

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 RESIDENZIALE DEL FONTANONE

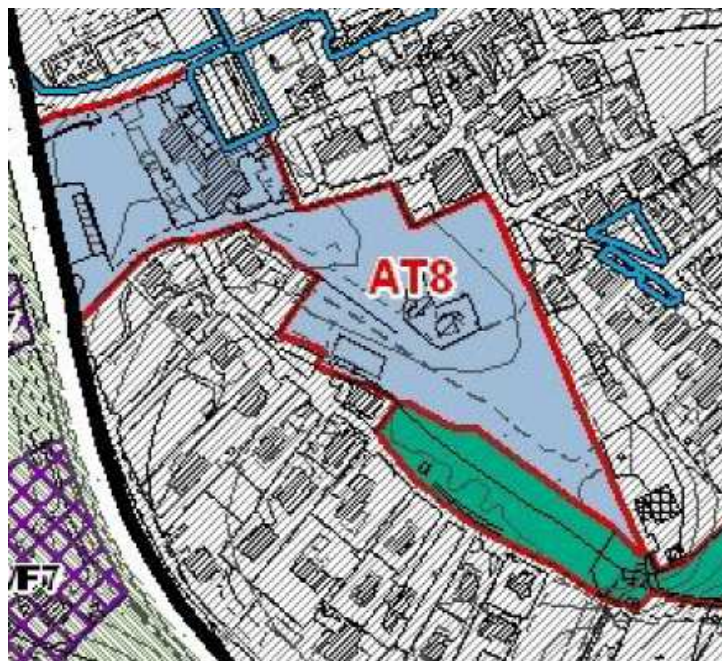
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, su area libera ad usi agricoli di 11.400-11.550 mq è posta in prossimità del cavo Fontanone, a Voltorre, ed era già inserito nel più vasto ambito AT8 dal PGT vigente.

34



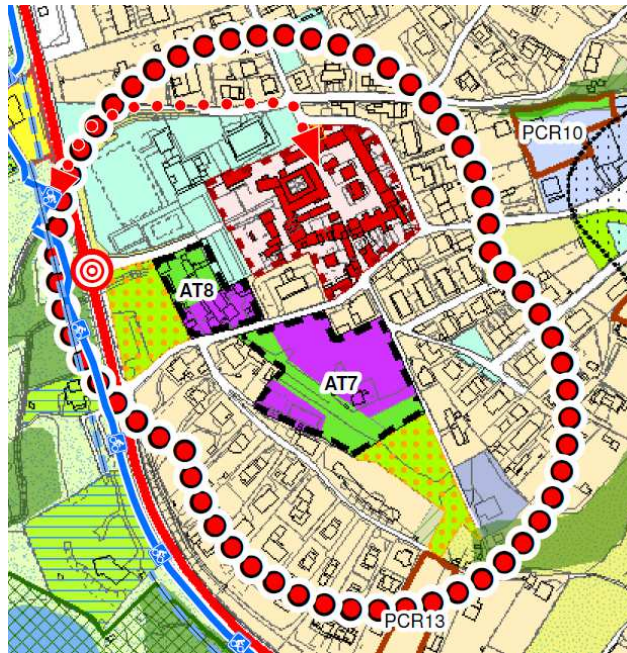
Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®



Estratto elaborato DP 21a.0 –Azioni di Governo del territorio del PGT vigente

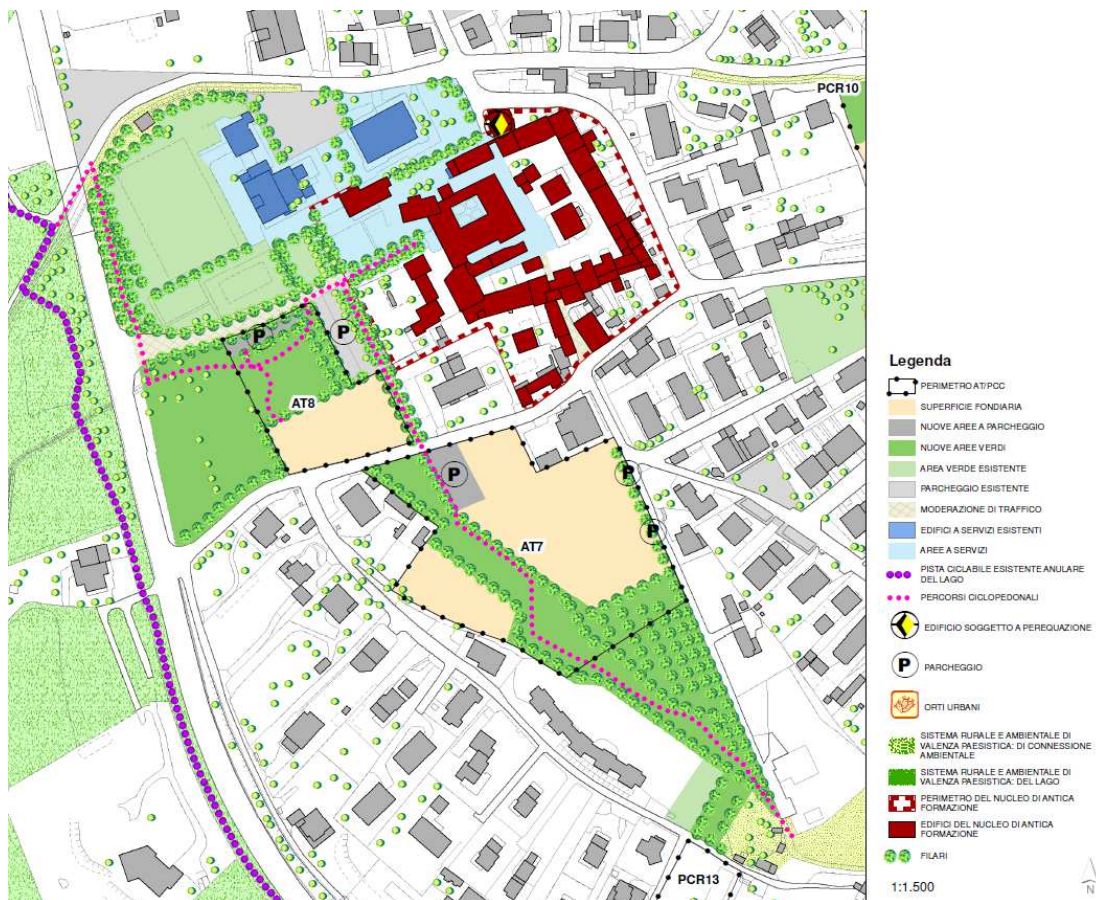
Nell'area, agricola e a conduzione seminativa, sono presenti elementi boschivi, alberature o altri elementi di particolare valore vegetazionale (rive del cavo Fontanone).

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto elaborato A.3.3 del DdP – Progetto di piano di variante

L'ambito AT7 partecipa all'attuazione del progetto strategico di riqualificazione del Chiostro di Voltorre.



Schema indicativo di sistemazione strategica Chiostro Voltorre

Le finalità specifiche della pianificazione attuativa per l'Ambito AT7 sono:

- il Recupero del Fontanone;
- la realizzazione del Parco lineare del Fontanone;
- la realizzazione di un nuovo nucleo residenziale;
- la partecipazione (insieme agli altri interventi ad attuazione coordinata del PdR) alla riqualificazione dell'areale del Chiostro di Voltorre;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza, nonché le funzioni complementari previste per tali destinazioni principali dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice IT tot = ~~0,120~~ 0,150 mq/mq (*indice territoriale totale*)
- indice I.T.p. = ~~0,108~~ 0,135 mq/mq (*indice territoriale proprio*)
- indice I.T.pq. = ~~0,012~~ 0,015 mq/mq (*indice territoriale di perequazione/compensazione*)
- Numero dei piani fuori terra = 2 piani oltre sottotetto
- Altezza degli edifici = 9,00 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 m

34

Reperimento minimo aree per servizi pubblici: quelle necessarie alla realizzazione delle sistemazioni a verde interne al comparto, funzionali a costruire il collegamento fruitivo, in area verde, lungo la direttrice del Fontanone e sino alle aree verdi confinanti soggette a meccanismi perequativi, nonché quelle necessarie alla quota di parcheggi pubblici al servizio dell'insediamento, corrispondenti a circa il 35% della superficie territoriale.

L'ambito partecipa ai meccanismi perequativi del PGT.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla DdP	Nome AT	St	SL esistente (*1)	IT esistente (mq/mq)	IT tot. (mq/mq)	ITp (mq/mq)	ITpq (mq/mq)	Inc% ITpq/ITtot.	SL totale (mq)	SL perequaz. (mq)
AT7	Fontanone	11.400			0,120	0,108	0,012	10%	1.368	137
Sigla DdP	Nome AT	St	SL esistente (*1)	IT esistente (mq/mq)	IT tot. (mq/mq)	ITp (mq/mq)	ITpq (mq/mq)	Inc% ITpq/ITtot.	SL totale (mq)	SL perequaz. (mq)
AT7	Fontanone	11.550			0,150	0,135	0,015	10%	1.733	173

34

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

E' presente la fascia di rispetto del reticolo idrico minore, lungo le sponde del Fontanone.

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la gran parte dell'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

La porzione d'ambito ricompresa all'interno della fascia di rispetto del Fontanone è all'interno della Classe di fattibilità IV: "Fattibilità con gravi limitazioni".

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come Z4a – Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.), indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una sistemazione a verde fruibile lungo le sponde del Fontanone.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento.
- In sede di progettazione edilizia dovranno essere rispettati i criteri di rispetto dell'invarianza idraulica indicati dalla normativa vigente.