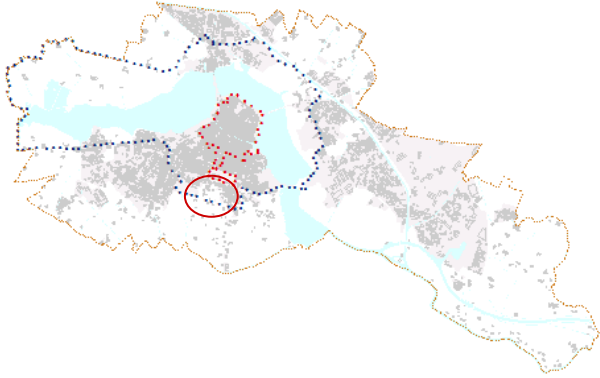


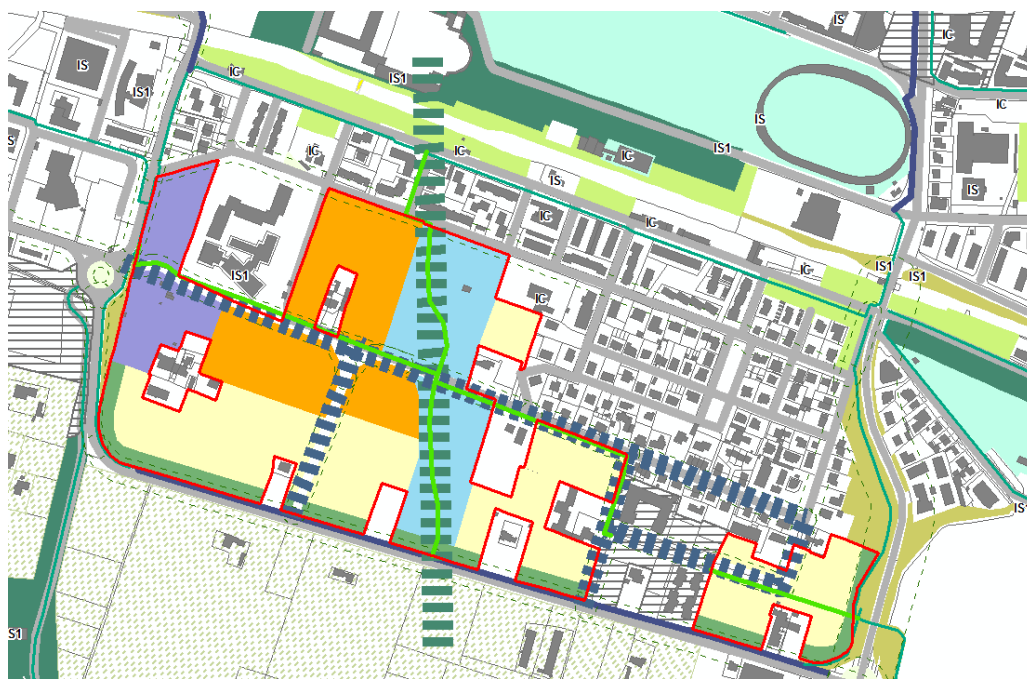
ATR 1 Te Brunetti

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ORTOFOTO
  Confine comunale  Perimetro del tessuto urbano consolidato  Nucleo principale coincidente con la zona di tutela Unesco  Buffer zone Unesco	
DESCRIZIONE DELL'AMBITO	
L'ambito di trasformazione è posto a sud della città in un'area libera, prossima al quartiere "Te Brunetti". Il quartiere ha pochi servizi ed un tessuto insediativo caratterizzato da palazzine di quattro-cinque piani (immobili di edilizia residenziale pubblica degli anni '60) lungo la fascia parallela alla ferrovia ed edilizia di due/tre, di più recente realizzazione, a sud ovest. Le aree poste tra l'edificato esistente e via Donati costituiscono una naturale espansione della città. La trasformazione prevista dovrà essere l'occasione per completare il tessuto esistente ed implementare l'area dei servizi necessari. L'ambito è la conferma di una previsione del Piano Regolatore Generale 2004.	
OBIETTIVI DELL'AMBITO	
1. Collegamento e ricucitura tra l'edificato esistente e gli interventi in fase di realizzazione. 2. Incremento dei servizi del quartiere. 3. Creazione di un'ampia area pubblica a servizio dell'intero quartiere, con collegamento ciclo-pedonale tra due aree di grande valenza storico-paesaggistica (Palazzo Te e il Trincerone). In particolare, è richiesta la realizzazione di passaggi pubblici che rendano possibile la connessione Palazzo Te – Trincerone.	
INDICI E PARAMETRI	VOCAZIONI FUNZIONALI
Superficie territoriale (St) 205.700 mq c.a. Indice territoriale (It) max 0,5 mq/mq Altezza massima 4 piani Rapporto di copertura del suolo massimo il 50%	La destinazione principale è la residenza (R). Sono ammesse quali destinazioni accessorie: - artigianato di servizio (AE2) e commerciale (AE5) nel limite dei soli esercizi di vicinato, da localizzare prevalentemente in adiacenza alla zona servizi; - direzionale (AE3) da localizzare prevalentemente lungo via Trincerone per la contiguità con le strutture direzionali esistenti nell'area prospiciente; - Attrezzature private (AE4) - ricettivo (AE6) - Servizi (S) Sono escluse tutte le altre destinazioni per attività

	economiche e la destinazione agricola.
VINCOLI	
Parco Regionale del Mincio (Tutela idrogeologica) Piano di Assetto Idrogeologico fascia C Zona "tampone" Unesco (buffer zone) Fascia di rispetto degli allevamenti e presenza di antenna per la telefonia mobile Classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni 2b	
CRITERI DI INTERVENTO	
Ambito di Trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa. Per le dimensioni del comparto, è ammessa la pianificazione attuativa per stralci funzionali adeguatamente dimensionati. In tal caso l'attuatore di ogni stralcio dovrà: - dimostrare la coerenza della previsione pianificatoria con gli obiettivi dell'ATR e con lo schema di massima sotto riportato; - dimostrare il rispetto del principio perequativo su tutto l'ATR con riferimento alla distribuzione della capacità edificatoria, al dimensionamento, alla localizzazione dei servizi e delle aree di mitigazione; - dimostrare di avere dato preventiva e adeguata informazione agli altri proprietari dell'iniziativa pianificatoria al fine di consentire una loro eventuale partecipazione sin dalla fase di progettazione; - dimensionare le opere di urbanizzazione considerando le previsioni dell'intero comparto in coerenza con lo schema di massima e gli obiettivi dell'ATR; - attivare i necessari procedimenti ambientali e paesaggistici, per l'intero comparto. Il quadro di massima sotto riportato, indica: 1. viabilità principale 2. aree per servizi pubblici 3. ciclabile di collegamento alle ciclabili esistenti in direzione nord-sud ed est-ovest 4. fascia di mitigazione (20 m) che resterà di proprietà privata e sarà destinata a verde (dovrà essere garantito l'uso pubblico della fascia mitigativa posta in corrispondenza dell'area pubblica). Per quanto riguarda le destinazioni, è rappresentata una distribuzione puramente indicativa. Le aree di sosta (pubbliche e private) sono ammesse in tutto il comparto. L'amministrazione comunale potrà chiedere ai soggetti attuatori l'eventuale realizzazione di opere esterne all'ambito, funzionali al comparto.	
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
Gli interventi di rinaturalizzazione dovranno essere pari almeno al 10% della Superficie Territoriale (verificata la fattibilità degli interventi rispetto ai vincoli presenti sulle aree, con la possibilità di localizzarli anche all'interno della rete ecologica comunale); tali interventi, da localizzare lungo via Donati, strada Trincerone e via Cisa, costituiranno superfici aggiuntive alle aree standard. Dovranno comunque essere mantenuti, o adeguatamente compensati, i filari esistenti e l'area boscata. Come previsto dalla DGRL VIII/8745 del 22.12.2008 nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria, attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile (sono fatte salve le deroghe ammesse dalla stessa normativa). Il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 50% di ST Dovrà essere valutata la possibilità di insediare impianti e/o bacini volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche. L'indice di piantumazione dovrà essere pari ad 1 albero/100 mq di area scoperta. Si assumono inoltre le misure di mitigazione, compensazione e valorizzazione ambientale indicate nella scheda di	

analisi dell'ATR di cui al Rapporto Ambientale del Documento di Piano. In particolare la proposta di attuazione dovrà specificare le azioni mitigative previste entro la fascia di rispetto dell'allevamento e dovrà verificare la compatibilità delle funzioni insediabili con la presenza di un'antenna per la telefonia, con riferimento anche al Volume VII del Piano Paesaggistico.

SCHEMA DI PROGETTO



Legenda

- Ambito di Trasformazione
- rispetto stradale

DESTINAZIONI

- Residenza
- Residenza e Commercio
- Residenza e Direzionale
- zone di mitigazione di proprietà privata
- area Servizi

CONNESSIONI

- connessione ecologica Palazzo Te - Trincerone
- viabilità principale
- percorso da realizzare nel presente ambito
- percorso esistente
- percorso previsto