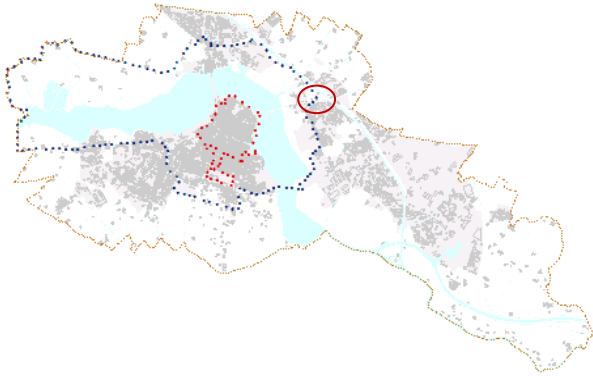


ATR 2 Ghisiolo

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'area è posta a nord-est rispetto al centro storico della città, in posizione limitrofa al Canale Diversivo "Fissero Tartaro" e delimitata a sud da via Legnago. La particolare posizione (prossima a sud, al quartiere residenziale di Lunetta e a nord al centro commerciale la Favorita) rende l'area strategica per i collegamenti funzionali. L'ambito è la conferma di una previsione del Piano Regolatore Generale 2004.		
OBIETTIVI DELL'AMBITO		
1 . Riqualificazione delle aree attraverso la ricucitura del tessuto edilizio e paesaggistico. 2 . Realizzare una fascia di mitigazione che resterà di proprietà privata e sarà destinata a verde. Per il raggiungimento di tali obiettivi il progetto dovrà essere coerente con lo schema di massima sotto rappresentato.		
INDICI E PARAMETRI		VOCAZIONI FUNZIONALI
Superficie territoriale (St)	90.800 mq c.a.	La destinazione principale è la residenza (R). Sono ammesse quali destinazioni accessorie servizi e attrezzature sportive. Sono escluse tutte le altre destinazioni per attività economiche e la destinazione agricola
Indice territoriale (It) max	0,1 mq/mq	
Altezza massima	2 piani	
Rapporto di copertura del suolo	massimo il 50%	
VINCOLI		
Piano Territoriale Regionale (tutela art. 19 Piano Paesistico Regionale) Parco Regionale del Mincio D.Lgs 42/2004 fascia rispetto 150 m rispetto corsi d'acqua Area in parte a potenzialità archeologica Presenza di distributore carburanti (industria insalubre di seconda classe) Classe di fattibilità geologica 2b con modeste limitazioni e classe 4 con limitazioni gravi in prossimità del Cavo San Giorgio e del Canale Diversivo		

CRITERI DI INTERVENTO, ATTENZIONE, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE

Le previsioni dell'ATR dovranno essere concordate con Regione, Provincia e Parco del Mincio in quanto ricadente in un'area di particolare fragilità da sottoporre a uno specifico regime, così come stabilito all'art. 19 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (del PTR).

Ambito di Trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa dell'intero comparto.

La viabilità principale, costituita da strada Ghisiolo, dovrà essere riqualificata e realizzati i percorsi ciclabili.

Il quadro di massima sotto riportato, indica:

1. viabilità principale
2. destinazioni
3. aree di mitigazione
4. ciclabile di collegamento nord-sud ed est-ovest, alle ciclabili esistenti
5. aree di mitigazione (che resteranno di proprietà privata e saranno destinate a verde).

L'amministrazione comunale potrà chiedere ai soggetti attuatori l'eventuale realizzazione di opere esterne all'ambito, funzionali al comparto.

Il piano attuativo dovrà essere sottoposto a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza nei confronti dei siti di interesse comunitario ZPS Valli del Mincio IT20B0009, SIC Vallazza IT20B0010, SIC Ansa e Valli del Mincio IT20B0017, SIC Chiavica del Moro IT20B0014.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Gli interventi di rinaturalizzazione dovranno essere pari almeno al 10% della superficie da trasformare, verificata la fattibilità degli interventi rispetto ai vincoli presenti sulle aree, con la possibilità di localizzarli anche all'interno della rete ecologica comunale. Gli interventi di rinaturalizzazione costituiranno superfici aggiuntive alle aree standard, da localizzare lungo il cavo San Giorgio e la viabilità esistente, verso la residenza esistente a sud del comparto e dovrà essere realizzata fascia di mitigazione di profondità di 15 m. dal perimetro del comparto, prospiciente il canale Diversivo. Dovranno comunque essere mantenuti, o adeguatamente compensati, i filari esistenti.

Così 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 Sup. Territoriale.

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 in caso di presenza di area dismessa si dovrà effettuare gli eventuali accertamenti connessi a possibili inquinamenti.

Vista la presenza di un'azienda insalubre di seconda classe, la proposta di attuazione dovrà specificare le azioni mitigative.

SCHEMA DI PROGETTO

