

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 6 RESIDENZIALE DI VIA CADUTI DELLA LIBERAZIONE – VIA MANZONI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

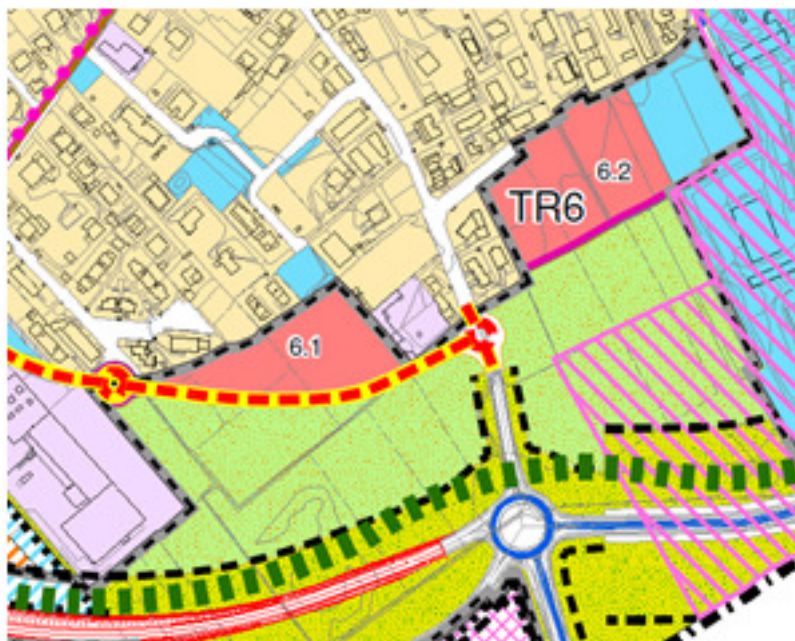
L'ambito di trasformazione, localizzato nella porzione meridionale del Comune, era già previsto dal PGT vigente e copre una superficie complessiva di **31.330 mq.**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del PGT vigente

Nell'area, agricola, sono presenti alberature isolate.





Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano di variante

La variante di PGT, pur lasciando inalterata la superficie dell'ambito, ne rimodula, in parte, le previsioni di attuazione, attraverso:

- l'eliminazione delle previsioni viarie insistenti sui sub ambiti 6.2 e 6.3;
- la parziale riconfigurazione delle aree destinate all'ampliamento del centro sportivo (sub-ambito 6.3).

Per l'ambito TR 6 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- la realizzazione del tronco di nuova viabilità utile al prolungamento di via XXV aprile sino alla via Pascoli;
- la cessione delle aree funzionali all'ampliamento del Centro sportivo comunale (sub ambito TR 6.3);
- il completamento del tessuto residenziale esistente;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere e al fabbisogno pregresso del tessuto urbano circostante.

La superficie dell'ambito (31.330 mq) risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- | | | |
|--|--------|----|
| • TR 6.1 - area edificabile a destinazione residenziale | 3.350 | mq |
| • TR 6.1 – area persedi stradali: | 8.720 | mq |
| • TR 6.2 - area edificabile a destinazione residenziale: | 12.360 | mq |
| • TR 6.3 - area a servizi di progetto: | 6.900 | mq |

Per le aree edificabili private la destinazioni d'uso ammessa è quella residenziale, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

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

- L'indice I.Ts. = 0,20 mq/mq
- L'indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo locale* per compartecipazione alla realizzazione di servizi e delle infrastrutture)
- R c = 40 %
- Hp max = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
- Hm max = 12,50 mt.
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR6	21 080 mq	10 250,00 mq	31 330 mq	0,20	0,05		7 833 mq

La capacità edificatoria generata dalle aree di ampliamento del centro sportivo (sub-ambito TR 6.3) o dalle aree per la realizzazione di nuova viabilità potrà essere trasferita in entrambe le porzioni edificabili dei sub ambiti 6.1 e 6.2, secondo la ripartizione che sarà indicata dal Piano Attuativo o, in caso di attuazione per sub-ambiti, dal Master-plan preliminare.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.
- 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 fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) e verso l'autostrada A9, da posizionarsi ai fini paesistici e di mitigazione degli impatti della viabilità ad alto scorrimento.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o simili) e a corredo del nuovo insediamento.