P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO

Proposta di modifica a seguito accoglimento osservazioni

Tecnici incaricati della redazione P.G.T.

Arch. Giuseppe Barra

Arch. Renzo Bottinelli

Arch. Laura Meroni

Pian. Alessandro Molinari

Arch. Fabrizio Ottolini

Tecnici incaricati della redazione V.A.S.

Arch. Giorgio Baldizzone

Arch. Luca Bertagnon

Responsabile del procedimento

Geom. Alessandro Limido

Adottato: Del. C.C. n° 46 del 19/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P Delibera n°138/2014

Approvato: Del.C.C. n° 27 del 08/07/2014

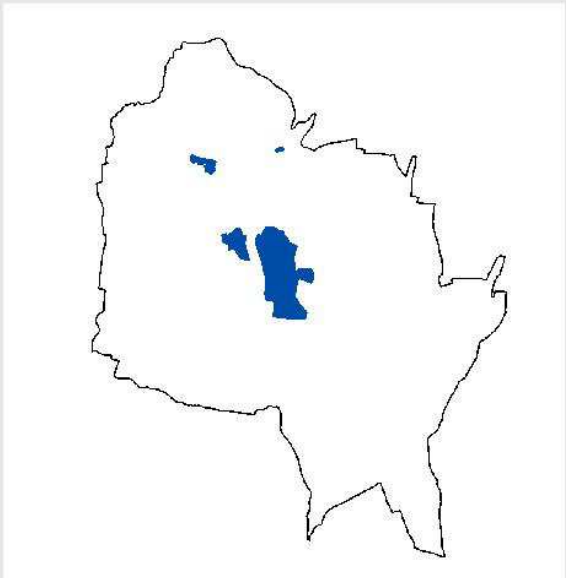


TAVOLA:

DdP: Schede Ambiti di trasformazione AT

SCALA : 1:5.000

DATA: GENNAIO 2015

AGGIORNAMENTO:

INDICE

Ambito di Trasformazione AT1 Residenziale via Petrarca, via Montello 4

Ambito di Trasformazione AT2 Residenziale via Boccaccio - via Monte Cengio 10

Ambito di Trasformazione AT3 Residenziale via Asiago - via Sesia 16

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 RESIDENZIALE VIA PETRARCA, VIA MONTELLO

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato a Sud del territorio di Castiglione Olona ed è racchiuso tra via Petrarca, via Montello e via Boccaccio.

Le aree libere, su cui il piano propone il completamento insediativo, confinano con un tessuto edificato costituito prevalentemente da edifici residenziali situati a nord, est e sud-ovest, mentre a sud est ed a ovest sono presenti ambiti produttivi.

L'area è posta in continuità con gli insediamenti residenziali esistenti; il terreno è caratterizzato da aree agricole a prato.

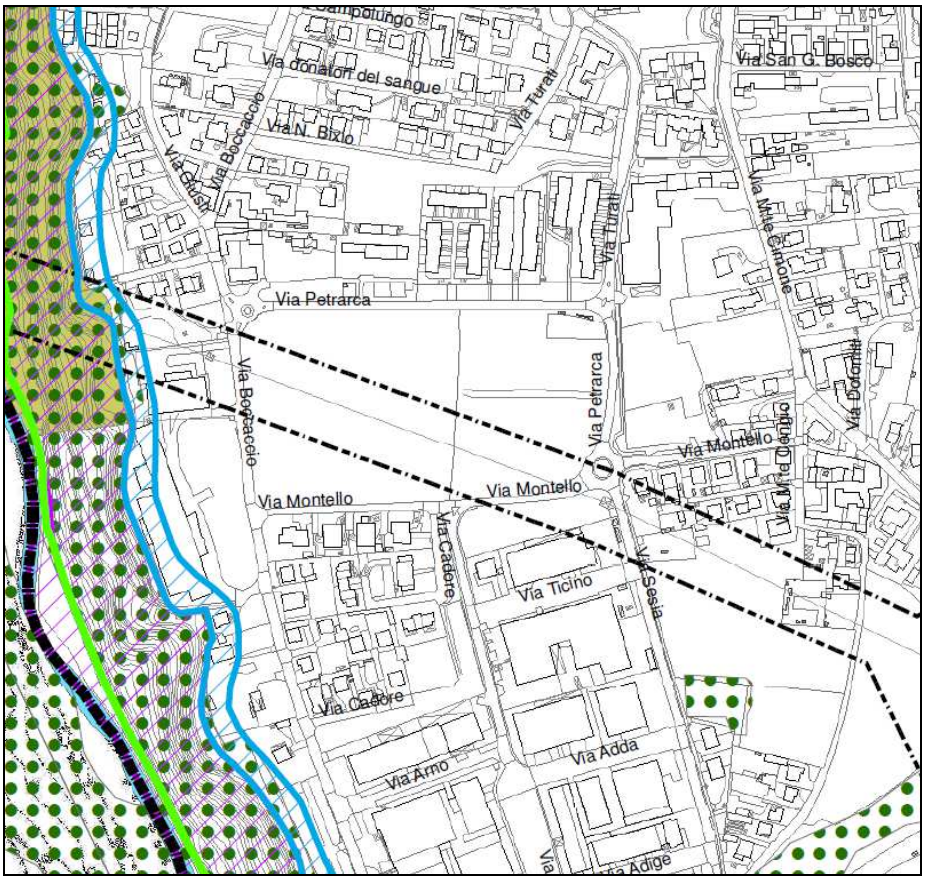
Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	44.012 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale del PGT vigente classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

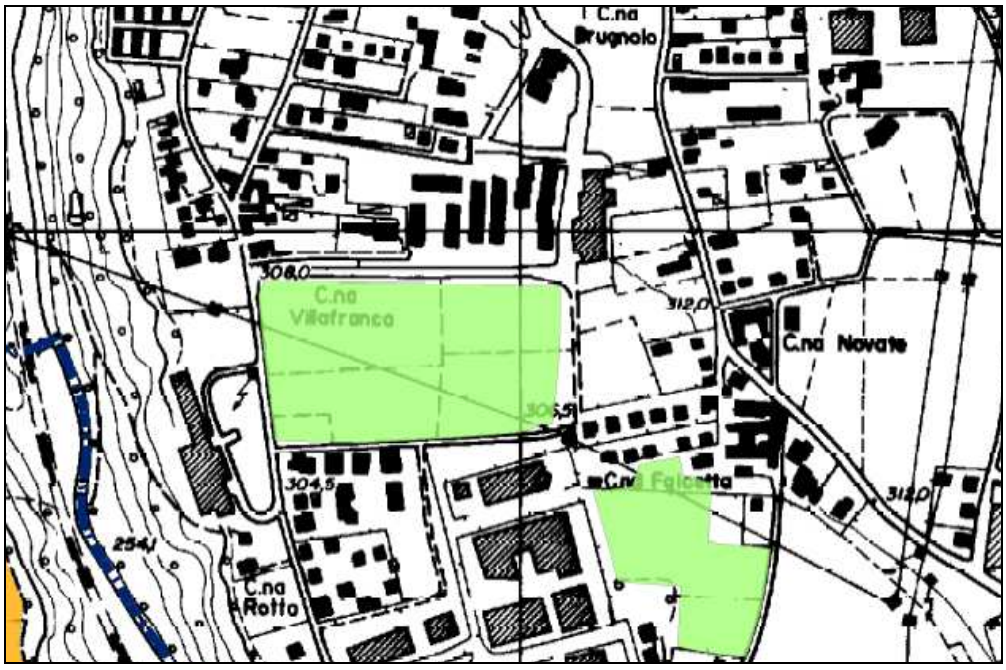
Il lotto è attraversato dalla linea aerea dell'elettrodotto, con fasce di rispetto di prima approssimazione.



Estratto elaborato DP A3 – Carta dei vincoli territoriali

Stato della pianificazione sovra comunale

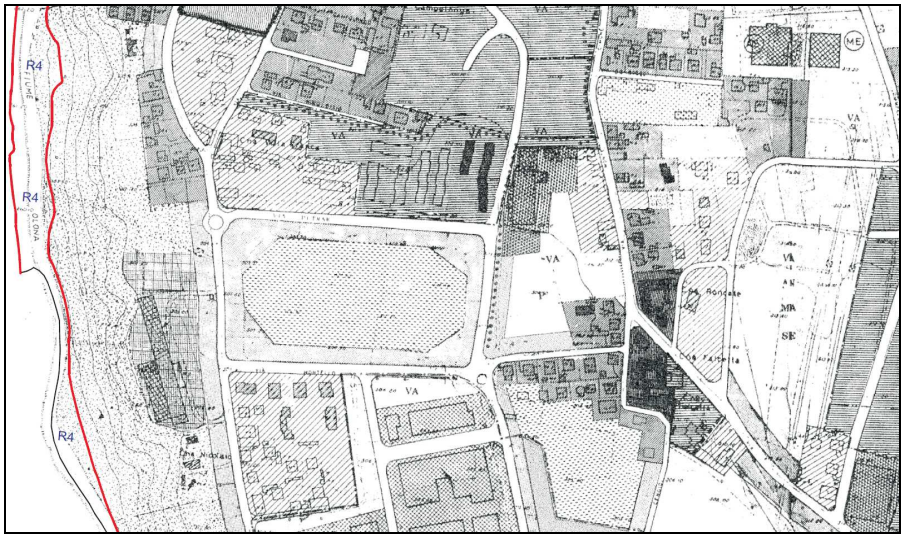
L'ambito risulta completamente classificato negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 44.012 mq.



Estratto elaborato DP A1.3 - Ambiti agricoli PTCP

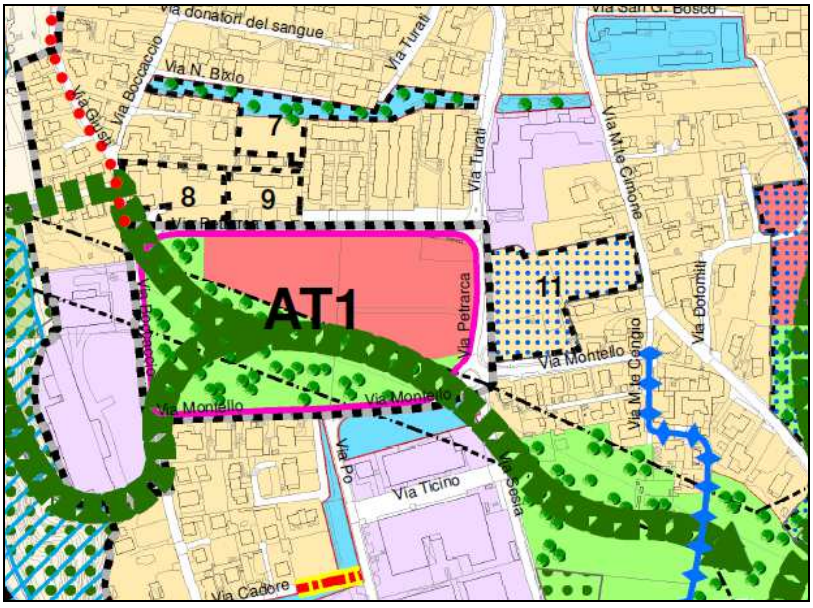
Stato della pianificazione vigente

Nel P.R.G. vigente l'area è azzonata in parte come fascia di rispetto stradale e in parte come zona agricola E2 di rispetto dell'abitato.



Estratto PRG vigente

PARTE SECONDA



Estratto elaborato DP C 1.3 – Progetto di piano

OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il PGT persegue la creazione di una porta di accesso sud cui concorrono gli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione AT 1 e AT 3 e il polo sportivo. Attraverso questi interventi si persegue un riordino complessivo del sistema urbano con le seguenti finalità:

- Completare e rendere più efficienti le dorsali di viabilità urbana della fascia sud, sia in funzione dei collegamenti tra il centro e la Varesina attraverso via Asiago, sia in relazione alle organizzazione della viabilità interna che consente l'accessibilità ai servizi;

- Migliorare la mobilità ciclabile e pedonale di collegamento urbano ed ai servizi della zona sud, opportunamente integrata e qualificata con un sistema di aree a verde urbano che permeano il tessuto, e che fungono da collegamento tra le aree urbane ed il sistema del parco RTO e della dorsale dell'Olona

- Creare un'area di centralità urbana che qualifichi la zona sud del tessuto edificato, con il recupero ed il potenziamento del polo sportivo, la messa in rete del sistema dei servizi attraverso un'opportuna connessione, qualificata con un sistema a verde funzionale anche alla fruizione per l'intero tessuto della zona sud

- Realizzare il completamento insediativo della zona sud, secondo un disegno strategico, mediante interventi d'ambito qualificati in termini di servizi pubblico e privati, funzionali a migliorare complessivamente la vivibilità del tessuto circostante, conservando la significativa presenza di aree a verde sia come elemento qualificante il sistema insediativo complessivo, sia per la creazione di opportune aree di mitigazione tra la residenza, il polo produttivo esistente e la viabilità

Per l'ambito AT1 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie e funzioni insediabili coerenti con la necessità di concorrere alla creazione di una nuova centralità urbana per la porzione meridionale del Comune.

- creazione di una fascia a verde di fruizione e connessione tra il centro sportivo e la zona dell'Olona, opportunamente qualificata in prossimità della viabilità con funzione di mitigazione paesaggistica e di filtro ambientale rispetto alla viabilità ed agli insediamenti produttivi confinanti.

- creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante, attestati sui percorsi di accesso agli insediamenti;

- realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale, attraverso meccanismi compensativi definiti dal piano dei servizi.

Disposizioni di carattere prescrittivo

- Superficie totale dell'Ambito 44.012 mq.
- Area destinata ad ospitare gli insediamenti ed i servizi 24.185 mq
- Area a verde con funzioni ricreative e di mitigazione 19.827 mq.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR (artigianato di servizio, terziario complementare alla residenza, attività commerciali di vicinato;

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

- L'indice ITp = 0,35 mc/mq (calcolato su tutta la superficie territoriale)
- L'indice I.d. = 0,05 mc/mq (calcolato su tutta la superficie del comparto quale premialità assegnata aggiuntiva esclusivamente in caso di realizzazione di *social housing*)
- *R* c = 35% (sulla s.f.)
- *H max* = 3 piani f.t. (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà e dalle aree a verde 5,00 ml.
- Distanza minima dei fabbricati dalla viabilità esterna al comparto 7,50 mt.

L'indice ITp di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto) ed all'area a verde di mitigazione e connessione ambientale nelle porzioni sud/ovest.

All'intervento è assegnato un indice I.d., esteso all'intera area del comparto, relativo al trasferimento di diritti edificatori attribuiti dal PGT alle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico, finalizzato alla realizzazione di interventi di housing sociale. La capacità edificatoria determinata dall'applicazione di tale indice dovrà essere obbligatoriamente acquisita, secondo le prescrizioni del piano del servizi, anche tramite compartecipazione all'intervento dell'ALER.

Oltre alla quota di social housing derivante dall'acquisizione dei diritti del comparto CP1 è comunque obbligatoria la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 25 % della slp complessivamente edificabile, nel rispetto delle indicazioni del Piano dei Servizi.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Standard qualitativo

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni del Piano dei Servizi (3 mq/10 mc V.), e la sistemazione della fascia di mitigazione a verde pubblico.

Dovrà essere realizzata la fascia verde di connessione e mitigazione ambientale, con cessione al comune delle aree interessate.

L'ambito concorre inoltre alla realizzazione del Piano dei Servizi attraverso l'acquisizione di una capacità edificatoria derivata (I.d.) funzionale alla realizzazione di housing sociale.

Assetto morfologico-insediativo

Residenze plurifamiliari con tipologia a palazzina o in linea (schiere).

Lo schema tipologico di progetto dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con la necessità di realizzare una nuova polarità urbana nella porzione sud del Comune.

Dovrà pertanto essere realizzata anche una piazza pubblica con possibilità di insediamento al piano terreno degli edifici attività terziarie, commerciali e paracommerciali compatibili con la residenza.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata la sistemazione a verde delle aree di connessione e mitigazione ambientale indicata dalla tavole di progetto del DDP al fine di realizzare un'adeguata fascia di transizione qualificata sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Le aree a verde di mitigazione interna agli Ambiti di Trasformazione, nonché l'area per servizi a verde tra il Centro sportivo ed il complesso scolastico, devono conservare la preminente funzione di aree a conduzione agricola. Ad eccezione delle aree boscate, che dovranno essere conservate in condizione di naturalità, e di quelle destinate ad ospitare attrezzature di fruizione ai fini ricreativi, che potranno essere sistemate come parchi urbani, la cui dimensione dovrà comunque essere limitata al fine di non compromettere l'utilizzo agricolo preminente delle aree a verde di mitigazione

Viabilità ed infrastrutture di mobilità

Dovranno essere realizzati gli interventi di riqualificazione di via Petrarca secondo le indicazioni del piano dei servizi.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, prevedendo comunque verso la viabilità di margine l'impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc, indicate dal Rapporto Ambientale).
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di un sistema alberato verso sud/ovest (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 RESIDENZIALE VIA BOCCACCIO - VIA MONTE CENGIO

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito TR2

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato nella parte meridionale del Comune, a ridosso del confine con Gornate Olona (località Bicicceria). Esso è incuneato tra il tessuto urbano consolidato di Castiglione Olona e quello di Gornate posto più a sud.

Esso confina a nord con via Monte Cengio, prospicente alcune aree produttive, ad est e sud-ovest con gli insediamenti residenziali e la struttura parrocchiale della Bicicceria, ad Ovest con via Boccaccio e a Sud con via Asiago.

L'area di natura pianeggiante è caratterizzata dalla presenza di aree agricole e a bosco

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 24.740 mq.

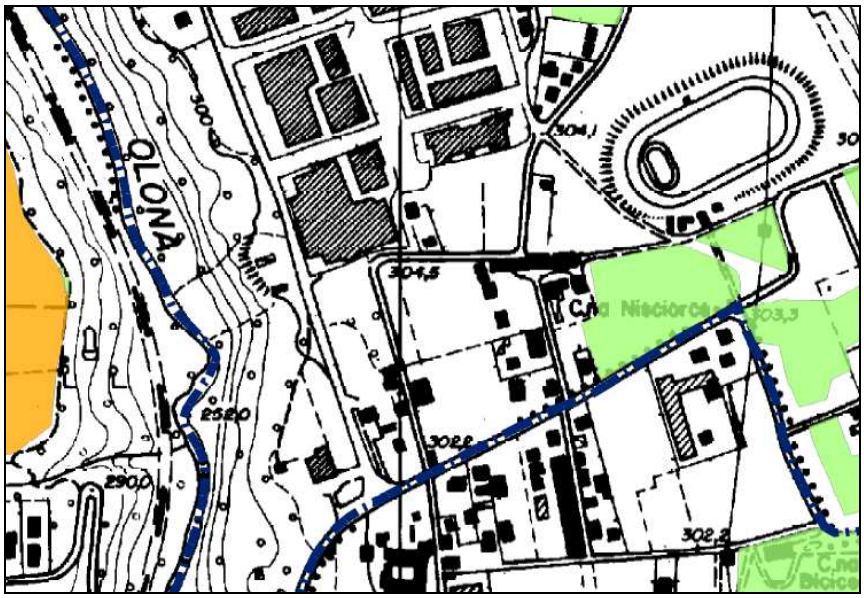
L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area agricola a prato: 15.532 mq
- Area a bosco: 9.208 mq

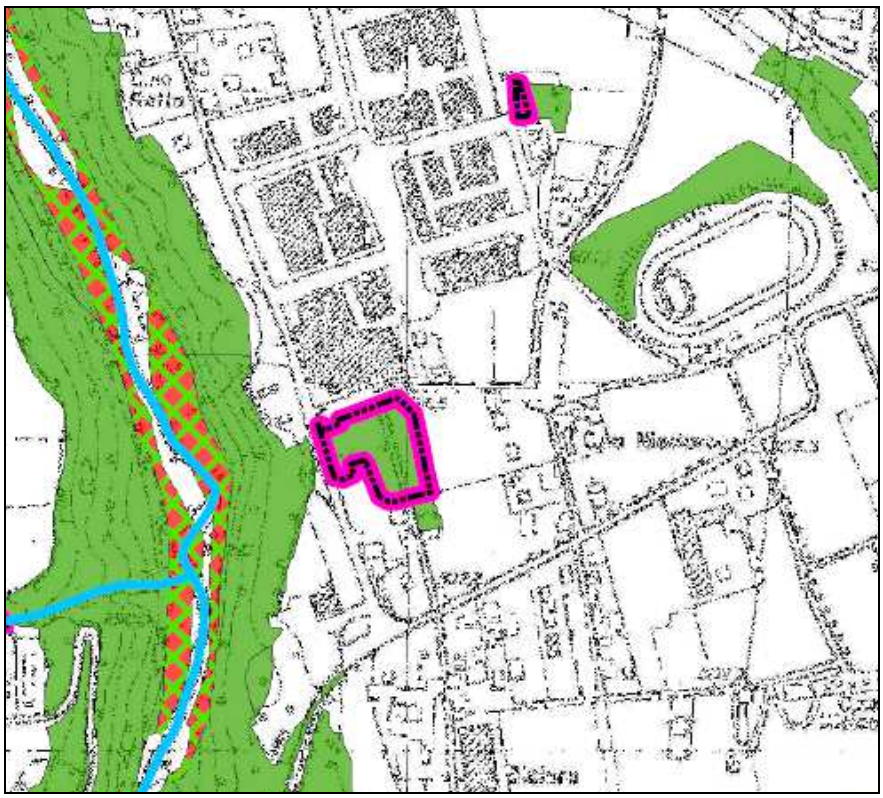
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovracomunale



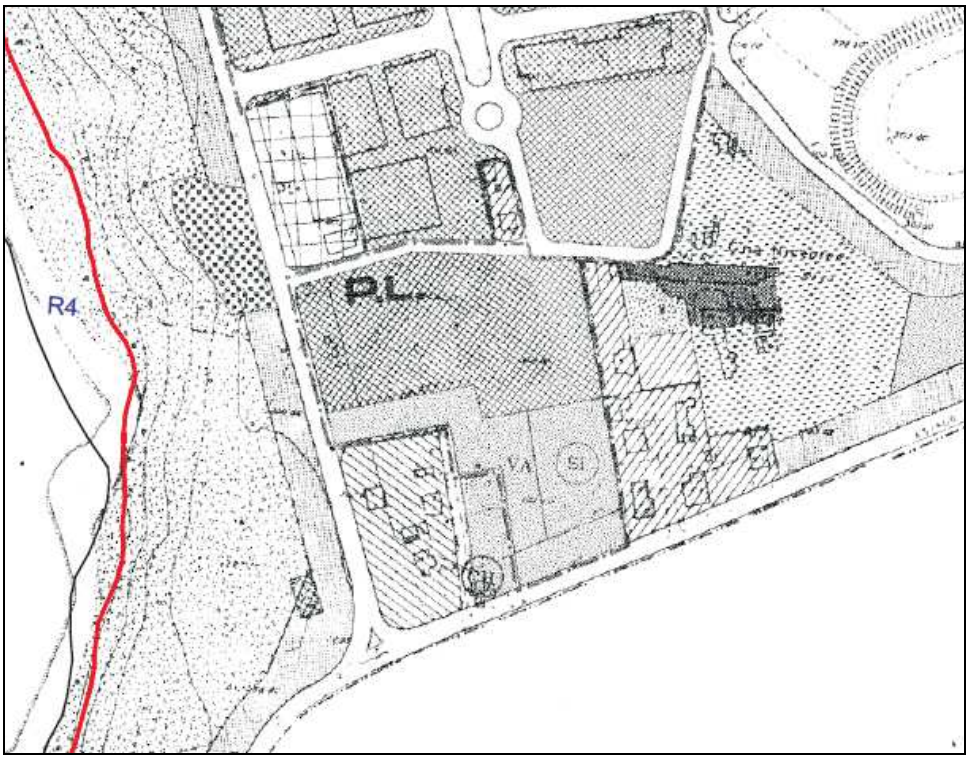
Estratto elaborato DP A1.3 – Estratti elaborati PTCP: Ambiti agricoli



Estratto elaborato DP A4.2 – Estratti elaborati PIF: trasformabilità aree boscate

L'Ambito TR 2 non risulta inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP, ma una quota risulta occupata da boschi definiti dal PIF come *"boschi interessati da previsioni urbanistiche".*

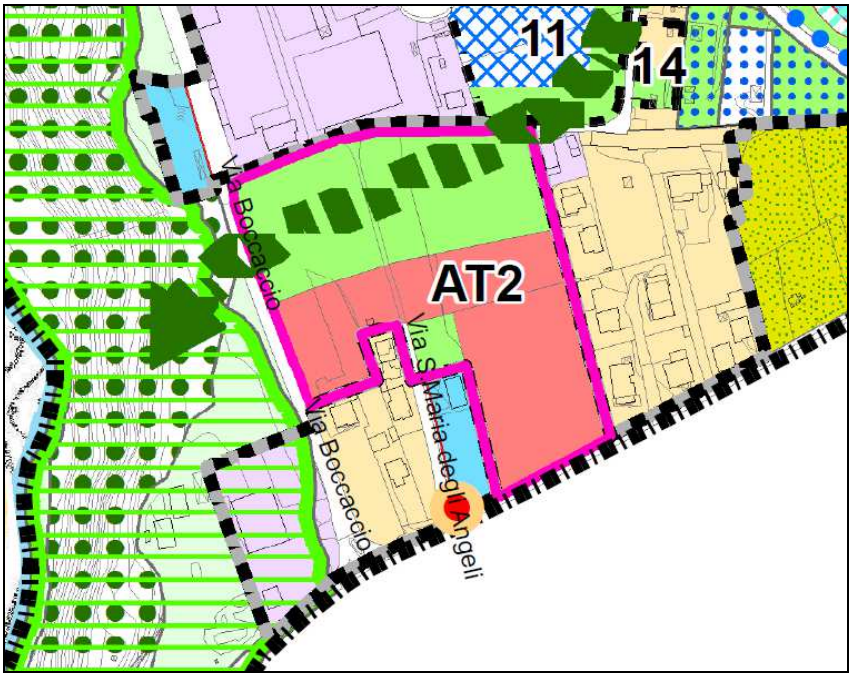
Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato PRG vigente

Il P.G.T. vigente classifica l'Ambito come PL produttivo con all'interno una quota di verde attrezzato e servizi per l'industria.

PARTE SECONDA



Estratto elaborato DP C 1.3 – Progetto di piano

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo del limite meridionale del tessuto edificato con la cucitura urbana residenziale del nucleo della località Biciccera (per la porzione ricompresa in Castiglione Olona) e il rafforzamento della direttrice di connessione ambientale e mitigazione nella pos1zione a confine con il PIP esistente.

Per l'ambito AT2 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante,
- creazione di una fascia a verde di connessione ambientale con la valle Olona e di mitigazione paesaggistica e filtro ambientale rispetto agli insediamenti produttivi confinanti.
- creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere.

Disposizioni di carattere prescrittivo

- Superficie totale dell'Ambito 24.740 mq
- Area destinata ad ospitare gli insediamenti ed i servizi 15.530 mq
- Area a verde con funzioni connettive e di mitigazione 9.210 mq

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- L'indice IT.p. = 0,35 mc/mq
- R c = 35%
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

L'indice ITp di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto) ed all'area a verde di mitigazione e connessione ambientale nelle porzioni sud/ovest.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni del Piano dei Servizi (3 mq./10 mc. V.).

Dovrà essere realizzata la fascia verde di connessione e mitigazione ambientale, con cessione al comune delle aree interessate.

Assetto morfologico-insediativo

La realizzazione dell'insediamento residenziale dovrà avvenire secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante. Gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza, a tipologia unifamiliare o plurifamiliare di dimensione contenuta.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

Viabilità ed infrastrutture di mobilità

Dovranno essere realizzati gli interventi di riqualificazione della via Boccaccio, secondo le indicazioni del piano dei servizi, nel tratto interessato dall'ambito AT 2 e nella parte extracomparto fino all'incrocio con la via Asiago che dovrà essere opportunamente riqualificato.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una quota a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti rispetto alle aree produttive, in corrispondenza del confine d'ambito nord anche al fine di realizzare un'adeguata fascia di transizione qualificata sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Dovranno essere realizzati gli interventi di compensazione relativi alle aree boschive da trasformare ai fini insediativi, secondo gli indirizzi generali ed i parametri del PIF provinciale

Le aree a verde di mitigazione interna agli Ambiti di Trasformazione, nonché l'area per servizi a verde tra il Centro sportivo ed il complesso scolastico, devono conservare la preminente funzione di aree a conduzione agricola. Ad eccezione delle aree boscate, che dovranno essere conservate in condizione di naturalità, e di quelle destinate ad ospitare attrezzature di fruizione ai fini ricreativi, che potranno essere sistemate come parchi urbani, la cui dimensione dovrà comunque essere limitata al fine di non compromettere l'utilizzo agricolo preminente delle aree a verde di mitigazione

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile vicina all'edificato esistente con la creazione di un margine urbano compiuto, con la creazione di una fascia alberata a margine della zona insediativi a rafforzamento dell'area a verde di connessione e mitigazione
- dovranno essere create opportune quinte alberate in prossimità del margine lungo via Monte Cengio e via Boccaccia, a rafforzamento della fascia di mitigazione.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 RESIDENZIALE VIA ASIAGO - VIA SESIA

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato nella porzione sud/est del comune. L'area è compresa nel tracciato ad anello di via Asiago e confina a Nord con le aree del centro sportivo comunale (ex pista *speedway*), ad Est con insediamenti residenziali esistenti, a Sud e ad ovest con via Asiago che la separa delle aree agricole di frangia.

L'area di natura prevalentemente pianeggiante è caratterizzata dalla presenza di aree agricole produttive, prive di alberature.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 14.646 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:

- Area agricole seminative: 14.646 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

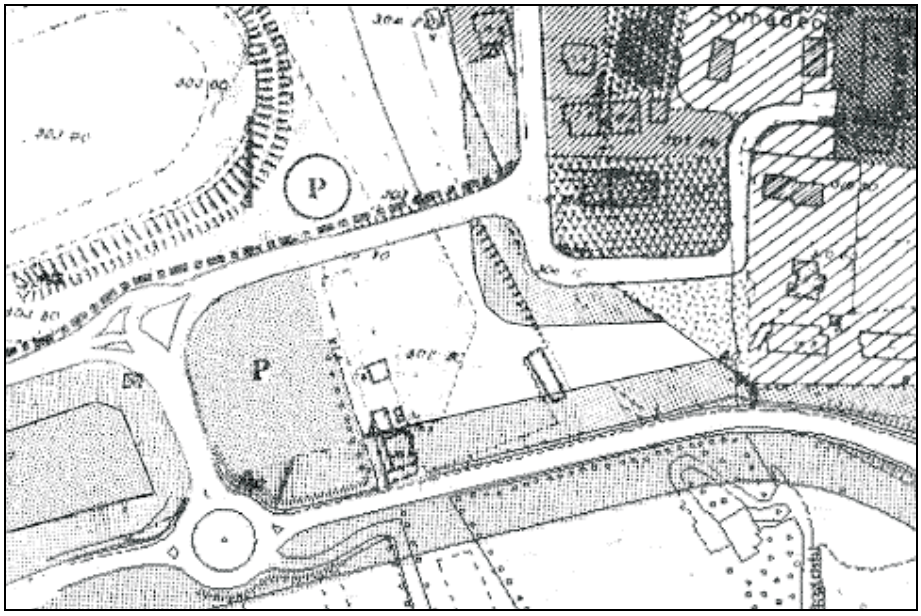
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovracomunale

Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 4.086 mq.

Estratto elaborato DP A1.3 - Estratti elaborati PTCP: Ambiti agricoli

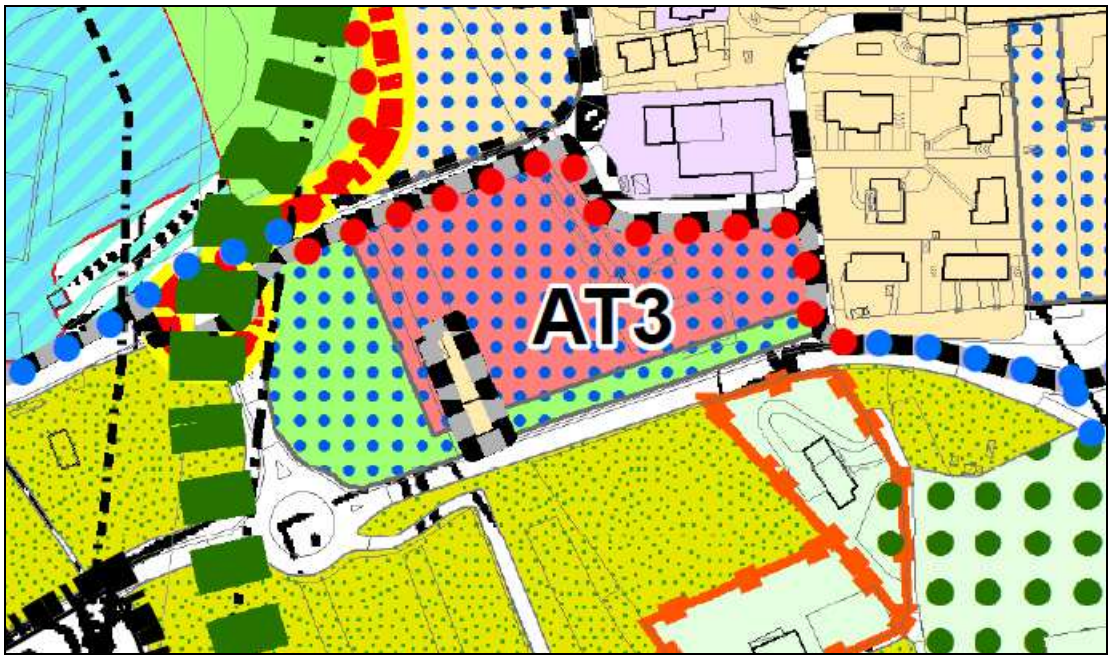
Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato PRG vigente

Il P.G.T. vigente classifica l'Ambito come area a parcheggio e area agricola

PARTE SECONDA



Estratto elaborato DP C 1.3 – Progetto di piano

OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il PGT persegue la creazione di una porta di accesso sud cui concorrono gli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione AT 1 e AT 3 e il polo sportivo. Attraverso questi interventi si persegue un riordino complessivo del sistema urbano con le seguenti finalità:

- Completare e rendere più efficienti le dorsali di viabilità urbana della fascia sud, sia in funzione dei collegamenti tra il centro e la Varesina attraverso via Asiago, sia in relazione alle organizzazione della viabilità interna che consente l'accessibilità ai servizi;

- Migliorare la mobilità ciclabile e pedonale di collegamento urbano ed ai servizi della zona sud, opportunamente integrata e qualificata con un sistema di aree a verde urbano che permeano il tessuto, e che fungono da collegamento tra le aree urbane ed il sistema del parco RTO e della dorsale dell'Olona

- Creare un'area di centralità urbana che qualifichi la zona sud del tessuto edificato, con il recupero ed il potenziamento del polo sportivo, la messa in rete del sistema dei servizi attraverso un'opportuna connessione, qualificata con un sistema a verde funzionale anche alla fruizione per l'intero tessuto della zona sud

- Realizzare il completamento insediativo della zona sud, secondo un disegno strategico, mediante interventi d'ambito qualificati in termini di servizi pubblico e privati, funzionali a migliorare complessivamente la vivibilità del tessuto circostante, conservando la significativa presenza di aree a verde sia come elemento qualificante il sistema insediativo complessivo, sia per la creazione di opportune aree di mitigazione tra la residenza, il polo produttivo esistente e la viabilità

Per l'ambito AT3 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- completamento del tessuto edificato esistente, con tipologie edilizie e funzioni insediabili, di natura residenziale e terziario-commerciale, coerenti con la necessità di concorrere alla creazione di una nuova centralità urbana per la porzione meridionale del Comune.
- Concorrere alla realizzazione dell'intervento di sviluppo e riqualificazione del polo sportivo mediante l'acquisizione dei diritti edificatori attribuiti all'area, nella misura definita dalle successive prescrizioni.
- creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante, attestati sui percorsi di accesso agli insediamenti;
- concorrere alla riqualificazione della via Asiago, con l'ampliamento nel tratto tra l'ambito di intervento ed il polo sportivo.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 14.646 mq.

- Area destinata agli insediamenti ed ai servizi: 9.020 mq.
- Area a verde di mitigazione: 5.626 mq.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- Destinazioni ricettivo e commerciali (MSV di natura non alimentare, non superiori a 600 mq. di sup. di vendita, vicinato e pubblici esercizi) complementari al centro sportivo per una quota non superiore al 30% dell'edificabilità ammessa.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

- L'indice IT.p. = 0,50 mc/mq
- L'indice I.d. = 0,15 mc/mq (per compartecipazione alla realizzazione di servizi attraverso l'acquisizione di diritti edificatori previsti per la riqualificazione e l'ampliamento del polo sportivo)
- R c = 40%
- H max = 3 piani f.t. (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalle strade, lungo il confine di via Asiago (ovest e sud) 10,00 ml.

All'intervento è associato un indice I.d, esteso all'intera area del comparto, relativo al trasferimento di diritti edificatori attribuiti dal PGT alle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico relativi all'ampliamento del polo sportivo, finalizzato all'attuazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo

Il PGT prevede l'acquisizione di diritti edificatori in aree di compensazione per la realizzazione di servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi, con priorità all'ampliamento e riqualificazione del polo sportivo.

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni del Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni d'uso insediate

Assetto morfologico-insediativo

Lo schema tipologico di progetto dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con la necessità di realizzare aree attrezzate con servizi privati funzionali al polo sportivo.

Per la parte residenziale si potrà far ricorso a differenti tipologie finalizzate, nell'area confinate con le zone residenziali alla ricucitura ed al completamento del tessuto, e verso il polo sportivo alla creazione di un complesso insediativo integrato con le attrezzature di servizio (ricettivo e commerciale) funzionali al centro sportivo.

Viabilità ed infrastrutture di mobilità

Dovranno essere realizzati gli interventi di riqualificazione di via Asiago, secondo le indicazioni del piano dei servizi, nel tratto interessato dall'ambito AT 3 previsti tra l'ambito di trasformazione ed il polo sportivo.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione, in corrispondenza di via Asiago lungo il perimetro sud ed ovest, di larghezza non inferiori a 10 mt., al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Le aree a verde di mitigazione interna agli Ambiti di Trasformazione, nonché l'area per servizi a verde tra il Centro sportivo ed il complesso scolastico, devono conservare la preminente funzione di aree a conduzione agricola. Ad eccezione delle aree boscate, che dovranno essere conservate in condizione di naturalità, e di quelle destinate ad ospitare attrezzature di fruizione ai fini ricreativi, che potranno essere sistemate come parchi urbani, la cui dimensione dovrà comunque essere limitata al fine di non compromettere l'utilizzo agricolo preminente delle aree a verde di mitigazione

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- Una fascia alberata dovrà essere prevista lungo il margine ovest e sud, in corrispondenza di via Asiago, elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.