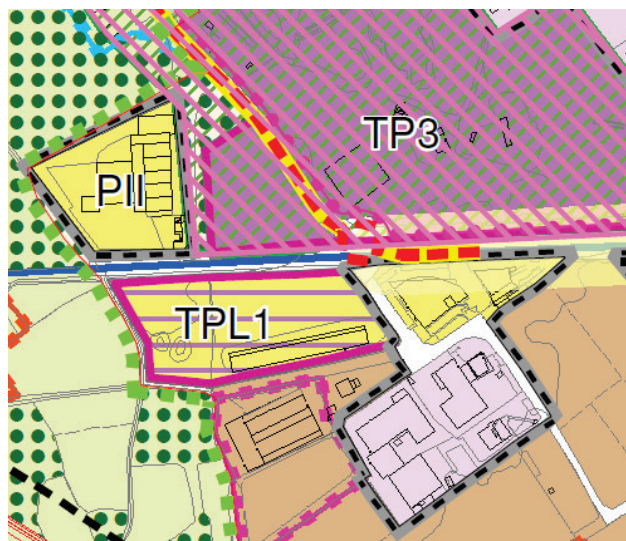


AMBITO DI TRASFORMAZIONE TPL 1 POLIFUNZIONALE DELLA SS N°527

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito di trasformazione, attestato sulla SS527 su un'area interessata edifici produttivi agricoli dismessi, è già previsto dal PGT vigente su una superficie di **13.518 mq.**

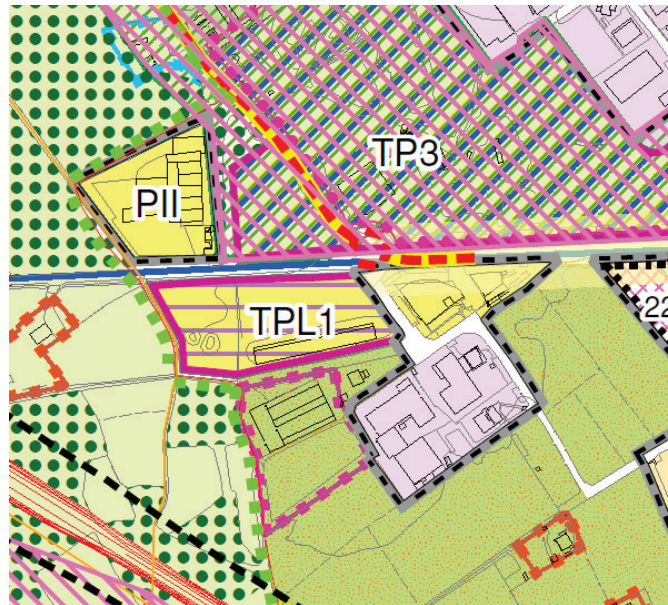


Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del PGT vigente

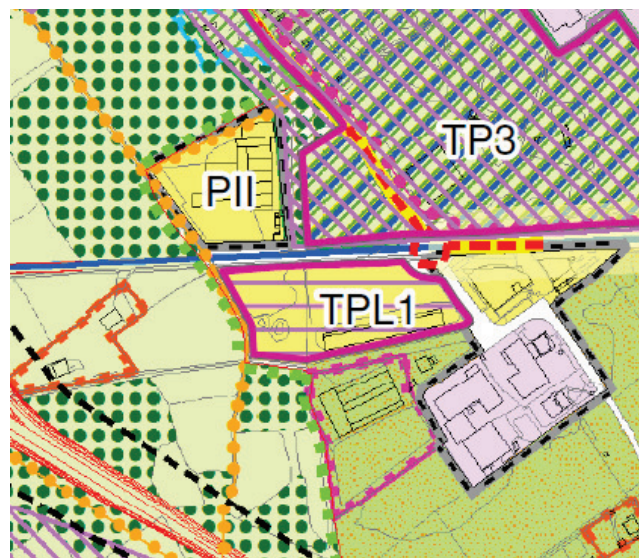


DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

La variante n°1 TPL1 ha modificato il perimetro dell'ambito rispetto alla disciplina del PGT previgente



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano della Variante Generale 2018



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano della Variante n° 1 del TPL1



Per l'ambito è ammesso l'insediamento di un mix funzionale (terziario, commerciale, produttivo), nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR per le funzioni insediate, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- attività commerciali di vendita al dettaglio 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:

- L'indice I.Ts. = mq/mq 0,45
- L'indice I.d. = mq/mq 0,05
- R c = 50%
- H mt = 10,00 m
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Ne deriva la seguente capacità insediativa teorica:

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
TPL1	13.800 mq		13.800 mq	0,45	0,05		6.900 mq	polifunzionale

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'edificio esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.
- 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).
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento.
- Realizzazione, in capo all'Ambito di trasformazione, di un tratto del percorso indicato nella scheda F.2.5 del programma Pluriennale di Intervento del PLIS (lunghezza circa 100 metri).