



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 13

Ubicazione

via Europa Unità SP32.

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud della strada provinciale SP32 in un contesto produttivo non saturo. L'area risulta per la maggior parte libera, caratterizzata da attività agricola marginale e per una parte caratterizzata da edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati.

L'ambito si contraddistingue per una elevata accessibilità al sistema viabilistico principale e di grande comunicazione.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere commerciale. Al fine di conseguire condizioni di sostenibilità socio-economica e territoriale e di mantenere un equilibrio tra le diverse forme distributive, l'insediamento non dovrà in ogni caso prevedere la realizzazione struttura di vendita organizzata in forma unitaria, di centro commerciale e parco commerciale.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano definendo una nuova polarità, caratterizzata da una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di ricomposizione e ricontestualizzazione dell'area. Il ridisegno e la ricomposizione del territorio e del paesaggio, deve prevedere particolare attenzione nella scelta dei caratteri linguistici e tipologici dell'insediamento al fine di restituire un assetto progettuale unitario e un'attenta strutturazione del sistema del verde e dell'equipaggiamento vegetale.

L'accesso all'ambito di trasformazione avverrà da via Europa Unità SP32 ed è correlato allo sviluppo della rete di mobilità sovra locale che interessa l'intero quadrante sud del territorio comunale e che determinerà ulteriori livelli di accessibilità all'area.

L'ambito di trasformazione dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi dalla e verso la viabilità primaria. Dovranno essere adottate idonee misure atte a garantire adeguati livelli di accessibilità e ad assicurare l'efficienza, l'affidabilità e la sicurezza delle relazioni con la rete della viabilità interessata, concorrendo positivamente alla funzionalità della viabilità sovralocale, in particolare del sistema della SP32. L'insediamento dovrà essere caratterizzato da elevati standard qualitativi per minimizzare gli impatti ambientali, utilizzando le migliori tecnologie per contenere le emissioni, per il trattamento e smaltimento dei rifiuti e in termini di efficienza energetica.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto e la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità. L'intervento deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza dell'insediamento. In particolare:

- dovrà essere garantita un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche; la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano



- compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- per un corretto inserimento ambientale, l'intervento dovrà garantire una particolare attenzione alla qualità progettuale adottando le cautele più opportune per l'inserimento ottimale dei manufatti nel contesto territoriale e paesaggistico locale, privilegiando le soluzioni di edilizia bioclimatica e comportanti risparmio energetico;
 - l'intervento deve contraddistinguersi per una adeguata dotazione di spazi a verde piantumati anche al fine di migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento;
 - per la dotazione di parcheggi, il progetto dovrà dare priorità a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente sotteranei; in ogni caso le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
 - l'intervento dovrà assicurare l'inserimento di adeguati elementi di riqualificazione urbana come: arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica, in modo da restituire un'immagine unitaria e integrata;
 - al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico;
 - l'intervento dovrà concorrere alla realizzazione della nuova viabilità prevista dal PGT.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo.

Al fine di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità, l'iniziativa di trasformazione deve prevedere idoneo studio di traffico, con evidenziazione delle soluzioni da realizzare a cura dei soggetti attuatori per garantire appropriati livelli di servizio della viabilità.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

FUNZIONE QUALIFICANTE	COMMERCIALE
ST: superficie territoriale (mq)	22.386
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,30
SL: superficie lorda (mq)	6.716
VL: volume (mq)	20.148
IC: indice di copertura %	0,50
H max: altezza massima (m)	11,00
AREE PER SERVIZI	6.716
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 2 mq ogni mq di SL	13.432

Criteri di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale.

Le azioni della compensazione territoriale, in particolare, devono concorrere alla realizzazione di infrastrutture verdi multifunzionali su aree messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire che le eventuali aree a parcheggio in superficie, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

COMMERCIO (MEDIE STRUTTURE DI VENDITA)

Destinazioni d'uso non compatibili:

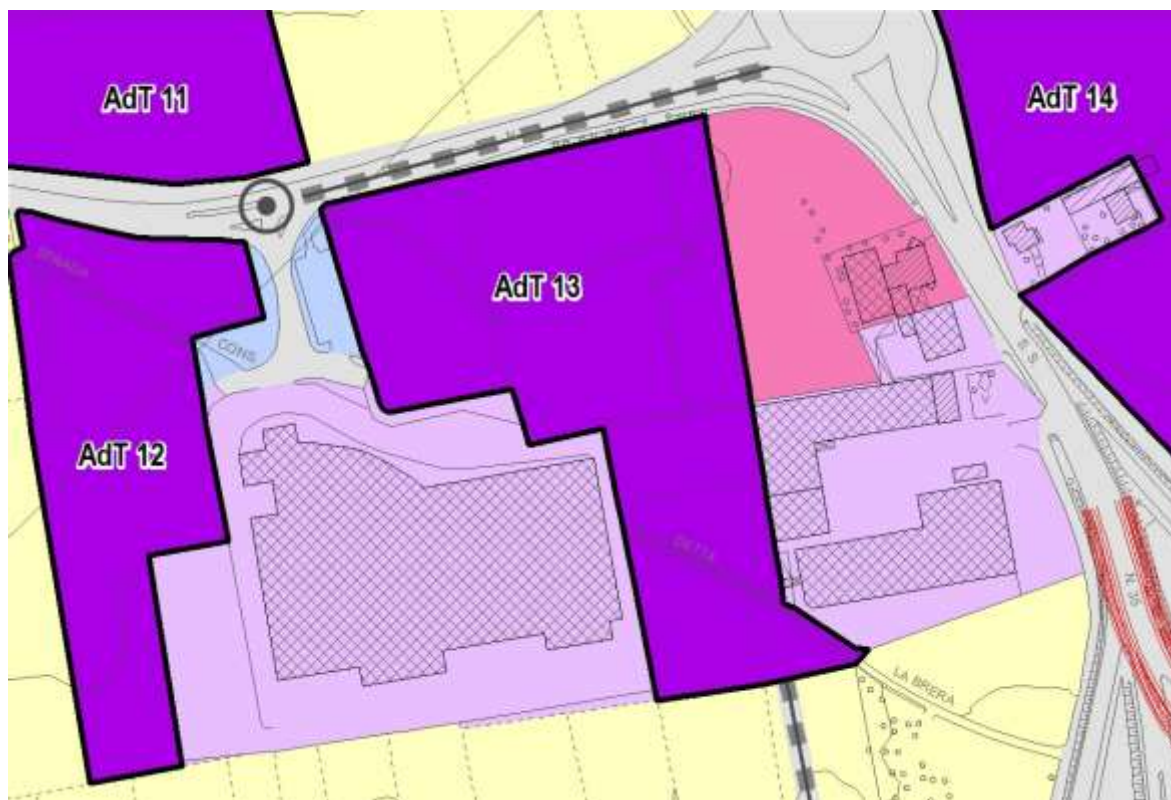
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
Q 1	ASSISTENZA SANITARIA
Q 2	SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE
Q 3	ASSISTENZA SOCIALE NON RESIDENZIALE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 2	RIPARAZIONI DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.4	Servizi di pompe funebri e attività connesse
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito su base orto fotogrammetrica



Previsioni di piano



Individuazione sub ambiti



Scenario progettuale