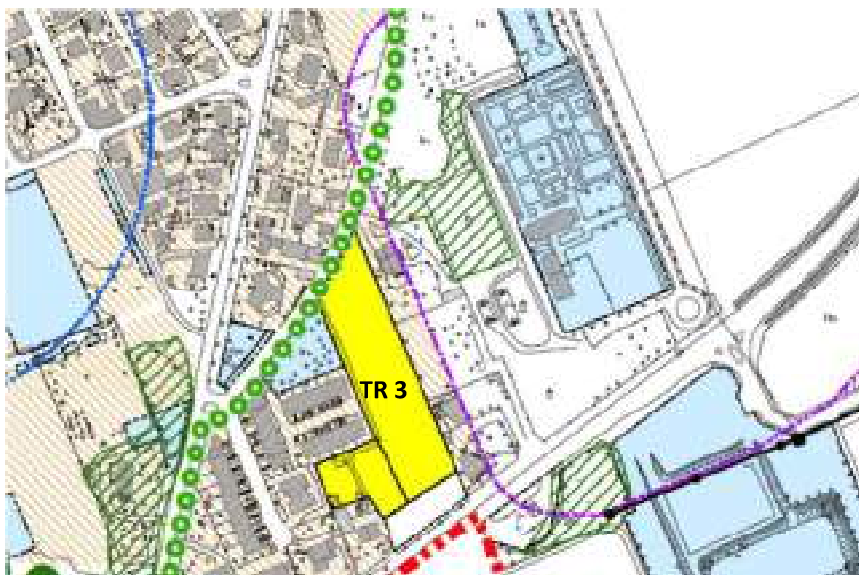


AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 3 RESIDENZIALE VIA CIRCONVALLAZIONE – VIA B. LUINI
INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, posto a sud del territorio comunale tra la via Luini e la SP12, era già previsto dal PGT vigente e interessa una superficie complessiva di **8.075 mq.**



Estratto elaborato DP A 17 – Sintesi delle previsioni di Piano del **PGT vigente**

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi e alberature.



Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth*®

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR3.

L'obiettivo dell'ambito TR3 è limitato al completamento del tessuto residenziale esistente.

L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo.

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un Masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

In questo particolare caso, al fine di agevolare anche le possibilità di ingresso alle porzioni meridionali dell'ambito (sub-ambito TR3.b) sono da subito individuati due sub ambiti e il sedime della viabilità di servizio (esterno all'Ambito) con le seguenti superfici:

- TR3.a = 5.250 mq
- TR3.b = 1.750 mq
- sedime viario = 1.270 mq

Il totale della superficie di intervento è pertanto pari a 8.270 mq, di cui 7.000 mq interni all'ambito AT3.

Al sedime della viabilità di ingresso, da realizzarsi contestualmente all'edificazione dell'ambito, è attribuito un indice edificatorio da traslare nell'area edificabile di identica proprietà.

Laddove l'attuazione del sub ambito AT3.b dovesse essere disgiunta e anticipata rispetto all'attuazione del sub ambito AT3.a, in caso di mancato accordo attuativo tra le parti, il Comune potrà intervenire per la realizzazione della strada, con acquisizione forzata del sedime e facoltà di procedere allo scomputo del contributo sul costo di costruzione di cui all'art.44 della l.r. 12/05 nei confronti del sub-ambito AT3.b.

La successiva e separata attuazione dell'AT.3.a dovrà obbligatoriamente contemplare:

- l'acquisizione dal Comune della capacità edificatoria risultante dal sedime viario di identica proprietà dell'AT3.a;
- la copertura della quota di spese sostenute (in rapporto alla capacità edificatoria attribuita) per la realizzazione della strada.

In linea con quanto sopra sono attribuite le seguenti capacità edificatorie:

• sub ambito TR3.a	=	1.290 mq di SL	(ex 3.780 mc)
• TR3.b	=	420 mq di SL	(ex 1.260 mc)
• <u>sedime viario</u>	=	<u>305 mq di SL</u>	(ex 914 mc)
SL complessivamente insediabile		= 2.015 mq di SL	

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

E' posto in carico all'Ambito di Trasformazione anche il reperimento di aree per verde attrezzato necessarie ad integrare il sistema di aree verdi già presenti su via Luini, per una quantità di aree non inferiori a 1.200 mq.



Esse andranno concentrate verso via Luini per la realizzazione di un parco pubblico in continuità con le aree verdi esistenti ad ovest.

Oltre alla capacità edificatoria di cui sopra, sia applicano anche i seguenti parametri edilizi:

- ST = 8.075 mq
- SL max = 2.015 mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 40 %
- IPT (i. permeabilità) = 20 %
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio
- **Distanza minima del fabbricato dalle strade - Ds = 5,00 ml.**

UTC

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse elioterminico;
- le sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici, siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui

si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo “alla sorgente” delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.