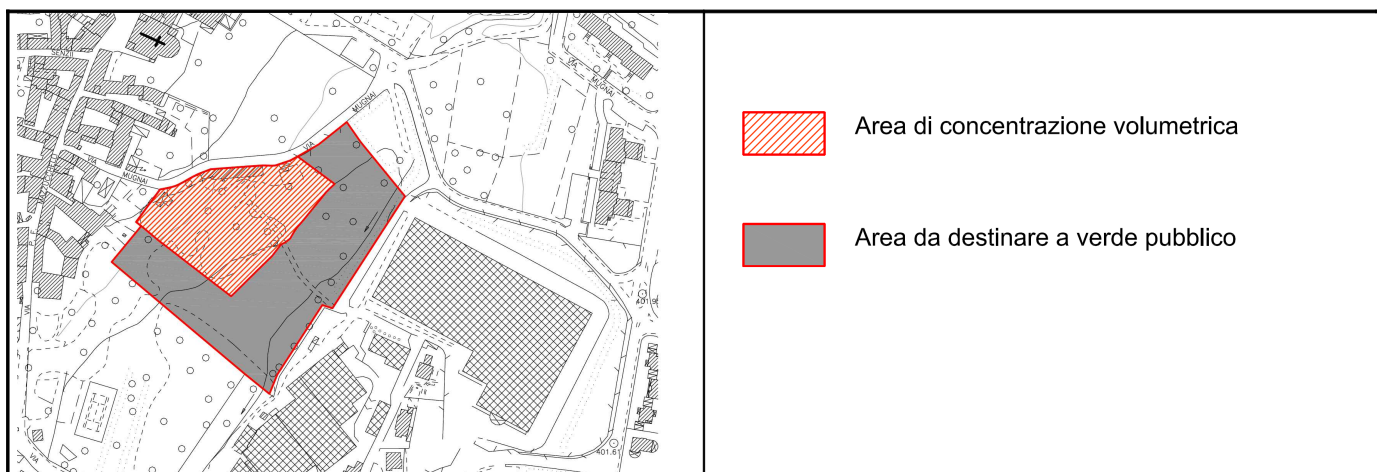


TR 7 - AREA DI TRASFORMAZIONE DI VIA MUGNAI

IDENTIFICAZIONE AREA



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI FUNZIONALI NEL COMPARTO



DATI PROGETTUALI

Superficie territoriale ST (indicativa)	mq. 18.273	Indice I_T di zona	0,4 mc/mq	Indice premiale A	0.2 mc/mq
				Indice premiale B	0,05 mc/mq
H max degli edifici	8 mt.	Volume massimo V (indicativo)		mc. 11.877.45	
Area di concentrazione volumetrica	max 50% della St	Standard da realizzare all'interno del comparto		50% della St	
Destinazione d'uso	Residenziale-Servizi pubblici	Rapporto di copertura R_C		max 35% della Sf	

ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

L'indice I_p indica i diritti volumetrici soggetti a negoziazione ed è ottenibile con l'acquisizione di contributi di incentivazione da conseguire tramite la messa in opera di interventi di recupero sul patrimonio esistente in zona A (fino al max di 0,2 mc./mq) e tramite la progettazione di edifici dotati di rete idrica duale (premialità 0,05 mc/mq).

Per tutti gli edifici devono essere soddisfatti contemporaneamente i seguenti requisiti prestazionali, come indicato agli art. 7 e 10 delle norme del Documento di Piano:

- Fabbisogno energetico utile richiesto per il riscaldamento: $EPH < 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- Blower-door test: Valore $n_{50} \leq 2 \text{ h}^{-1}$

Il comparto è edificabile dal proprietario nella porzione massima pari al 50% della St ; il 50% dell'intera superficie sarà ceduto come area a standard.

Le aree 7 e 8 saranno precedute da un Piano di Inquadramento Pubblico che darà luogo a una serie di indicazioni per ottimizzare la localizzazione delle volumetrie all'interno dei due ambiti al fine di mitigare l'impatto degli interventi **ed individuare l'eventuale localizzazione dei servizi pubblici.**

La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il Centro Storico e prevedere dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto.

Le alberature presenti dovranno essere salvaguardate e, solo in caso di necessità, sostituite con nuove formazioni, come disciplinato nel Piano delle Regole.

In particolare dovrà essere salvaguardata la fascia alberata esistente a separazione dalle zone industriali.

In sede di Piano Attuativo dovrà essere previsto un collegamento tra l'area da destinare a verde pubblico e l'Opera Pia (ex Ospedale Castiglioni).

In sede di presentazione del progetto preliminare dovranno essere verificate con ARPA e con i soggetti gestori della telefonia le potenziali interferenze della stazione radio base esistente in via Mugnai, al fine di apportare eventuali modifiche alla morfologia o alla localizzazione degli edifici all'interno del comparto.