

ATR 03 – PL RESIDENZIALE VIA DELLA TORRE



AREE INTERESSATE DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

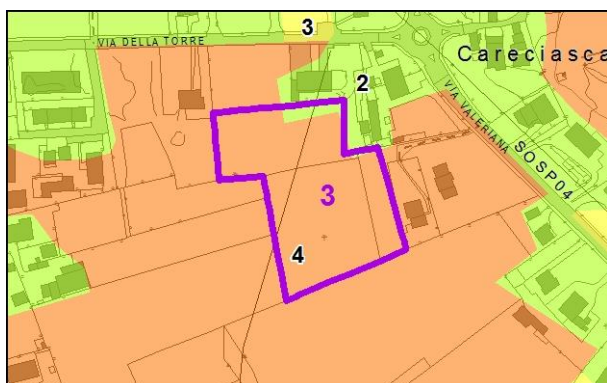
- Ambito di trasformazione residenziale da attuarsi come PDCC
- Ambito di trasformazione residenziale
- Ambito di trasformazione produttivo
- Ambito di rigenerazione urbana
- Area multifunzionale
- Verde privato e spazi aperti
- Verde pubblico

- Aiuole e spartitraffico
- Area stradale
- Area di concentrazione edificatoria residenziale
- Area di concentrazione edificatoria produttiva
- Parcheggi
- Sosta autobus
- Marciapiedi e percorsi ciclopedonali
- Accessi
- Alberature
- Allineamento fabbricati
- Suddivisione lotti

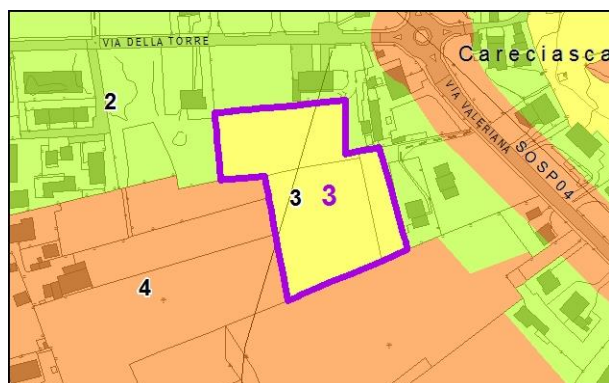
Superficie territoriale	9.800	mq	
Strumento attuativo:	Piano di lottizzazione PL		
Cessione	30% della St		
U _{tp}	0,28	mq/mq	Pari a mq 2.744 di SLP
U _{tmax}	0,40	mq/mq	Pari a mq 3.920 di SLP
H _E	10,50	m	

H _F	9,00	m	
Ds	5,0 m	m	
Dc	5,0 m	m	
Destinazione Principale	Residenziale		
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive		
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale		

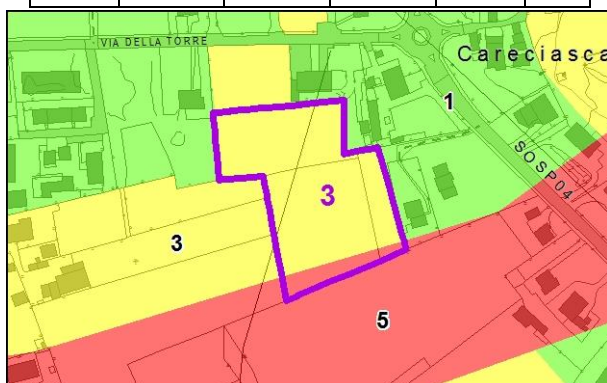
ATR 03 - Propensione alla trasformazione dei suoli



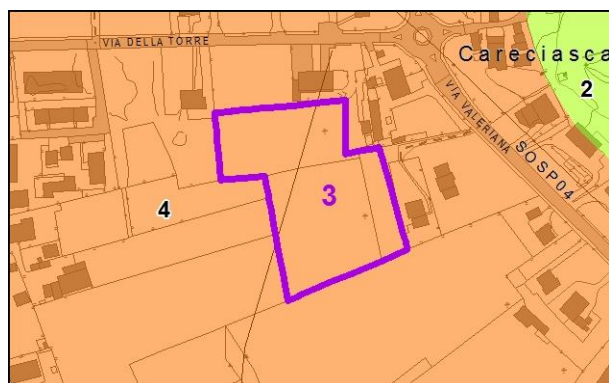
Classe di sensibilità ambientale					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	4,41%	0,00%	95,59%	0,00%	3,91



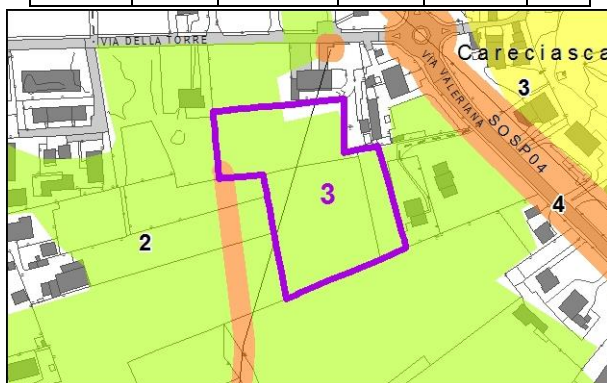
Classe di sensibilità paesaggistica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	99,92%	0,08%	0,00%	3,00



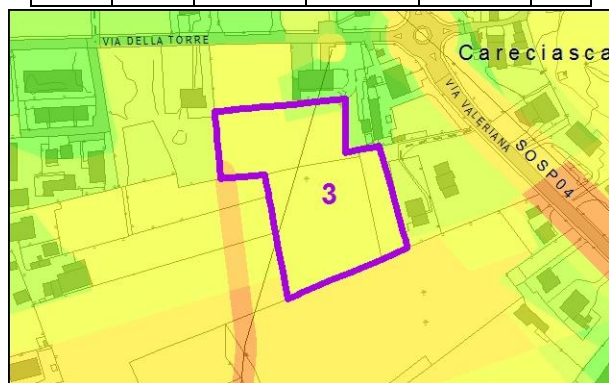
Classe di sensibilità ecologica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	90,58%	0,00%	9,42%	3,19



Classe di sensibilità agronomica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	4,00



Grado di incidenza dei vincoli					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	4,00



Grado di trasformabilità pesato: 2,75

Dall'analisi eseguita mediante GIS del grado di trasformabilità dei suoli appare come le aree di maggiore sensibilità siano quelle della porzione sud e sud-ovest dell'ambito, ove andranno previste le mitigazioni paesaggistiche e ambientali.

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un ambito a destinazione residenziale già sottoposto a pianificazione attuativa dal previgente PRG ma mai attuato. L'obiettivo del PGT è quello di confermare l'ambito per equità di trattamento rispetto a situazioni analoghe di via Della Torre e, contestualmente, di definire puntualmente la transizione tra l'urbanizzato ed il sistema agricolo.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Data la posizione defilata dell'ambito, non si ravvisa la necessità di prevedere significative opere pubbliche in loco ma si predilige il ricorso alla monetizzazione finalizzando le risorse alla attuazione delle opere previste dal Piano dei Servizi.



Figura 4: Sullo sfondo, la porzione ovest dell'ambito

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

L'ambito deve costituirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto agricolo della piana abduana a sud, creando contestualmente una fascia di rispetto verso il polo industriale. Per questo l'edificazione dovrà concentrarsi in due lotti a nord e ad est (cfr. schema planimetrico) mantenendo a verde privato la porzione sud-ovest.

Aspetti vedutistici e percettivi

Di seguito si passano in rassegna i principali punti di visuale dettando per ciascuno di essi norme di inserimento paesaggistico mirate a limitare l'impatto delle opere.

- Dimostrazione dell'efficacia e del rispetto delle prescrizioni dovrà essere prodotta mediante "rendering" e riprese foto-realistiche da ciascuno dei punti d'osservazione.
- Viste statiche dal versante (San Giuliano, Piazza, Monte Legnone, ecc.): l'ambito viene percepito dal versante a grande distanza; date le dimensioni modeste ed il contesto in prevalenza edificato l'impatto rispetto alla visione dall'alto sarà modesto.
- Vista dinamica via Valeriana e via della Torre: malgrado la vista da queste infrastrutture sia piuttosto defilata, lo studio di inserimento paesaggistico dei manufatti dovrà esplicitare il rapporto percettivo tra la viabilità e l'insediamento in progetto.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'area non è interessata da bosco; dal punto di vista agronomico risulta estremamente fragile in quanto attornata su più lati dagli insediamenti. Rifacendosi a quanto già detto ai punti precedenti, l'impatto sul sistema agricolo deve essere mitigato lavorando sulla corretta strutturazione del margine urbano.

Rete ecologica comunale

- ♦ Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ♦ Data la prossimità della via Valeriana, l'insediamento di destinazioni residenziali dovrà essere subordinato alla redazione della documentazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 della L 447/95).

Nota VAS ATR_03

Flora, fauna e biodiversità

L'ambito di trasformazione residenziale si trova ai margini di altre destinazioni residenziali e costituirà il limite dell'edificato rispetto al contesto agricolo.

Nella nuova area dovrà essere limitato il disturbo alle aree agricole a sud; evitare la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, evitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Più a sud è presente un ambito agricolo strategico (art. 43 PTCP).

Aria

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento, o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Gli ambiti di trasformazione residenziali sono agevolmente collegabili alle reti acquedottistiche, fognarie e depurative e tecnologiche del Comune.

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi.

Paesaggio

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto agricolo della piana abduana a sud, creando contestualmente una fascia di rispetto verso il polo industriale. Per questo l'edificazione dovrà concentrarsi in due lotti a nord e ad est mantenendo a verde privato la porzione sud-ovest.

Rumore

Data la prossimità della Via Valeriana, l'insediamento di destinazioni residenziali dovrà essere subordinato alla redazione della documentazione previsionale de clima acustico (art. 8 comma 3 della L. 447/95).

Rifiuti

L'ATR residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.