

AT21 - Malerba**Ambito strategico: AS5 - Infrastrutture e mobilità****Scheda di riferimento P.R.G. vigente: CA35****Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Area di trasformazione collocato lungo via Gasparotto e caratterizzato dalla presenza di una attività produttiva dismessa.



Compatibilità con il PTCP	Non ricade in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Ricade in area di vincolo delle bellezze panoramiche e relativi punti panoramici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 136 lett. d)
Classificazione geologica e sismica	<i>Classe 2Fgl - 2GL - 3BO Siti in bonifica</i>
Superficie territoriale (St)	19.800 mq
Superficie coperta esistente	8.700 mq (valore indicativo)
Volumetria esistente	76.000 mc (valore indicativo)
Indice Territoriale Massimo	27.000 mc.
Quota Perequativa Obbligatoria	pari al volume realizzato da perequare attraverso la realizzazione di opere e di interventi infrastrutturali
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	16.900 mq da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico
Aree per infrastrutture viarie	Complesso di opere viabilistiche con nuovi tratti stradali, rotatorie, rampe di raccordo e sottopassi per l'autostrada e la ferrovia di connessione al sistema viario Gasparotti - Borri.
H. max	da definire all'interno del P.I.I.
RC rapporto di copertura	da definire all'interno del P.I.I.
Abitanti teorici	
Modalità d'intervento	P.I.I. - Programmi integrati di intervento
Destinazioni d'uso non ammesse	Residenziale Produttivo Produttivo nocivo

	Culto Agricenter Distributori di carburante Agricolo
	
Prescrizioni e Indicazioni generali: - Valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni commerciali insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; in considerazione degli incrementi dei transiti autoveicolari, previsione di opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame; - Approfondimento del tema del collegamento con il resto del territorio comunale, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi (opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame); - Verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali; - Previsione di apposito di studio viabilistico per la mobilità ciclistica e pedonale per l'ambito; - Previsione di interventi connessi al funzionamento ed alla sicurezza del servizio e dell'esercizio ferroviario; - Sono a carico dell'intervento la realizzazione di un complesso di opere viabilistiche con nuovi tratti stradali, rotatorie, rampe di raccordo e sottopassi per l'autostrada e la ferrovia di connessione al sistema viario Gasparotti - Borri.	
Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale: - Il progetto dovrà privilegiare la concentrazione dei nuovi volumi edilizi, con l'obiettivo di conseguire il minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto edilizio circostante, anche attraverso lo studio del rapporto con l'esistente e la definizione di idonea fascia di mitigazione e di aree verdi all'interno dell'ambito; - L'intervento dovrà privilegiare l'applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici, dei servizi legati a questi e dei parcheggi, ad esempio attraverso il recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale; - l'intervento dovrà privilegiare l'applicazione di criteri qualitativi nella realizzazione dei parcheggi, ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde; - A seguito di variazione di destinazione d'uso, data la presenza di pregresse attività insalubri e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare sui parametri oggetto di possibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste, e conseguente certificazione dell'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi, prima dell'attuazione degli interventi di progetto.	

