

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 6
UBICAZIONE: via Ghiringhelli	



Definizione

Corrisponde alla zona posta all'interno del Parco Regionale delle Groane soggetta a "pianificazione comunale orientata", accessibile in parte dalle vie Ghiringhelli e Palazzetta.

Previsioni

- Completamento della zona urbanizzata con i tipi edilizi presenti in modo da costituirsi in continuità tipologica con la zona e principalmente con i tessuti aperti agricoli e naturalistici.
- Costruzione dei nuovi rapporti di dialogo tra paesaggio urbano e paesaggio naturale attraverso l'innesto del verde urbano sul verde agricolo e viceversa (punti di relazione tra verde agricolo e verde urbano).
- Realizzazione e mantenimento di un'area destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale, in parte privata ed in parte pubblica, e la costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Tutela, preservazione e miglioramento dei corpi idrici superficiali (rogge).
- Realizzazione della Rete Ecologica Comunale.
- Realizzazione di uno dei punti di raccordo e di ingresso verso i sistemi naturali protetti.
- Concorso nella realizzazione di una delle dorsali del sistema connettività dei servizi e per la strutturazione del sistema strategico delle nuove centralità urbane.

- Miglioramento delle condizioni insediative complessive con la realizzazione di nuovi servizi primari a servizio dell'isolato.

Destinazioni d'uso principali

Gf1 - Gf4.5

Destinazioni d'uso non ammesse

Gf2.1 - Gf2.2 - Gf2.4 - Gf2.5 - Gf2.6 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.2.2 - Gf 4.3 - Gf4.4

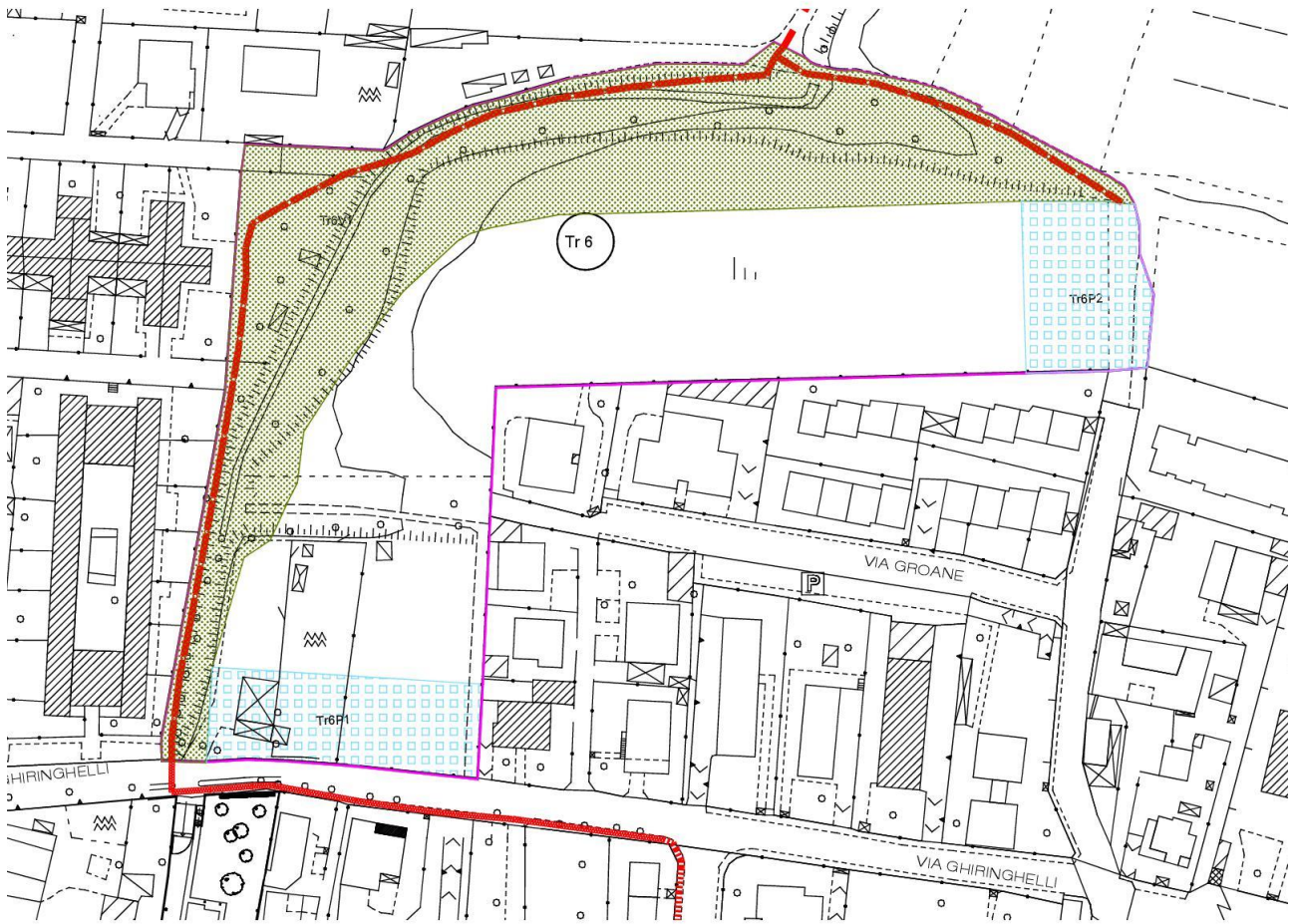
Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi, con particolare riguardo alla Rete Ecologica Comunale.
- L'area individuata con la sigla Tr6V1 nella scheda di dettaglio dell'Ambito, destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale, dovrà essere mantenuta; in particolare dovrà essere strutturata in modo da garantire la realizzazione del percorso ciclopedonale previsto.
- Le aree individuate con la sigla Tr6P1 e Tr6P2 sono destinate a parcheggi pubblici.
- I nuovi tessuti edificati devono porsi in continuità con l'edificato esistente e non devono occludere in nessun modo sia l'ingresso, sia la visuale verso le aree verdi naturalistiche poste sul versante nord. In tale direzione concorrono le previsioni sull'area individuata con la sigla Tr6V1 che rappresenta elemento di tutela, collegamento e accesso col sistema naturale del Parco delle Groane. Si ribadisce ulteriormente che i fronti urbanizzati devono essere organizzati al fine di evitare cesure o scissione con il territorio del Parco delle Groane.
- L'Ambito collocandosi all'interno dell'area protetta del Parco delle Groane deve considerare gli elementi naturalistici e paesaggistici presenti e immediatamente adiacenti come fattori determinanti per la sua definizione. In particolare l'Ambito dovrà prevedere un adeguato studio di inserimento paesistico e ambientale che analizzi le relazioni di continuità e contiguità visiva con il contesto adiacente (costruito e naturale).
- Devono essere eseguite le opere di mitigazione e compensazione di cui all'art. 24 delle N.T.A. del vigente P.T.C. del Parco delle Groane, da stabilire e definire puntualmente nella Convenzione attuativa.
- Devono essere attuate le indicazioni e i tematismi contenuti nell'elaborato grafico e apparato normativo del Piano dei Servizi per la costruzione della rete ecologica.

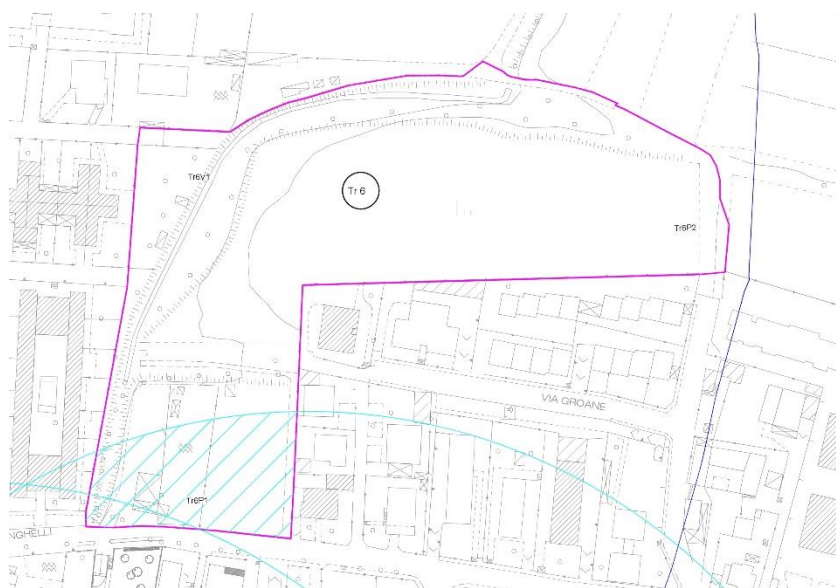
In relazione alla vicinanza con le aree protette del Parco delle Groane e del S.I.C. "Pineta di Cesate", l'Ambito deve rispettare le seguenti e ulteriori prescrizioni:

1. devono essere mantenute e rispettate le aree destinate al rimboschimento ed alle formazioni lineari verdi (filari) che sono, entrambe, vincolanti; inoltre in queste aree devono essere mantenuti totalmente gli elementi vegetali autoctoni esistenti.
2. l'Ambito per la sua attuazione dovrà essere sottoposto ad una nuova valutazione di incidenza in relazione allo specifico progetto attuativo.

3. al fine di salvaguardare il S.I.C. e gli Habitat posti in adiacenza alle aree oggetto di pianificazione, si elencano a continuazione le misure preventive che devono essere adottate e che risultano sempre prescrittive:
- operare il ripristino e la messa a dimora di siepi o altri elementi lineari di connessione allo scopo di ristabilire o migliorare il grado di connettività all'interno del paesaggio;
 - escludere che il progetto o l'intervento interrompano la continuità di elementi lineari di connessione (siepi, mantelli, filari, ecc.);
 - rispettare, nel corso dei lavori, le fasce ecotonali;
 - tutelare gli stadi vegetazionali dinamici degli habitat comunitari;
 - tutelare gli stadi vegetazionali, le colture agricole e le pratiche zootecniche favorevoli a specie animali di rilevante interesse: praterie primarie e secondarie, prati pascoli, boschi maturi, colture rifugio, colture con agricoltura biologica, ecc.;
 - tutelare le specie animali in tutti le loro diverse fasi biologiche: riproduzione, alimentazione, migrazione, sosta e svernamento;
 - mettere a dimora esemplari arborei o arbustivi caratterizzanti determinati stadi che conducono dinamicamente agli stadi vegetazionali tipici dell'habitat comunitario, da concordare preventivamente con l'Ente gestore del Parco;
 - mettere a dimora specie scelte tra quelle indigene presenti nel sito, inserite nelle aree ecologicamente appropriate, da concordare preventivamente con l'Ente gestore del Parco;
 - decespugliare e ricostituire habitat erbacei quando rilevanti per la conservazione di specie animali e vegetali critiche;
 - disporre gli esemplari arborei e arbustivi in modo non geometrico;
 - mantenere l'andamento della superficie topografica esistente;
 - evitare che le superfici occupate dal cantiere e le vie d'accesso all'area oggetto di interventi progettuali interessino aree occupate da habitat comunitari o da specie di importanza comunitaria o regionale e che in alcun modo compromettano il loro stato di conservazione; evitare inoltre che interrompano la continuità di elementi caratterizzanti il paesaggio vegetale che svolgono funzioni di connessione (siepi, mantelli, filari, ecc.);
 - prevedere una estrema attenzione nell'insediamento di una eventuale attività turistico-ricreativa e di educazione ambientale all'aperto al fine di non arrecare disturbo alle attività di riproduzione, alimentazione, sosta, rifugio, migrazione delle specie animali di interesse conservazionistico;
 - utilizzare in loco i materiali eventualmente estratti;
 - reperire i materiali necessari alla realizzazione delle opere all'esterno del sito e comunque dove ciò non rechi danno alla sopravvivenza delle specie e alla conservazione degli habitat.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Tr 6
CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Tr6	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	18.270,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	2.800,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMO - IT	0,15 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMO - IF	0,33 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	30 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	30 %
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	≤ 7,20 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	10.432,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a verde attrezzato Tr6V1	7.390,00 mq
* a parcheggio Tr6P1	1.250,00 mq
* a parcheggio Tr6P2	1.045,00 mq
per complessivi	9.685,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	
	747,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	3
ALTRI VINCOLI	
parte in fascia di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche	
tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f D.Lgs. 42/2004	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Abitanti previsti	85 ab



Dettaglio vincoli