

AT.2 Le residenze del fontanile Torchiana, via Garibaldi

a) Descrizione

L'ambito è collocato nella parte centrale del Comune, è delimitato da viale Garibaldi a est e via Missori a sud. Si tratta di un ambito di trasformazione su suolo libero già previsto dal Documento di Piano del previgente PGT (ex AT 6), per il quale si confermano la perimetrazione e il dimensionamento previsto dal PGT 2014, in continuità con la logica di consolidamento e completamento del tessuto urbano consolidato.

L'area è posta in continuità con l'AT.3 "L'asse verde di via Milano" a sud; entrambe le aree di trasformazione hanno come obiettivo la costruzione di un parco pubblico inserito entro il più ampio sistema di spazi aperti disposti lungo l'asse del fontanile "Torchiana" e "Giardino" e gli spazi pubblici previsti nel comparto PA.2 di via Repubblica.

L'intervento dovrà garantire la continuità ecologica e fruitiva per mezzo del sistema di cessioni pubbliche ad "aree verdi attrezzate" e percorsi ciclopedonali, che collegherà il sistema dei giardini pubblici dei fontanili della "Torchiana" e "Giardino" con la spina dei servizi della frazione di San Pietro all'Olmo.

b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale oggetto del Programma.

c) Parametri urbanistici

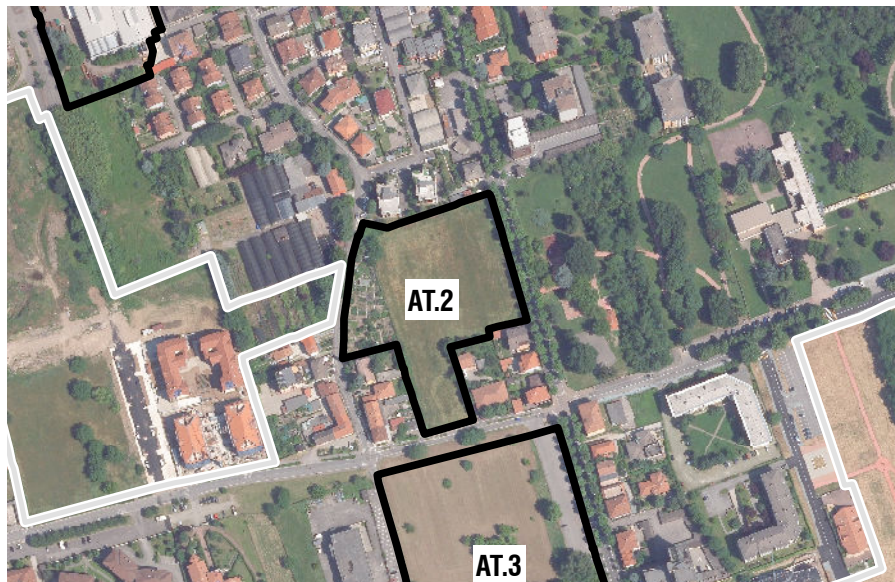
AT.2 Le residenze del fontanile Torchiana, via Garibaldi	mq	mc	n.
Superficie territoriale (St)	11.133		
Superficie fondiaria (Sf)	4.960		
Volume edificabile (V)		8.400	
Superficie lorda di pavimento (Slp)	2.800		
▸ di cui RESIDENZA LIBERA	2.300		
▸ di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)	500		
Aree per servizi pubblici minimo	6.174		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito	6.174		
▸ di cui AREA A VERDE ATTREZZATA minimo	4.220		
▸ di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	523		
▸ di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	1.431		
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			56

Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili

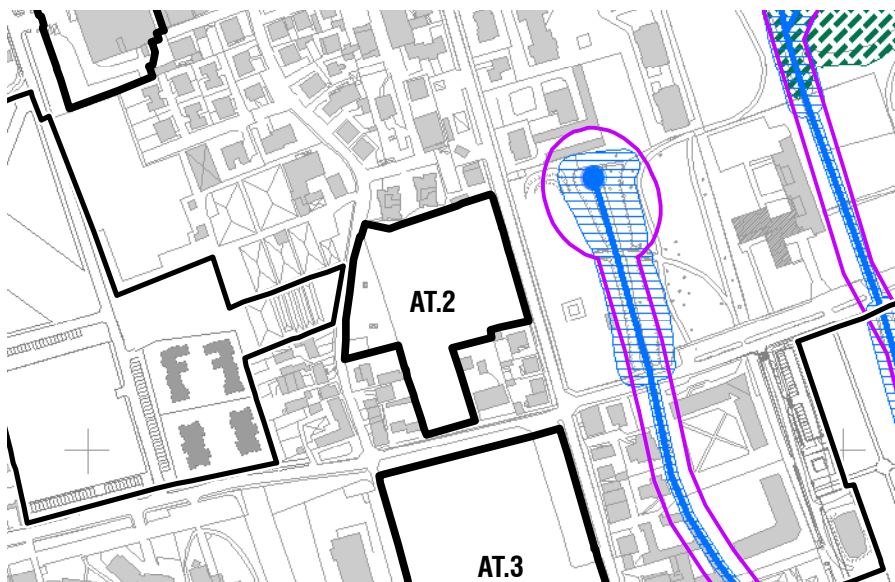
Sf_1	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf) massima	2.755		
Volume edificabile massimo		3.823	
▸ di cui RESIDENZA LIBERA		3.140	
▸ di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)		683	
Superficie lorda di pavimento massima (Slp)	1.274		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			25

Sf_2	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf) massima	1.365		
Volume edificabile massimo		3.283	
▸ di cui RESIDENZA LIBERA		2.697	
▸ di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)		586	
Superficie lorda di pavimento massima (Slp)	1.094		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			22

Sf_3	mq	mc	n.
Superficie fondiaria (Sf) massima	840		
Volume edificabile massimo		1.294	
▸ di cui RESIDENZA LIBERA		1.063	
▸ di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)		231	
Superficie lorda di pavimento massima (Slp)	431		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): 50%			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			9



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a procedura di **Piano Attuativo (PA)**.

e) Prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti

- Mantenimento del viale alberato di platani lungo via Garibaldi, prevedendo l'eventuale abbattimento di alcuni di essi esclusivamente al fine della realizzazione dell'ingresso all'area.
- Costruzione della spina centrale di "aree verdi attrezzate" di collegamento ecologico-fruttivo.
- Parcheggio pubblico lungo via Garibaldi.
- All'interno della concentrazione fondiaria Sf_1 prevedere, lungo il margine sud, una strada privata di distribuzione interna e di collegamento est-ovest, tra via Garibaldi e via Favaglie, ad esclusivo uso dei residenti dell'ambito.

f) Indirizzi per la progettazione

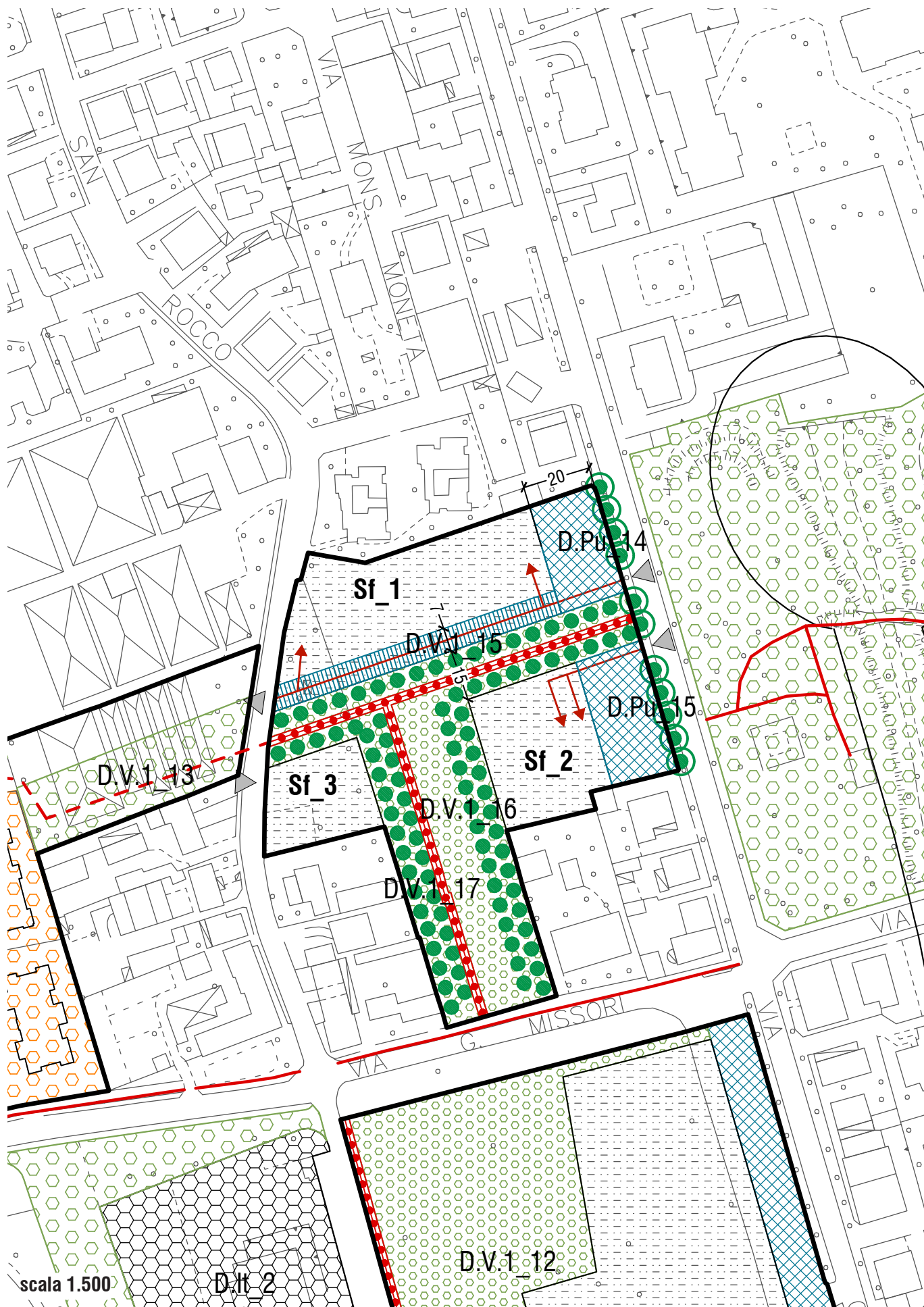
-

g) Compensazione ecologica-ambientale

Compensazione ecologica-ambientale prevista ai sensi dell'art. 34, "Parte Seconda", Disposizioni del DdP.

h) Principali vincoli di carattere sovraordinato

-



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi. Scala 1:1.500

