di una nuova rotonda di accesso al paese e offrono la possibilità di coordinare gli interventi per la sua riqualificazione.

3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- qualificare l'ingresso del paese sull'asse di via Assisi con una fascia di verde attrezzato e un intervento insediativo qualificato che si relazioni all'edificio esistente denominato "Fantacci";
- realizzare microcorridoi di compensazione ambientale all'interno degli isolati aperti sulla provinciale.

4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso due Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/Z/1 - Con la realizzazione della nuova rotonda si pone la necessità di qualificare il nuovo accesso privilegiato al paese in luogo di un'area abbandonata; una contenuta stecca di abitazioni si allinea su via Palaia, mentre l'edificio a destinazione terziaria si interessa al suo interno, confrontandosi con il qualificato intervento frontistante.

T/1/Z/2 - L'unità sud dell'area d'intervento prevede la realizzazione di un edificio allungato a destinazione mista che si confronta con la consistenza di un recente intervento lato ovest e diventa accessibile attraverso un corridoio a verde e parcheggi, che spezza la consistenza dell'isolato e filtra l'area dal semplice allineamento di case isolate su lotto di via Mascagni.

5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella:

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione
Id.	mq	ml	mq	mq	mq
T/1/Z/1	8.452	0	530	880	1.643
T/1/Z/2	8.667	0	543	902	1.685
Totale	17.119	0	1.073	1.782	3.328

6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella:

UMI	ST	ADP	SC	SUL T	SUL R	H
Id.	mq	mq	mq	mq	mq	ml
T/1/Z/1	8.452	5.399	35%ADP	845	845	10.50
T/1/Z/2	8.667	5.537	35%ADP	867	867	10.50
Totale	17.119	10.936	35%ADP	1.712	1.712	10.50

7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona di Rispetto della SP1 (D.Lgs 285/92)

8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/Z/1	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/1/Z/2	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

9. Fattibilità Geomorfologica, Idraulica e Sismica

Fattibilità Idraulica:	F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni. Per la realizzazione dell'intervento non occorre eseguire alcuna verifica di tipo idraulico.
Fattibilità Geomorfologica:	F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni. Per la realizzazione dell'intervento non si rileva la necessità di prescrivere indagini geognostiche particolari rispetto a quanto già previsto dal DM Infrastrutture 14 Gennaio 2008 (Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni) e dal DPGR 36/R del 09/07/2009.
Fattibilità Sismica:	F2 - Fattibilità con normali vincoli. Per la realizzazione dell'intervento non si rileva la necessità di prescrivere indagini geognostiche particolari rispetto a quanto già previsto dal DM Infrastrutture 14 Gennaio 2008 (Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni), dal DPGR 36/R del 09/07/2009 e dall'art.1.2.2.5 delle presenti norme.

10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

L'approvazione dell'Atto di Governo del Territorio, attuativo delle previsioni, è soggetta alla verifica del rispetto delle seguenti disposizioni, finalizzate alla tutela ambientale :

Infrastrutturazione del territorio	<p>per garantire lo smaltimento e la depurazione della UMI T/1/Z/2 l'approvazione del progetto è condizionata dalla avvenuta realizzazione degli interventi di completamento e potenziamento della rete fognaria e degli impianti di depurazione previsti dal Gestore del Servizio Idrico Integrato (Emissario meridionale e Potenziamento IDL Ronco) oppure alla contestuale realizzazione di un idoneo sistema di trattamento depurativo autonomo, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore ed a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari, connessi al sistema di smaltimento e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee</p> <p>per garantire l'approvvigionamento idrico all'intervento oltre la realizzazione della rete interna deve essere potenziata l'infrastruttura esistente sulle vie Palaia (fronte intervento), Salcetana (dall'intervento fino a via Marconi), Bandiera (tratto ovest) e Mascagni, in accordo con il Gestore del Servizio Idrico Integrato</p>
Interventi sugli spazi aperti	<p>prevedere spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge (25%)</p> <p>prevedere per gli spazi carrabili impermeabili, sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia</p> <p>adottare misure particolarmente cautelative per garantire il minimo impatto acustico sui nuovi insediamenti residenziali, con predisposizione di impianti vegetazionali come barriere antirumore in considerazione della prossimità alla viabilità principale</p> <p>prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica</p> <p>ottimizzare la funzione di microconnessione attribuita alle bande verdi che strutturano l'intervento, dando continuità agli impianti vegetazionali anche attraverso il trattamento degli spazi di sosta</p>
Realizzazione degli edifici	<p>imporre l'adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo</p> <p>imporre l'adozione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale</p> <p>imporre l'adozione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili</p> <p>adottare una corretta esposizione degli edifici</p>