

### AT03 \_ Ambito di Trasformazione Via Cortelunga

#### *Obiettivi generali dell'intervento*

L'attuazione di questo ambito di trasformazione comporta la costruzione di un articolato sistema di verde di margine in corrispondenza della soglia tra città consolidata e aree della golena antica ad alta valenza ambientale.

Innestato sulle urbanizzazioni presenti, il tessuto residenziale è integrato da spazi di interesse generale: tali aree vengono destinate ad ospitare in tutto o in parte le compensazioni ambientali derivanti dai nuovi interventi.

L'ambito è articolato in due unità minime d'intervento

#### *Dati tecnici*

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| UMI1                |                              |
| ST*:                | 9140 mq                      |
| verde di margine    | 490 mq                       |
| Spub:               | 3100 mq                      |
| Sf:                 | 5550 mq                      |
| If:                 | 1,2 mc/mq                    |
| Sc max              | 50% Sf                       |
| Sp min              | 30% Sf                       |
| Destinazione d'uso: | come nella città consolidata |
| H max               | 8,5 ml                       |
| Tipo di intervento: | nuova edificazione (ne)      |

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| UMI2                |                              |
| ST*:                | 8930 mq                      |
| verde di margine    | 3290 mq                      |
| Spub                | 2024 mq                      |
| If:                 | 1,2 mc/mq                    |
| Sf max              | 3616 mq                      |
| Sc max              | 50% Sf                       |
| Sp min              | 30% Sf                       |
| Destinazione d'uso: | come nella città consolidata |
| H max               | 8,5 ml                       |
| Tipo di intervento: | nuova edificazione (ne)      |

#### *Vincoli urbanistici e ambientali*

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a, 3g

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi.

#### *Elementi di attenzione*

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore sul lato sud dell'ambito

Presenza della scarpata morfologica

#### *Criteri per la progettazione*

E' consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1,5 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al

calcolo della slp per una superficie massima pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario e definito all'atto della convenzione.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

L'ambito è soggetto a studio di impatto paesistico ai sensi del DLGS 42/2004.

Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minima sulla margine dell'ambito di trasformazione. Dovranno essere prese in considerazione le fasce di rispetto dei pozzi pubblici come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme e dalle normative vigenti in materia e nelle norme della "Componente idrogeologica del Piano".