

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP 2 PRODUTTIVO DI VIA GADRIZZANI E POLIFUNZIONALE DI VIA MURATORI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito TP2 del PGT vigente, ora denominato sub ambito TP2a, localizzato al margine est del tessuto edificato, **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **26.000 mq.**

L'area edificata di via Muratori è invece utilizzata da un'attività produttiva esistente, che si svolge anche negli immobili posti a sud di via Muratori.



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

L'area corrispondente al TP2a, agricola, è interessata da sporadici elementi arborei



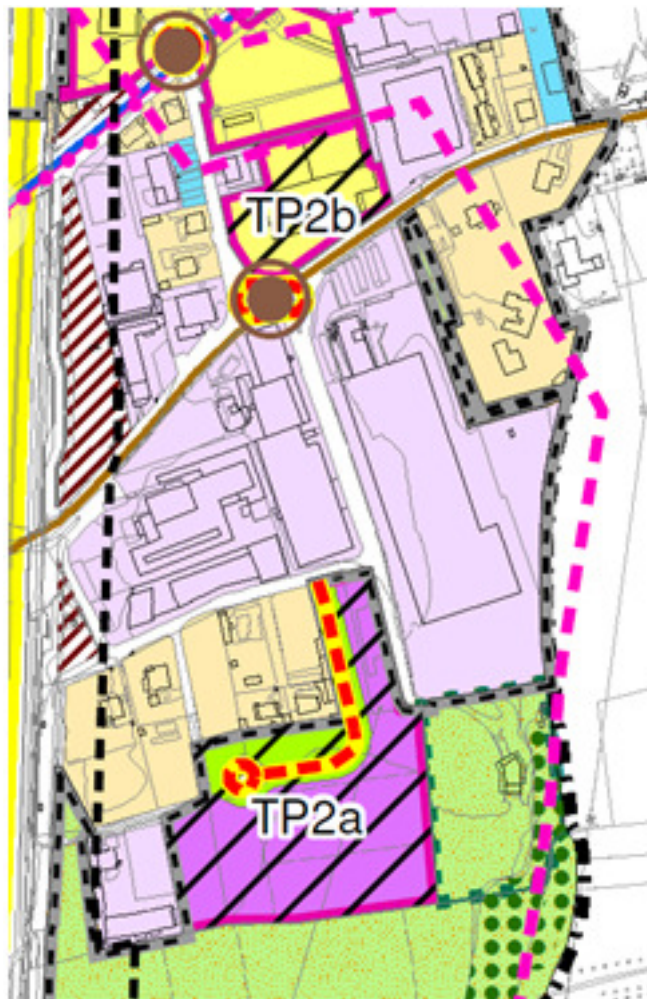
DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'ambito di trasformazione è distinto in due sub-ambiti non contigui, così costituiti:

- **porzione su area libera TP2a**, a destinazione produttiva localizzata al margine est del tessuto edificato, destinato all'ampliamento dell'attività produttiva confinante, da attuarsi con SUAP. Tale sub-ambito **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **26.000 mq**;
- **porzione su area già edificata TP2b**, destinata, dalla variante, a funzione commerciale e polifunzionale (attualmente gli immobili sono a destinazione produttiva) limitrofa a via Muratori, che si estende su una superficie di circa **7.800 mq** e con una superficie coperta di circa **3.100 mq**.

La porzione del sub ambito TP2b, già prevista dal PGT previgente, è riconfermata dalla variante con identica riproposizione della conformazione e delle capacità edificatorie già previste.

La porzione del sub ambito TP2a è introdotta dalla variante anche a fronte dell'istanza preliminare presentata dalla proprietà dell'attività produttiva, che ne chiede la trasformazione in commerciale per poter sostenere i costi di trasferimento della quota di attività produttiva presente nell'ambito TP2b, nonché parte dei costi di trasformazione.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

L'ambito è volto a garantire le possibilità di ampliamento dell'attività produttiva presente al confine nord/est, con reperimento di parte dei costi dovuti al trasferimento delle linee produttive esistenti, in via Muratori, nell'ambito TP2a. Il reperimento di parte di tali costi avviene con il riconoscimento della destinazione terziario commerciale all'area di via Muratori.

Al fine di garantire che l'esito delle trasformazioni (dell'area libera e dell'area edificata) sia quello effettivamente perseguito (ossia sostenere, anche economicamente, l'ampliamento dell'attività produttiva esistente) e non la semplice valorizzazione immobiliare dell'area edificata, l'attuazione dei due sub ambiti deve essere contestuale, attraverso una procedura che coinvolga contemporaneamente le due aree e convenzionamento integrale degli obblighi e delle garanzie connesse.

L'intervento del sub-ambito TP2a comprende la realizzazione delle opere viarie di accesso e la realizzazione di una fascia di mitigazione verso le zone agricole e gli insediamenti residenziali confinanti.

Le finalità specifiche dell'ambito sono :

- consentire lo sviluppo e l'ampliamento dell'attività produttiva posta al confine nord/est;
- realizzare una fascia a verde con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, di filtro rispetto agli insediamenti residenziali confinanti e di transizione verso la zona agricola sud.

- realizzare adeguati spazi a parcheggio ad uso pubblico.

La superficie totale (33.800 mq) dell'Ambito è così suddivisa:

sub ambito TP2 a

- area libera edificabile a destinazione produttiva: 19.610 mq
- area a servizi e viabilità di progetto: 6.390 mq

sub ambito TP2b

- area edificata a destinazione terziario commerciale: 7.800 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- nell'ambito TP2a quelle principali di produzione beni e servizi, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- nell'ambito TP2b, è un mix funzionale terziario/commerciale/produttivo, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR per le funzioni che saranno insediate, con le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - attività commerciali non alimentari nel limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita.
 - attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva) senza limitazioni;
 - attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...) senza limitazioni;
 - terziario direzionale senza limitazioni;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ambito TP2a - indice I.Ts. = 0,45 mq/mq;
- ambito TP2b – indice I.T.s. = esistente

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	Funzione
TP2.a	19.610 mq	6.390,00 mq	26.000 mq	0,45			8.825 mq	produttivo commerciale
TP2.b	7.800 mq		7.800 mq	esistente			3.100 mq	polifunzionale
parziale 5							30.400	

L'intervento dovrà essere attuato con piano attuativo mediante procedura di sportello unico attività produttive, esteso ad entrambi i sub ambiti che compongono l'ambito TP2.

Nel sub ambito TP2a 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.

L'istanza per l'approvazione del Piano Attuativo dell'Ambito TP2 (che ricomprenderà contestualmente i due sotto ambiti TP2a e TP2b) dovrà essere inoltrata, con la piena disponibilità delle aree in capo all'attuatore, entro 3 anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avvenuta approvazione della Variante Generale. Scaduto tale termine, devono intendersi annullate le previsioni di trasformabilità dell'area indicate dal DdP anche per il tramite della presente scheda.

Nel caso in cui, ai sensi di quanto indicato al comma precedente, le previsioni del DdP per l'Ambito dovessero annullarsi, si applicherà:

- per la porzione TP2b le norme di cui all'art. 34 delle NdA del PdR - *Aree agricole di frangia urbana e di filtro dell'edificato*;
- per la porzione TP2a le norme di cui all'art. 30 delle NdA del PdR - *Ambiti produttivi esistenti*.

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 del sub ambito TP2a 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 e a sud libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di mitigazione verso le zone agricole.
- 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 previsto nel sub-ambito TP2a;
- l'eventuale insediamento di attività commerciali, nei limiti ammessi dalla presente scheda, dovrà comunque essere preceduto da uno studio di impatto viabilistico che ne dimostri la sostenibilità dal punto di vista della capacità della rete viaria coinvolta, prevedendo, se del caso, i necessari interventi di adeguamento e/o potenziamento;
- in fase attuativa dovranno essere valutati gli impatti delle specifiche attività che si insedieranno in rapporto agli edifici residenziali presenti in prossimità.