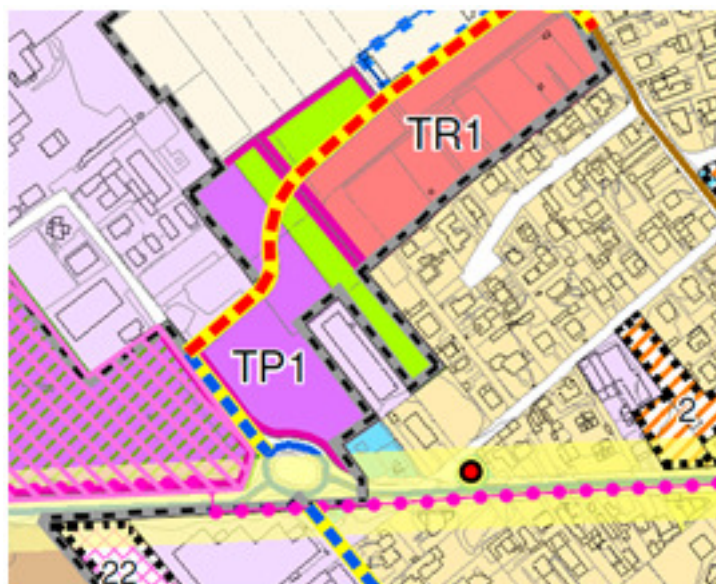


AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP1 PRODUTTIVO DI VIA IV NOVEMBRE

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito di trasformazione, localizzato al margine nord/ovest del tessuto edificato, era già previsto dal PGT vigente su una superficie di **20.670 mq.**

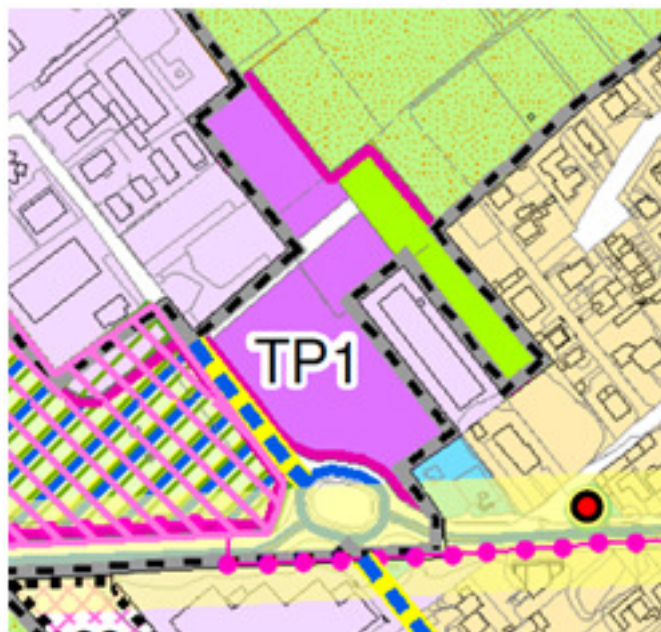


Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

L'area, agricola, è interessata dalla presenza di isolati elementi arborei.



L'Ambito è riconfermato dalla variante con leggera riduzione dell'estensione delle aree di mitigazione verso gli ambiti agricoli nord (nuova superficie complessiva di **18.900 mq**).



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano di variante



L'ambito consente il completamento del tessuto produttivo esistente, in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti posti più a nord.

Per l'ambito TP 1 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- il completamento del tessuto produttivo esistente
- la creazione di una fascia a verde di rispetto, con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, lungo il margine est, di filtro rispetto al tessuto residenziale esistente.

- la creazione di adeguati spazi a parcheggio al servizio del nuovo insediamento;
- la realizzazione di una viabilità di collegamento con la rete viaria pubblica utile ad eventuali prolungamenti verso est.

La superficie totale dell'Ambito (18.900 mq) è così suddivisa:

- area edificabile a destinazione polifunzionale 14.515 mq
- area a servizi di progetto 4.385 mq

La destinazione d'uso ammessa è quella produttiva nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR. La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice I.Ts. = mq/mq 0,45
- R c = 50%
- H max = 11,00 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale = 7,50 ml.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TP1	14 515 mq	4 385,00 mq	18 900 mq	0,45			6 532 mq

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall'apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

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".

L'area risulta compresa all'interno delle fasce di rispetto legate all'infrastruttura autostradale.

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, lasciando la parte ad est libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica.
- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento

con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.

- 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 una fascia alberata verso la zona agricola (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.