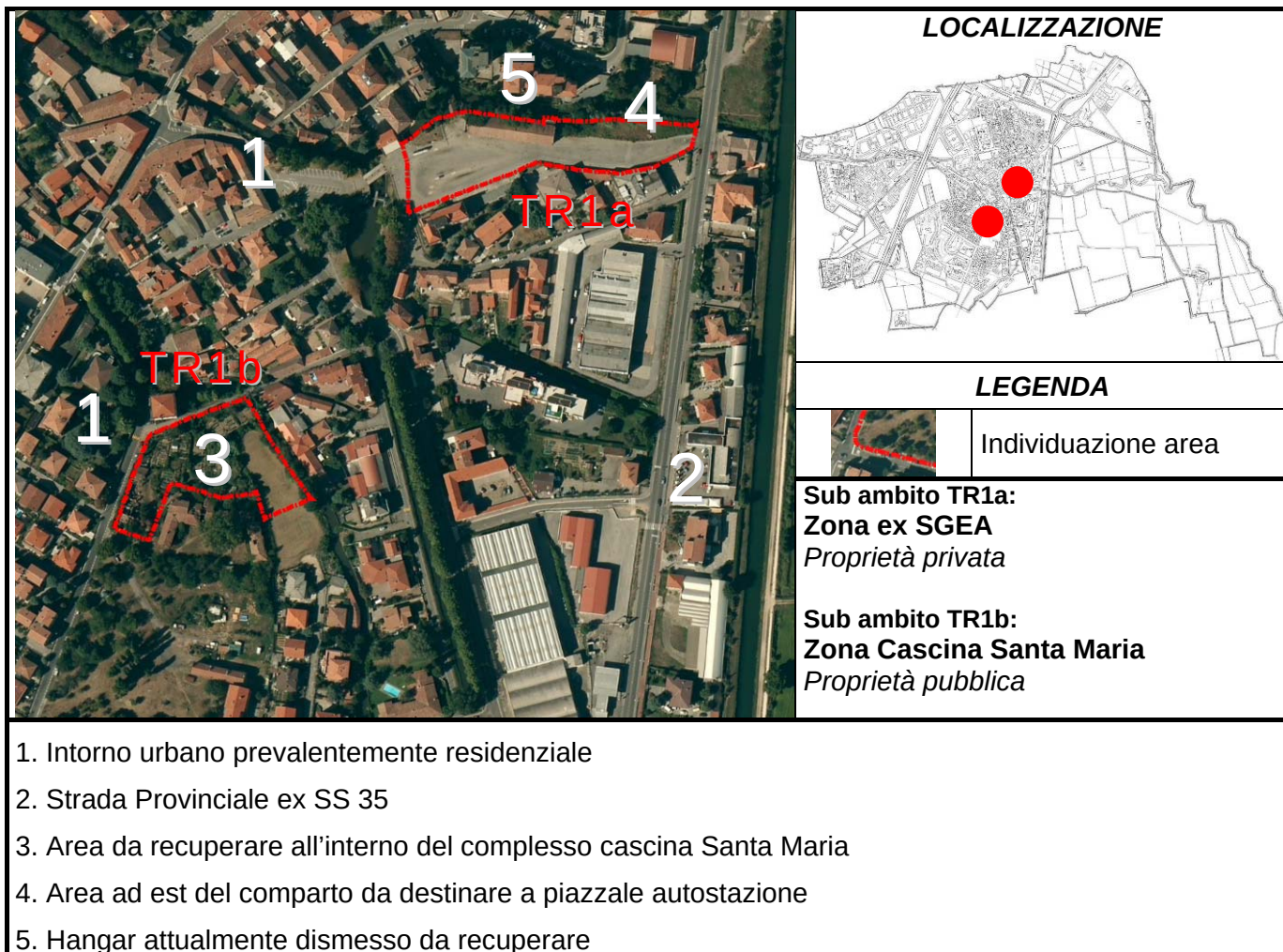


Ambito TR 1

ANALISI TERRITORIALE



DATI PROGETTUALI TR1 a

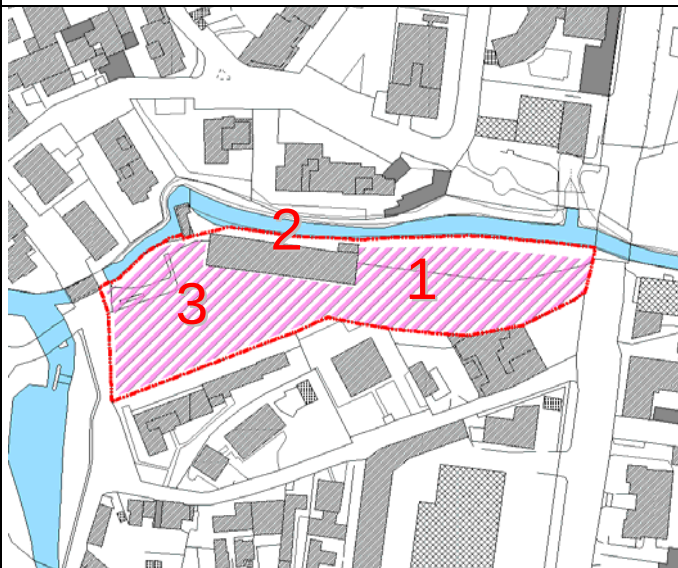
Superficie indicativa S_T	7.000 mq
Indice U_T	0,35 mq/mq
Slp indicativa	2.450 mq (7.350 mc)
Destinazioni d'uso	Servizi

DATI PROGETTUALI TR1 b

Superficie indicativa S_T	5.338 mq
Slp massima di cui è possibile la ricollocazione	2.450 mq (7.350 mc)
H max degli edifici	PT 2,50m + 2 P
Destinazioni d'uso	Residenziale

Ambito TR 1

CRITERI PER L'UTILIZZO DEI SUB AMBITI

Area TR1 a	Area TR1 b
	
1. Area per la realizzazione della stazione autocorriere e opere annesse. 2. Recupero dell'edificio esistente per la realizzazione di servizi di interesse pubblico. 3. Zona prioritaria per la realizzazione di parcheggio e zona a verde a servizio del centro storico.	1. Area di concentrazione edilizia. 2. Area da destinare a verde

INDICAZIONI PROGETTUALI

- L'attuazione dell'ambito **TR1** è di iniziativa pubblica e prevede una serie complessa di opere e di servizi che si articolano all'interno dei due sub ambiti **TR1a** e **TR1b**. In particolare il sub ambito **TR1a** prevede la realizzazione della stazione autocorriere comunale, di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico e il recupero dell'hangar esistente da adibire a servizi pubblici.
- La volumetria generata nel sub ambito **TR1a** potrà essere utilizzata per la realizzazione di edifici di edilizia residenziale privata nell'ambito **TR1b**, successivamente alla cessione dell'area stessa all'Amministrazione Comunale. Poiché l'intervento nell'area **TR1b** è contiguo alla cascina Santa Maria che rappresenta un ambito di importante valore storico, ambientale e di identità per la collettività locale, sarà necessaria, in sede di stesura del Piano Attuativo, una verifica della sostenibilità urbanistica ed ambientale prevedendo in alternativa, totale o parziale, altre aree pubbliche, esistenti o di progetto, per la ricollocazione della volumetria da trasferire.
- La volumetria derivante dal sub ambito **TR1a** verrà infatti localizzata, secondo i criteri esplicitati al punto precedente, all'interno del sub ambito **TR1b** nella zona individuata come "**Aree di concentrazione edilizia**" e contrassegnata con il numero **1**.
- Considerata la contiguità dell'ambito **TR1b** con il centro storico e nucleo di antica formazione il Piano Attuativo dovrà sviluppare soluzioni architettoniche che si relazionino armonicamente dal punto di vista paesistico con il contesto urbano adiacente.
- Le valutazioni svolte in sede progettuale dovranno inoltre approfondire il tema relativo alle politiche da adottare per contenere al massimo il traffico veicolare.
- Il Piano Attuativo dell'area **TR1a** dovrà inoltre tenere conto dei valori ambientali della roggia Ticinello.

Ambito TR 1

ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

- Lo stato dei suoli dovrà essere verificato preventivamente a qualsivoglia intervento di trasformazione, al fine di predisporre eventuali piani di caratterizzazione e bonifica.
- I nuovi volumi residenziali e gli spazi pertinenziali dovranno essere disposti in modo da minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli ricercando una eventuale armonizzazione delle nuove edificazioni con le tracce delle strutture preesistenti e con il corpo di fabbrica della Cascina Santa Maria da sottoporre a recupero.
- I volumi dovranno inoltre essere disposti prevalentemente sulla porzione ovest dell'ambito **TR1b** al fine di tutelare al massimo la presenza paesaggistica del corso d'acqua che lambisce l'area.
- Dovrà essere valorizzata la presenza della Roggia Ticinello nell'ambito **TR1a** soprattutto in rapporto alla sub area 1 destinata all'edificazione della nuova stazione autolinee che potrebbe ingenerare pressioni negative dal punto di vista paesaggistico.
- Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione lungo le porzioni degli ambiti di trasformazione limitrofe ai corsi d'acqua superficiali al fine di valorizzarne la presenza e favorirne un'eventuale funzionalità fruitiva.
- Le essenze attualmente dislocate nell'area saranno valutate al fine di comprendere se sia possibile e opportuna la loro preservazione e valorizzazione nel progetto di intervento.
- Gli accessi veicolari dovranno essere considerati in funzione della necessità, data la localizzazione del comparto **TR1b** nel centro urbano, di evitare fenomeni di congestionamento.
- In fase di cantiere si renderà necessario disporre una adeguata protezione delle aree circostanti per salvaguardarle dalle esternalità negative determinate dalla presenza del cantiere stesso (rumori, presenza di mezzi pesanti su viabilità locale, presenza di polveri ecc.).