

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1

Il PGT riprende, rimodulandole, le previsioni formulate dal previgente PRG per l'ex ambito AS1, costituito da due aree non contigue, una attestata su via Maletti ove insiste l'attuale campo di calcio di S. Andrea e l'altra, libera da edificazioni, attestata su Contrada San Bartolomeo, a monte della ferrovia.

La capacità edificatoria precedente era di 26.000 mc, tutta da realizzarsi nell'area dell'attuale campo di calcio (con altezze ammesse sino a 5 piani fuori terra) ove era prevista anche la realizzazione di una piazza pubblica di fronte al complesso storico/monumentale del nucleo storico di S. Andrea affacciato su via Maletti, e il reperimento di alcuni spazi per attività pubbliche.

Sull'altra area di Contrada San Bartolomeo il PRG prevedeva la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale, da realizzarsi a cura e spese dell'intervento di trasformazione urbanistica.

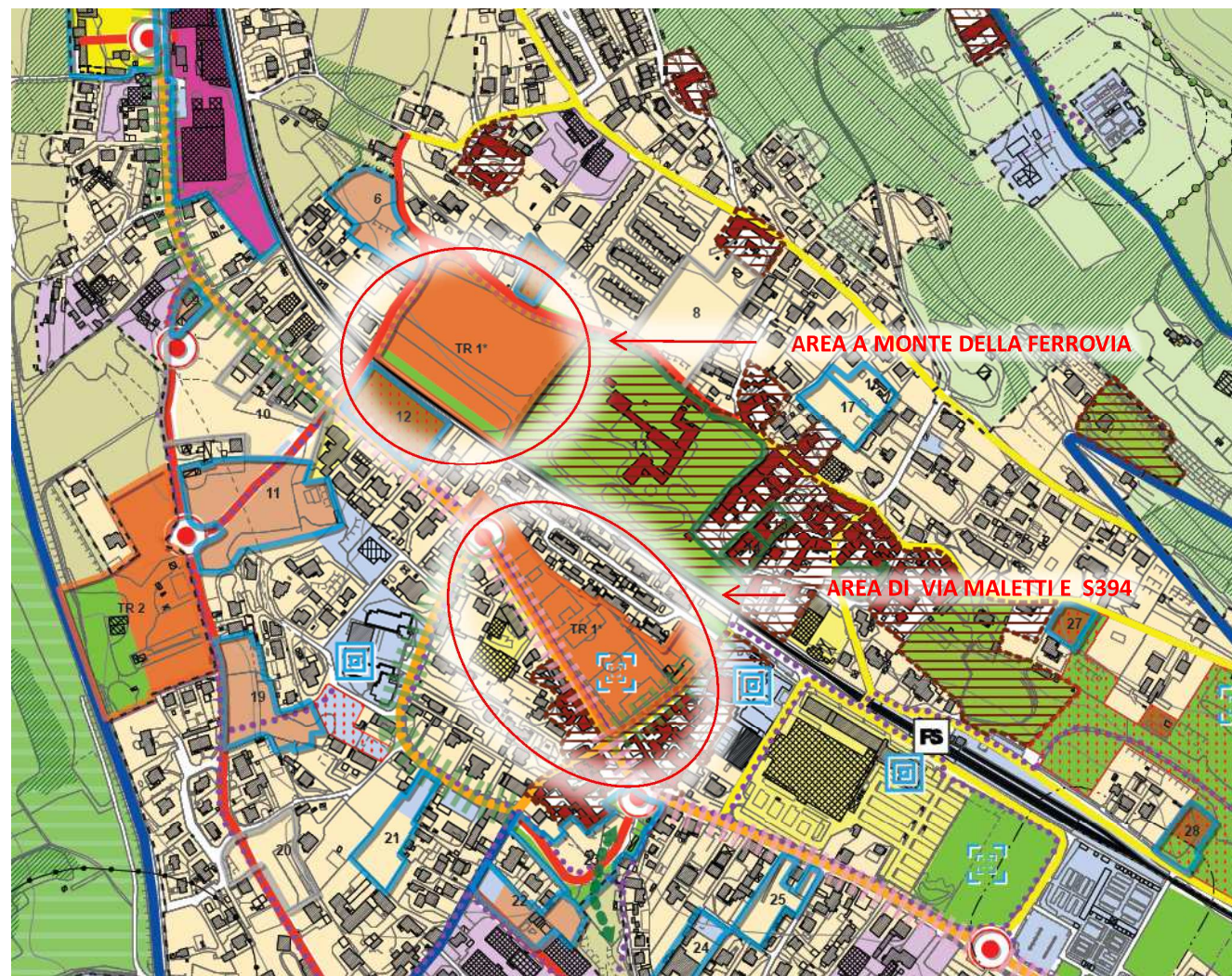
Il PGT riformula le previsioni per l'area alla luce dello spostamento del campo sportivo in altra localizzazione individuata dal DdP, pur riconfermando che le principali previsioni di natura pubblica (la realizzazione di un nuovo centro sportivo in un'area di dimensione adeguata e la realizzazione della Piazza di S. Andrea) costituiscono ancora degli obiettivi strategici da perseguire per l'innalzamento dei valori di qualità urbana e per il potenziamento del sistema dei servizi.

I due ambiti vengono quindi modificati rispetto alla precedente programmazione, individuando nel comparto di via Maletti l'epicentro del sistema dei servizi utili alla riqualificazione del centro urbano e nell'area di Contrada San Bartolomeo l'ambito privilegiato per la realizzazione dei volumi residenziali.

Lo schema concettuale sopra indicato potrà subire variazioni a seconda del contributo alla realizzazione del sistema dei servizi pubblici fornito in sede di attuazione del piano soggetto a procedura negoziale, così come meglio indicato nel proseguo della scheda.

Il PGT valuta che le densità in precedenza previste sull'area di via Maletti (1,6 mc/mq rispetto alla superficie territoriale, ma ben superiore se considerato rispetto all'effettiva area utilizzabile, al netto di piazza e parcheggi) e le conseguenti rilevanti altezze (sino a 5 piani) fossero eccessive rispetto al contesto urbano in cui si colloca, caratterizzato dal rapporto diretto con il fronte storico monumentale del nucleo antico di S. Andrea affacciato su via Maletti.

Al contempo la delocalizzazione del nuovo centro sportivo consente di ripartire le volumetrie edificabili sulle altre due aree dell'ambito TR1 riducendo così la densità edilizia finale, le altezze e gli altri impatti complessivi.



Stralcio della tavola A.3.3 del DdP con evidenziazione delle due aree non contigue costituenti l'ambito TR1

Il carico insediativo dell'area di trasformazione TR1 è pertanto riepilogato nel seguente prospetto:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1														
ID DDP	AREE	DESTINAZIONI	Superficie territoriale		Superficie fondiaria		Ip (mc/mq)	Id (mc/mq)	Volume generato	Distribuzione volumetrica sulle singole aree		h.max		
TR 1	VIA MALETTI/FUNZIONI PRIVATE	RESIDENZIALE, POLIFUNZIONALE DI RANGO URBANO E SERVIZI	15.500,00	mq	15.500,00	mq (1)	0,40	0,20	9.300,00	mc	-	mc	-	Nel volume residenziale è ricompresa la possibilità di insediare attività commerciali al Piano Terra degli edifici attestati sulla Piazza e sulla SS 394.
	VIA MALETTI - SERVIZI	SERVIZI PUBBLICI	15.500,00	mq							secondo progetto attuativo		secondo progetto attuativo	In via Maletti sono assegnati 3.000 mc di edifici per servizi pubblici
	CONTRADA SAN BARTOLOMEO	RESIDENZIALE	18.300,00	mq	15.500,00	mq (2)	0,40		6.200,00	mc	1.500,00	mc	3 piani	Deve essere realizzato un sistema di piste ciclabili su via san Bartolomeo, con ricalibramento della viabilità.
	Volume da acquisire in aree di compensazione	RESIDENZIALE							4.650,00	mc				Realizzabile in conformità con la dislocazione degli altri volumi sulla base delle alternative indicate nella scheda dell'ambito
TOTALI							0,40		20.150,00	mc	1.500,00	mc		

NOTE:

- (1) la superficie fondiaria viene considerata pari al sedime di proprietà e non considera le porzioni da destinarsi a piazza, a servizi o a parcheggi, da individuarsi in sede di pianificazione attuativa
- (2) (si considera la superficie risultante dalla ST dedotte le quantità da destinarsi a piste ciclabili o allargamenti stradali su Contrada San Bartolomeo.
Il dato considera le porzioni da destinarsi a verde o a parcheggi da individuarsi in sede di pianificazione attuativa

Il dato riguardante la superficie territoriale è indicativo perché risultante dall'interrogazione del *data base topografico* comunale. La superficie reale sarà quella risultante dalle rilevazioni effettuate in sede di pianificazione attuativa.

Parimenti in sede di pianificazione attuativa potranno essere modificate le quantità di volumetrie ipotizzate per le due aree edificabili, fermo restando la quantità volumetrica totale e il raggiungimento degli obiettivi delineati dal PGT.

MECCANISMI COMPENSATIVI/PEREQUATIVI D'AMBITO

Alle aree di via Maletti e di Contrada San Bartolomeo è attribuito un *Indice proprio* (Ip) pari a 0,4 mc/mq di superficie fondiaria. Il volume edificabile risultante è pari a 12.400 mc.

All'area di via Maletti è attribuito anche un indice derivato (Id) di 0,2 mc/mq per la cessione dell'area di via Maletti (e trasferimento dei volumi residenziali in Contrada San Bartolomeo) o per la realizzazione dei servizi pubblici previsti dal DdP (piazza, edificio pubblico di 500 mq di slp, con possibilità di mantenere i volumi residenziali in via Maletti o di trasferirne solo una quota in contrada San Bartolomeo, secondo le indicazioni progettuali del Piano Attuativo).

La volumetria privata complessivamente attribuita all'ambito di trasformazione è pertanto pari a 15.500 mc.

Per l'attuazione degli interventi deve essere acquisita anche una quota di volumi generati dalle aree di compensazione per un totale di 4.650 mc.

Tali volumi potranno essere anche reperiti nelle aree che saranno individuate per la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale. Sino a che tale individuazione non verrà effettuata, il campo sportivo di via Maletti sarà riconfermato nella sua funzione sportiva.

In sede di vigenza del PGT potranno essere ammessi alla programmazione negoziata PII che prevedano un incremento della volumetria non oltre il 10% di quella indicata dal PGT, a fronte della realizzazione di standard qualitativi riconosciuti di interesse pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

MODALITÀ ATTUATIVE DELL'AREA DI VIA MALETTI

In caso di cessione dell'area di via Maletti al Comune la volumetria residenziale generata (Ip + Id) potrà essere realizzata in Contrada San Bartolomeo. L'indice Id ripaga della cessione dell'area.

In caso di realizzazione di una quota di volumetria privata in via Maletti l'indice Id compensa la realizzazione dei servizi pubblici (piazza di 2.500 mq ed edificio per servizi di 500 mq di slp).

I volumi compensativi acquisiti nelle aree di compensazione potranno essere realizzati in Contrada San Bartolomeo o in via Maletti (se non ceduta al Comune).

La trasformazione del servizio sportivo di via Maletti ad altra funzione è comunque subordinato alla realizzazione (contestuale o precedente) della nuova struttura sportiva citata al precedente paragrafo.

Laddove l'attuazione di via Maletti non avvenga tramite pura cessione dell'area al Comune dovranno essere rispettati inoltre ai seguenti criteri:

- la realizzazione della Piazza dovrà porsi in rapporto dialettico con il fronte storico monumentale esistente. Il complesso della Chiesa parrocchiale di S. Andrea deve costituire l'elemento ordinatore del progetto urbano;

- la realizzazione della Piazza deve consentire la pedonalizzazione dell'area di via Maletti (o l'istituzione di una zona a traffico limitato) antistante al fronte storico/monumentale;
- l'assetto del Piano Attuativo dovrà perseguire il mantenimento, per quanto possibile, della cortina arborea presente su via Maletti e sulla SS394;
- al piano terra degli edifici attestati sulla piazza o sulla SS394 sarà ammesso l'insediamento oltre che di esercizi di vicinato anche di MSV sino alla dimensione massima di 400 mq;
- il sistema dei parcheggi al servizio dell'area sarà dislocato per la maggior parte nell'area antistante alla SS394;
- dovrà essere realizzata la rotatoria all'incrocio tra Via Motto dei Grilli e la SS394, al limite nord/ovest dell'area. E' fatta però salva anche la possibilità d'intervento diretto dell'Amministrazione Comunale.

MODALITÀ ATTUATIVE DELL'AREA DI CONTRADA SAN BARTOLOMEO

L'attuazione dell'area di Contrada San Bartolomeo dovrà rispondere invece anche ai seguenti criteri:

- lungo la Contrada San Bartolomeo dovrà procedersi alla ricalibratura della via e alla realizzazione di una pista ciclabile di connessione con la SS394 e con il sistema ciclabile di Villa Vallardi delineato dal PGT, secondo lo schema del tutto indicativo di seguito riportato;



- l'insediamento urbano dovrà essere dotato di spazi a verde di uso collettivo (di quartiere) secondo le indicazioni fornite dal Piano dei Servizi;
- nell'area saranno eventualmente insediabili volumi derivanti dalla ristrutturazione urbanistica dei rustici di Villa Vallardi, secondo le quantità massime indicate nella tabella di quantificazione della capacità insediativa del PGT presente nella relazione del DdP.
-

MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT

Il Rapporto Ambientale redatto durante la procedura di VAS del Documento di Piano prescrive le seguenti misure di attenzione, mitigazione e compensazione per l'area TR1:

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** per ognuna delle singole aree dell'ambito TR1 sono da attuarsi i seguenti criteri/elementi, oltre a quelli già previsti dal DdP:

1. La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (vedasi la check-list progettuale presente nelle NTA del DdP).
2. La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia e dei paesaggi dei luoghi, con particolare attenzione al contesto storico-architettonico della Chiesa parrocchiale di S. Andrea.
3. Particolare attenzione dovrà essere fornita alla progettazione delle misure mitigative nell'area di contrada san Bartolomeo riguardanti la predisposizione di aree verdi (inserite nel discorso più ampio del punto seguente), con l'utilizzo di essenze arboree-arbustive endogene da utilizzarsi sia a fini paesistici che di connessione naturalistica.
4. Le aree libere degli ambiti dovranno essere oggetto di una progettazione di naturalistico/forestale, che consideri materiali, forme, morfologia del territorio, presenze ambientali da salvaguardare, reticolo idrico, in connessione con lo studio sugli effetti paesaggistici.
5. La progettazione di ciascuna delle due aree (A-B) dovrà essere sottoposta a uno studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici, con la messa in essere di tutti quegli elementi (ad es. ricorso a strutture ipogee per i box auto, quinte e barriere verdi, ecc.) ritenuti idonei alla minimizzazione degli impatti. Tale studio (in connessione con il precedente punto) dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
6. Le aree adibite a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate.
7. Per l'area TR1-A occorrerà prevedere una fascia arborata continua che rafforzi quella attualmente presente sulla SS394.
8. Per l'area TR1-B gli spazi a verde di uso collettivo dovranno essere utilizzati anche a fini di inserimento paesaggistico e di continuità delle aree verdi.
9. Eventuali inserimenti artigianali/produttivi di tipo insalubre/pericoloso dovranno essere accompagnati da relazione ambientale preventiva, con particolare attenzione alle emissioni acustiche e atmosferiche, e ad una relazione sui flussi di traffico veicolare privato/pubblico/pesante previsto e sulla capacità di carico dei tratti stradali interessati.
10. Tutte le attività progettuali dovranno essere sottoposte alla check-list inclusa nella normativa del DdP, dimostrando di avere preso in considerazione i punti della stessa, anche ai fini del monitoraggio puntuale delle azioni di Piano da parte degli uffici comunali (come previsto dalla normativa regionale sulla VAS).

VINCOLI I NATURA GEOLOGICA

Classe di fattibilità geologica

Entrambi i comparti sono ricompresi, per la gran parte, nella classe di fattibilità geologica III_f. Le limitazioni di intervento sono normate dall'art.12 delle norme allegato allo studio geologico del territorio comunale, parte integrante e sostanziale del PGT.

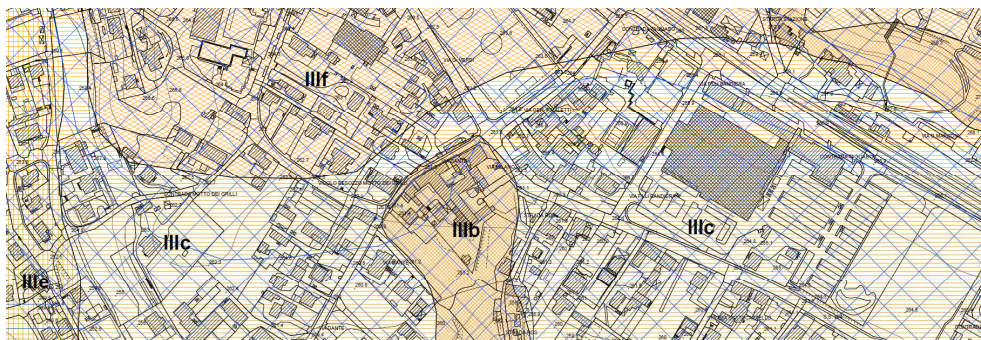
Una porzione minore dell'ambito di via Maletti è ricompreso in classe di fattibilità geologica III_c. Le limitazioni di intervento sono normate dall'art. 9 delle norme allegato allo studio geologico comunale, parte integrante e sostanziale del PGT

Pericolosità sismica locale

Entrambi i comparti sono ricompresi nello scenario di pericolosità sismica locale (PSL) Z4A. Le limitazioni di intervento sono normate dall'art. 16 delle norme allegato allo studio geologico del territorio comunale, parte integrante e sostanziale del PGT. In particolare sono previsti approfondimenti di II^a livello in fase pianificatoria solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003 (o per interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti) ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.



stralcio dell'allegato 9 – tav b2 dello studio geologico comunale



stralcio dell'allegato 9 – tav 4 dello studio geologico comunale