

P.A. 1 “MAGRETTA”



LEGENDA



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO

Il sito

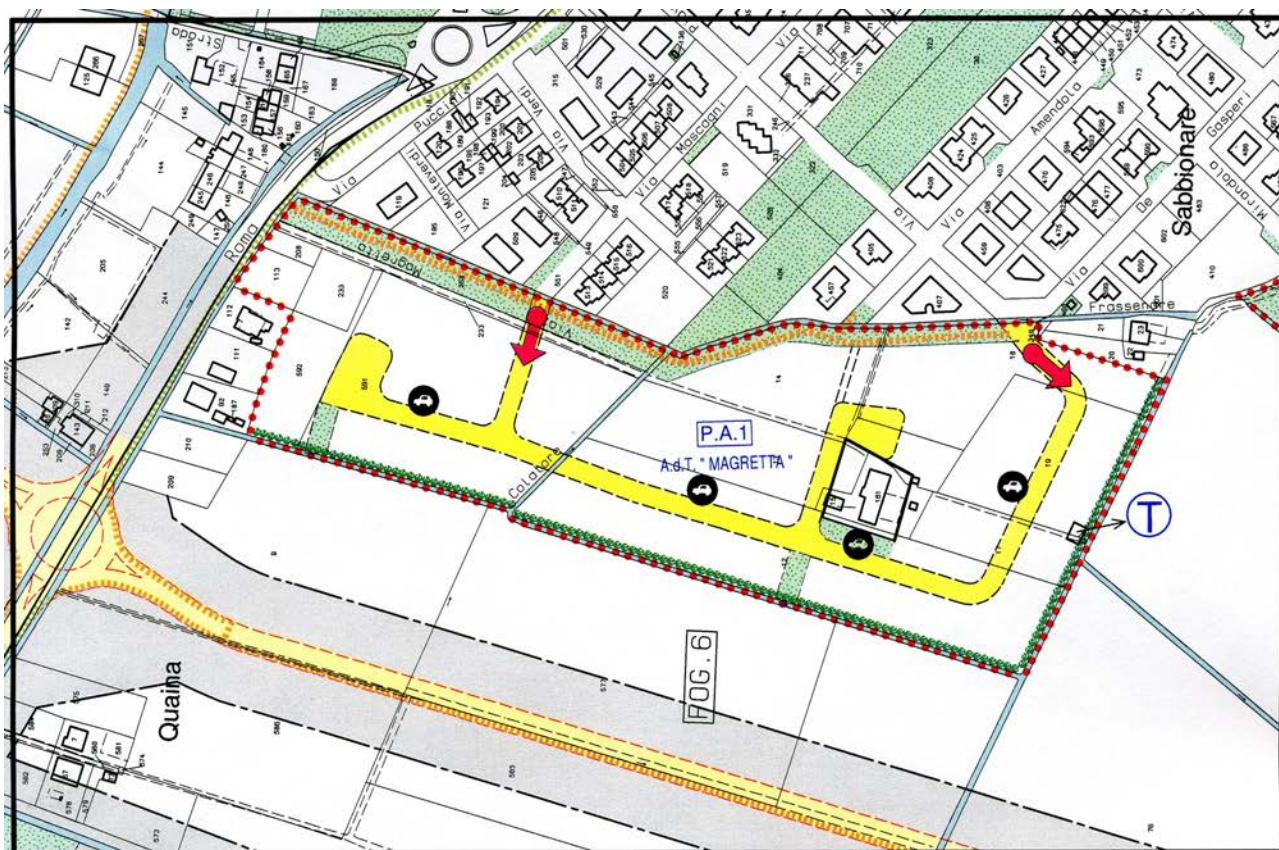
Sito pianeggiante posto a ovest del paese, adiacente un contesto residenziale caratterizzato da un'edificazione di case singole, binate e a schiera sviluppatosi negli anni '80. Attualmente destinato a mono-culture è lambito sul lato occidentale dal Canale “Frassenare”. L'area che viene individuata come potenziale ambito di intervento è interessata da un cascinale agrario.

Gli elementi dimensionali – P.A. 1 “MAGRETTA”

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche		Volume max	Viabilità
		individuate	monetizzate		
68.250 mq.	Residenziale	*7300 mq.	5000 mq.	52.600 mc.	11.380 mc.

Consumo effettivo di suolo	Indice Fondiario mc/mq	Indice Territoriale mq/mq	Superficie Fondiaria mq.	Superficie drenante
66.280 mq.	1,10	0,26	47.820 mq.	min. 25% della superficie fondiaria

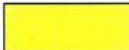
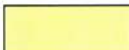
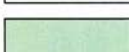
* di cui parcheggi 1000



LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare dev'essere organizzata prioritariamente nei punti dove localizzati.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- In adiacenza al Canale "Frassinare" si prevede la prosecuzione del disegno territoriale del Bosco Urbano realizzato nei quartieri residenziali limitrofi.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a residenziale.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLANTE
	IPOTESI VIABILITA' DI CIRCONVALLAZIONE NON VINCOLANTE
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	CICLABILI ESISTENTI
	CICLABILI DI PROGETTO
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE VISIVA CON AREE AGRICOLE
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	PARCHEGGIO UBICAZIONE NON VINCOLANTE
	AREE A VERDE DI QUARTIERE VINCOLANTE ZONA RESIDENZIALE
	ANTENNA SERVIZI TELEFONICI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – del P.A. 1 “Magretta”

L'ambito in esame non risulta già preordinato dal P.R.G. vigente e comporta l'utilizzo di una superficie territoriale di circa mq. 67000 posta al margine delle edificazioni residenziali già sviluppate verso Ovest negli anni '80.

L'intero ambito è attualmente riconducibile alla genericità del comparto agricolo e non è interessato, da vincoli specifici di tutela ambientale ed è privo di elementi notevoli di pregio.

Oltre alla ovvia disponibilità di futura residenzialità, il comparto in esame può configurare un nuovo disegno ordinato di margine urbano, con l'onere interno di raccordare le varie viabilità che si sono attestate come infrastrutture terminali e che dovranno garantire la fluidità della mobilità di accesso e servizio allo sviluppo stesso.

Contemporaneamente si prevede la prosecuzione del disegno territoriale del **Bosco Urbano** già realizzato dai precedenti interventi dei quartieri “Sabbionare” e “Pozze”, valorizzando allo stesso tempo, sia ambientalmente che come tutela del regime idraulico, il Canale “Frassenare”, che può dare valore aggiunto all'intero quartiere.

Sul margine esterno, verso Ovest, si prevede una ulteriore fascia alberata di mitigazione paesistica e di compensazione visiva dal contesto agricolo (dall'esterno verso l'interno dell'ambito) e anche dalla futura circonvallazione nel tratto Ovest, con la sicura attenuazione della percezione paesistica.

La sintesi valutativa dell'**Ambito N. 1** porta ad una considerazione di compatibilità per i singoli elementi VAS così definibile:

Elemento VAS 1 Le aree interessate dalla trasformazione sono assolutamente prive di intrinseche qualità ambientali e sulle stesse non sono riconoscibili vincoli specifici neppure di sistemi adiacenti.

Il Comparto risulta interessato da attività agricole monoculturali che già hanno comportato l'annullamento di eventuali elementi di naturalità dei luoghi.

Elemento VAS 2 Nel rapporto con la generalità del territorio e con la attuale immagine edilizia contermine, l'impatto stimato è ampiamente compensato dagli interventi esterni di mitigazione, ottenibile con le vaste fasce alberate previste, mentre all'interno, la proposta di incremento del Bosco Urbano, costituisce un elemento di pregio e di miglioramento della qualità di vita prossima e futura dell'insediamento con una qualità alta anche delle varie componenti architettoniche e di impianto urbanistico complessivo.

Elemento VAS 3 Considerando che è già stata effettuata una drastica riduzione del peso insediativo complessivo dell'Ambito di trasformazione pari al 50% della originaria ipotesi, non sono oggettivamente riconoscibili ulteriori opzioni alternative di posizionamento territoriale. L'unica opzione logica sarebbe quella della rinuncia che comporterebbe la perdita della opportunità insediativa aggiuntiva, compatibile quantitativamente con il PTCP e soprattutto quella comunque fondamentale negli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende raggiungere di riorganizzazione insediativa di un vasto quartiere residenziale.

Si deve inoltre considerare l'ipotesi di una graduale progressività temporale delle trasformazioni che permetterà al Comune di governare i processi di trasformazione territoriale.