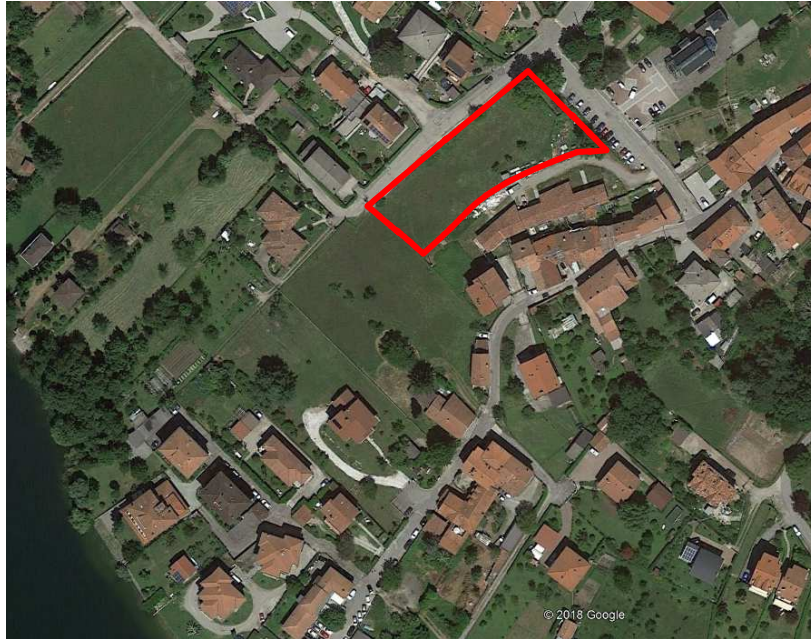


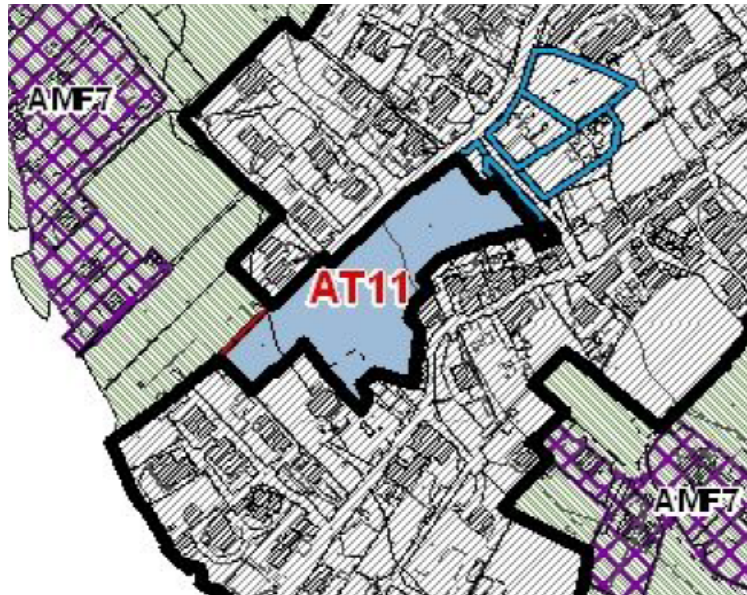
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT9 RESIDENZIALE DI GROPPELLO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, su area libera ad usi agricoli di 3.970 mq è posta nelle aree di frangia di Groppello, ed era **già inserito nel più vasto ambito AT11 dal PGT vigente**.



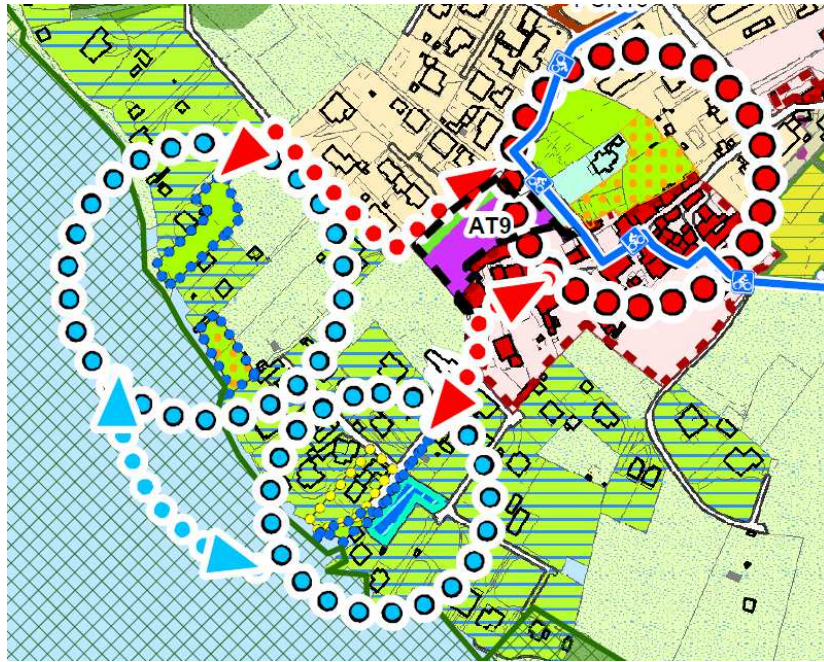
Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®



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

Nell'area, agricola e a conduzione seminativa, non sono presenti altri elementi di valore della naturalità.

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



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

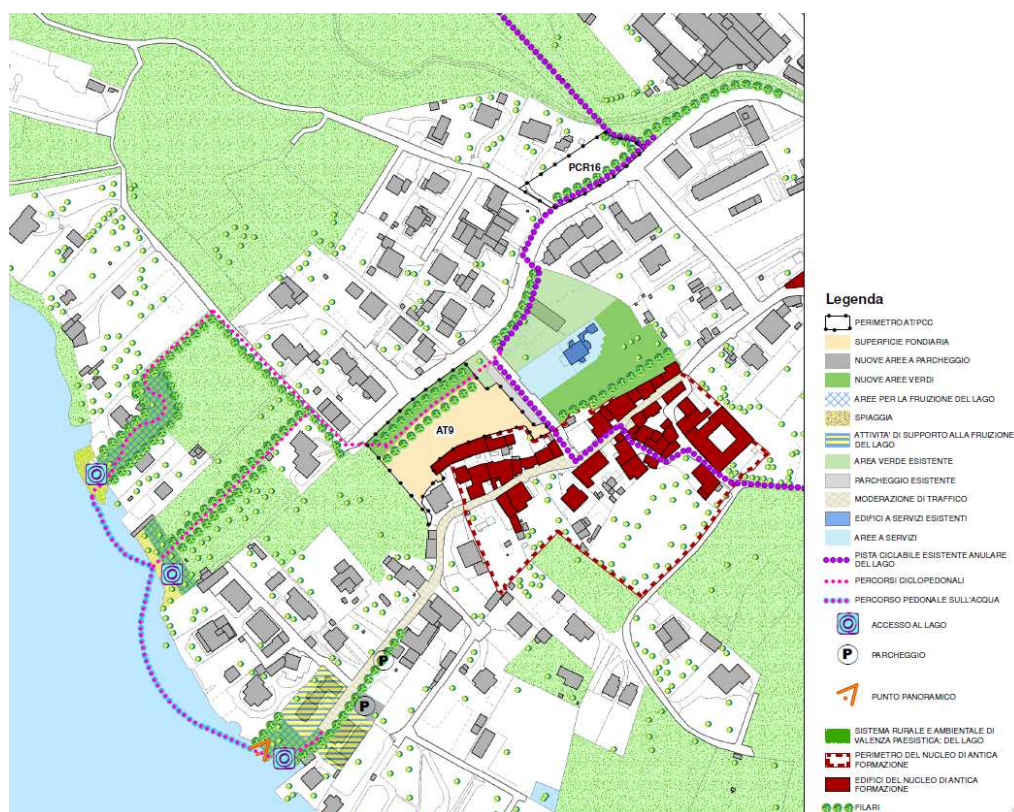


Progetto di piano di variante: dettaglio AT9

L'ambito AT9 partecipa all'attuazione del progetto strategico di riqualificazione fruitiva del Lago di Gropello.

Le finalità specifiche della pianificazione attuativa per l'Ambito AT9 sono:

- La realizzazione di una porta di accesso (aree verdi e parcheggi) al sistema del Lago di Gropello
- La realizzazione di un nuovo nucleo residenziale.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento.

Schema indicativo di sistemazione strategica **Gropello e Lago di Gropello**

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 = 0,150 mq/mq (*indice territoriale totale*)
- indice I.T.p. = 0,135 mq/mq (*indice territoriale proprio*)
- indice I.T.pq. = 0,015 mq/mq (*indice territoriale di perequazione/compensazione*)
- Numero dei piani fuori terra = 2 piani
- Altezza degli edifici = 8,00 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 m

Reperimento minimo di aree per servizi pubblici: quelli necessari alla realizzazione della porta di accesso al Lago di Gropello, pari al 25% della superficie territoriale.

L'Ambito partecipa al meccanismo perequativo istituito dal 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)
AT9	Gropello centro	3.970			0,150	0,135	0,015	10%	596	60

In considerazione del ruolo che l'Ambito di trasformazione può svolgere per la fruizione del Lago di Gropello, gli indici di cui sopra possono essere incrementati del 10% nel caso di insediamento di attività ricettive, ristorative, di somministrazione di alimenti e bevande o di ogni altra funzione di potenziale promozione della fruizione turistica del Lago. Tale quota aggiuntiva e premiale non partecipa al meccanismo perequativo del PGT ed è calcolata con riferimento alla slp totale insediabile.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

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

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come Z4a – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre.

L'ambito di Trasformazione partecipa al meccanismo perequativo compensativo istituito dalla Variante generale.

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 quale porta di accesso al Lago di Gropello.
- 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.