

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “TR A” (VIA PADRE KOLBE VIA F.LLI DI DIO) PER SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, posto a nord ovest del tessuto edificato, era già previsto dal PGT vigente su una superficie complessiva di **13.000 mq.** Esso interessa un'area agricola interstiziale del TUC.



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

Ai confini nord, est e sud sono presenti insediamenti residenziali. Ad ovest il confine è verso un'area agricola nello stato di fatto, di proprietà comunale e destinata dal PGT vigente a verde di filtro ambientale, al fine di giustapporre elementi di mitigazione tra l'ambito di trasformazione e le aree produttive presenti più a ovest.

Nell'area, agricola nello stato di fatto, non sono presenti elementi boschivi o 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

Per l'ambito TR A gli obiettivi della pianificazione attuativa restano immutati rispetto a quelli del PGT vigente, cioè la costruzione di una Residenza Sanitaria per Anziani (RSA) da 120 posti letto circa. L'obiettivo specifico resta ovviamente declinabile anche per altre modalità simili di assistenza socio-sanitaria, con la possibilità di realizzare anche strutture simili volte all'assistenza sanitaria o sociale degli Anziani o di altre categorie deboli.

L'attuazione è posta in capo ai privati e dovrà essere convenzionata con il Comune.

Restano salve altre modalità di intervento che lascino impregiudicato l'interesse pubblico, come l'intervento in PPP o altre forme simili previste per legge o, infine, la possibilità di intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ST = 13.000 mq
- IT = 1mq/mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 50 %
- 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. (in presenza di aree destinate a parcheggio dalle Tavole C.1.n del PDR, Ds = ml. 3,00 a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).**

UTC

Lo schema di progetto rappresentato nella tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, evidenzia alcuni elementi di impostazione necessari al miglior inserimento dell'intervento nel contesto.

In particolare:

- l'intervento dovrà farsi carico di progettare e realizzare l'intervento di mitigazione a verde (con l'utilizzo di essenze endogene) sull'area comunale interposta tra l'area di intervento e la zona produttiva esistente verso ovest;
- lungo la via Kolbe (a sud) e la via F.Ili di Dio (a nord) sono individuate due fasce per la mitigazione visiva verso l'esterno, integrata con i parcheggi di ausilio alla struttura. Pertanto laddove saranno realizzati i parcheggi essi dovranno essere integrati con filari arborei e arbustivi complementari alle altre sistemazioni a verde di mitigazione visuale. Tali fasce avranno un larghezza minima di:
 - 20 ml verso via F.Ili di Dio (nord) (anche realizzabile all'interno dell'area di proprietà);
 - 10 ml verso la via Kolbe (sud).

L'attuazione può avvenire anche tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

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 rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di fasce alberata verso i confini nord e sud e la realizzazione dell'area a verde di mitigazione posta ad ovest dell'area di intervento (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene).
- 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 eliotermico;
- 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.