

AMBITI DI TRASFORMAZIONE 4 - CARATTERE PRIVATO - FUNZIONE: RESIDENZIALE											
ST	Vp Verde e Servizi in cessione 30% ST m2	Se Superficie edificabile 40%ST m2	Ve Verde privato ecologico 30% ST m2	ET Indice di edificabilità territoriale massimo m2/m2	SLP massima realizzabile m2	SLP max per residenza (100%) m2	SLP max per commercio terziario e servizi (10%) m2	V Volume massimo realizzabile m3	Abitanti insediabili (50 m2 SLP) N°	Abitazioni realizzabili (150 - 100 m2 SLP) N°	Stanze realizzabili (6 - 4 stanze per abitazione) N°
5.924	1.777	4.148		0,33	1.955	1.955	195	5.865	40	14 - 20	80
CARATTERISTICHE INDIVIDUATE DAL PIANO											
DESCRIZIONE:											
Aree, la cui tipologia di trasformazione a fini residenziali è già prevista dal vigente PRG. Il PGT le conferma e le ripropone, tramite nuove declinazioni per la trasformazione, fermo restando l'attitudine residenziale.											
Le aree sono per lo più libere marginali e periurbane caratterizzati da basse densità e buone dotazioni di verde.											
INDICI E PARAMETRI:											
Se + Ve = 70% ST - Vp = 30% ST											
ET max = 0,33 m2/m2; discende dalla Somma di: 0,25 m2/m2 di diritto + 0,05 m2/m2 da perequazione esterna all'AT, incrementabile di un 10% max da forme d'incentivazione.											
IP = 40%											
Altezza max H = 10,50 m, compresi i piani attico/mansarda											
Da = 1 albero/100 m2 ST - Dar = 1 arbusto/100 m2 ST - CEP = ⅔ del Vp											
DESTINAZIONI PREVISTE:											
Funzioni residenziali = max. 100% SLP											
Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi (con esclusione dei locali per il tempo libero), il terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = max. 10% SLP.											
DESTINAZIONI ESCLUSE:											
Funzioni commerciali con Carico urbanistico Alto e Medio (Cu A e Cu M), ovvero medie strutture di vendita.											
Funzioni terziarie con Cu A, ovvero discoteche, attrezzature per la musica di massa, multisala e i complessi direzionali.											
Funzioni produttivo manifatturiere.											
COMMERCIO:											
È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali (esercizi di vicinato), nuove o esistenti sul territorio, da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi.											
FATTIBILITA' GEOLOGICA:											
Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni: art. 19 NTG dello Studio Geologico e Sismico. Prescrizioni esecutive art. 21 NTG dello Studio Geologico e Sismico											
PREDOMINANTI EFFETTI ATTESI - INDICAZIONI GENERALI PER LA RIDUZIONE DELLE NUOVE PRESSIONI											
la trasformazione, prevalentemente in residenziale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.											
I prerequisiti previsti dal piano possono essere in grado di ridurre il potenziale incremento di pressioni indotte dalle previsioni.											
Per ogni area si ritiene di segnalare la necessità di dedicare particolare cura progettuale nella definizione oltre che delle caratteristiche degli edifici (elevate performance ambientali e formali) anche riguardo al trattamento dei fronti potenzialmente critici indotti dalle nuove realtà rispetto al contesto ed alla ricerca di soluzioni di sistemazione delle aree non costruite di pertinenza idonee all'incremento della biodiversità urbana e al miglioramento del microclima e della qualità dell'aria.											
INDICAZIONI:											
• Gli insediamenti previsti dovranno essere caratterizzati da un'elevata qualità formale (morfologica ed estetica) finale degli edifici per contribuire alla riduzione dell'impatto paesistico. • Si dovrà prevedere l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati a ridotto consumo energetico, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso, secondo LR 17/2000 e LR 38/2004. • Si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.). • Si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi. • Gli allacciamenti alla rete stradale degli impianti gas, energia elettrica, acqua e fognatura dovranno rispettare tutte le norme e prescrizioni previste dai soggetti gestori. Dovrà, pertanto, essere verificata la capacità delle reti di smaltimento delle acque meteoriche in relazione alle superfici impermeabilizzate previste. • Le previsioni progettuali dovranno prevedere il massimo di dotazioni di verde e di aree permeabili. Si dovranno prevedere fasce vegetazionali lungo i fronti perimetrali, in particolare per i fronti aperti verso la campagna, che dovranno essere formate con elevata densità di alberi e arbusti autoctoni. • La messa a dimora delle essenze dovrà essere eseguita sin dalle prime fasi di realizzazione dell'intervento (preventivamente); dovrà essere altresì garantita la manutenzione delle essenze stesse messe a dimora. • In fase attuativa la trasformazione dell'area deve essere subordinata alla predisposizione di un'indagine ambientale preliminare per verificare lo stato del suolo. • Dovranno essere definiti specifici progetti per il riutilizzo delle acque meteoriche (non inquinate) per l'irrigazione del verde pertinenziale. • Gli interventi comportano l'incremento delle superfici impermeabili; per ridurre tale impatto negativo, si propone l'impiego di materiali permeabili (ove compatibile) per le pavimentazioni e la previsione di sistemi di reinfiltrazione in loco delle acque meteoriche potenzialmente non inquinate.											
Specificatamente per l'ambito in oggetto, si suggerisce di adottare tutte le misure di mitigazione ambientale e di impianti vegetali, atte a valorizzare la presenza del corso d'acqua (Cavo Morbasco) ed il ruolo paesistico che possono svolgere.											

