

Area TR 2/A - Area di trasformazione residenziale

INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE

	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO	
		
	LEGENDA	
		Perimetro area

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'area di Trasformazione in questione riguarda la realizzazione di una nuova espansione residenziale, in continuità con l'insediamento in parte già realizzato tra l'urbanizzato di San Martino Siccomario e la località *Madonna*.

DATI PROGETTUALI

<u>Dati dell'area</u> Superficie territoriale St: = 20.000 mq <u>Regole urbanistiche</u> Indice: IT = 0,25 mq/mq Se + Ve = 50% ST IPT = 50% ST	<u>Regole funzionali</u> Usi previsti: U1 Usi residenziali <u>Regole ambientali e morfologiche</u> Densità arborea = 2/100 mq SF Densità arbusti = 2arbusti/100 mq SF H = 12 ml (escludendo i volumi tecnici)
--	---

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA



L'Area di Trasformazione in questione, con destinazione residenziale, confina nella parte settentrionale con la nuova previsione per attrezzatura sportiva e nella parte nord-occidentale con l'insediamento residenziale in via di ultimazione. L'area a destinazione agricola, è lambita nella parte meridionale dalla *Roggia Grande* e rientra nella rispettiva fascia di rispetto riguardante fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

L'ambito ricade in PSL Z4a e in Classe di fattibilità 3C, con consistenti limitazioni.

Sono i terreni comunali caratterizzati dalla presenza diffusa di orizzonti superficiali a scadenti caratteristiche geotecniche e dalla presenza, in particolari situazioni, di una falda freatica prossima a piano campagna. Costituiscono la quasi totalità dei terreni del territorio comunale di San Martino Siccomario e per i quali sono state individuate, tramite il presente studio, consistenti limitazioni al cambio di destinazione d'uso.

Area TR 2/A - Area di trasformazione residenziale**INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI**

1. Preverdissement temporaneo e definitivo.
2. La viabilità interna al comparto dovrà essere sviluppata in forma esecutiva all'interno del Piano Attuativo e dovrà tenere conto delle trasformazioni in atto in tutta la zona, ponendo particolare attenzione ai collegamenti con le aree ATR 4 e TR 2/B.
3. L'ambito dovrà farsi carico di fornire adeguata accessibilità alle previsioni di insediamento di servizi pubblici nel TR 2/B; pertanto, la viabilità interna dovrà essere attentamente studiata e valutata.
4. Per le Nuove Aree di Trasformazione TR2A e TR2B, oggi a destinazione agricola e ricadenti nella fascia per promuovere corridoi ecologici, seppur in parte pregiudicata dalle nuove edificazioni, dovrà essere previsto quanto già prescritto per l'ambito ATI 1B (e quanto indicato all'art. 12 delle NTA) rispetto alla necessità di acquisizione di un parere preliminare del Parco e della previsione di adeguate opere a verde soprattutto nella porzione a nord dove concentrare gli interventi di riqualificazione ecologica (preverdissement) al fine di potenziare il ruolo locale del corridoio della REC; la progettazione dei due ambiti dovrà essere per quanto possibile coordinata e garantire continuità nelle fasce a verde previste e la concentrazione dell'edificato, relazionandosi altresì con il vicino TR4. Per l'ATR2 si dovrà prevedere anche la salvaguardia di un'adeguata fascia arboreo-arbustivo rispetto alla Roggia Grande.
5. Ai sensi dell'art.115, comma 1, del D.Lgs 152/06 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.
6. Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso. Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 31/2015, anche per le attività private.
7. Contenimento dell'impatto in fase di cantierizzazione. Approntare preventivamente rispetto all'attivazione dei cantieri le fasce verdi verso il Parco del Ticino.
8. L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
9. Riguardo alla gestione delle acque meteoriche dovranno essere privilegiati i provvedimenti di drenaggio urbano sostenibile che prevedono componenti naturali (N.B.S.) in quanto considerabili come elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale. Pertanto, i provvedimenti dovranno essere progettati con prevalenti contenuti ecosistemici.