

2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2

L'ambito TR2 è localizzato a cavallo tra la ex SS35 e la via Gorizia (SP28) a Portichetto, su di un'area in parte di proprietà privata ad uso parcheggio (sterrato) e in parte di proprietà comunale (area per manifestazioni temporanee e area a verde attrezzato gioco bimbi).

La parte privata è caratterizzata da un evidente sottoutilizzo e da una percezione di degrado visivo. Nella parte pubblica è presente la struttura in cemento armato di un edificio religioso mai terminato. Complessivamente l'area si caratterizza come un elemento detrattore del paesaggio urbano che il PGT vuole risolvere attraverso l'individuazione dell'ambito di trasformazione.



Le aree interessate dall'ambito di trasformazione TR2



Vista aerea del comparto TR2

Il PGT si prefigge di riqualificare l'ambito rimuovendo gli elementi di sottoutilizzo e criticità pur in presenza di elevate difficoltà di attuazione.

In virtù di queste difficoltà (riferibili ai costi di demolizione dello scheletro edilizio esistente e alla ricostruzione delle strutture necessarie per le manifestazioni temporanee) il PGT ritiene necessario stimolare l'insediamento di attività a contenuto economico (terziario o ricettivo) capaci di promuovere l'iniziativa e di sostenere i costi di attuazione.

Considerate le caratteristiche del contorno (alta densità di attività produttive, SS35 e SP28 ad alta densità di traffico) l'ambito non può contenere attività produttive, residenziali e commerciali oltre i 500 mq di superficie di vendita.



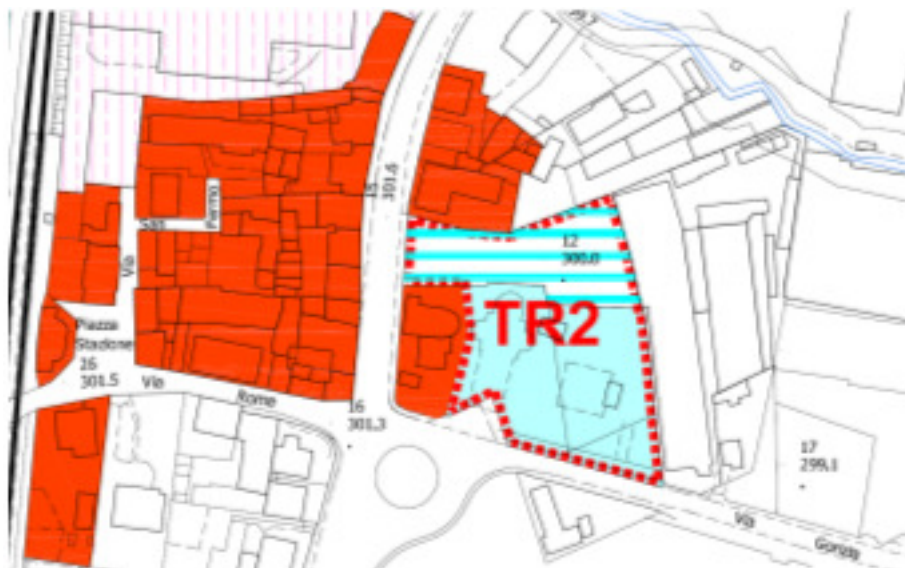
Stralcio grafico della tavola A.3.1 del Documento di Piano con individuazione dell'ambito TR2

Il PGT prevede l'insediamento di 1.500 mq di s.l.p. polifunzionale, distribuita su tre piani (superficie coperta massima 500 mq) con un limite di 500 mq di superfici di vendita commerciale, tutte dotate di servizi e parcheggi esclusivi.

I limiti dimensionali delle superfici di vendita ammesse (MSV) non si applicano alle attività di vendita di beni o 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 S.V. effettiva.

L'attuazione dell'intervento presuppone l'obbligo di riprogettazione e realizzazione dell'area pubblica, con demolizione dello scheletro edilizio presente e costruzione di una struttura coperta per le feste con superficie coperta di almeno 200 mq.

I principali elementi dimensionali e di impianto urbanistico dell'ambito TR2 sono descritti dal seguente schema grafico e dalla successiva tabella di quantificazione.



Schema grafico indicativo dell'impianto urbanistico dell'ambito TR2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2							
ID DDP	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie coperta ammessa	S.I.p. ammessa	Lf risultante (mq/mq)	h.max
TR 2	RICETTIVO, TERZIARIO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, COMMERCIO ENTRO LIMITI DIMENSIONALI PREFISSATI	5.550,00 mq	1.980,00 mq (1)	500,00 mq (2)	1.500,00 mq (2)	0,76 mq/mq	11,50 m
TOTALI				500,00 mq (2)	1.500,00 mq (2)	0,76 mq/mq	

L'attuazione degli interventi può avvenire con strumento di urbanistica negoziata (PI o altro PA) e deve garantire la riconfigurazione dello spazio pubblico, previa demolizione dello scheletro edilizio presente e la realizzazione di una struttura coperta al servizio delle manifestazioni temporanee per una superficie coperta di almeno 200 mq.

L'attuazione deve prevedere la realizzazione di un sistema di permeabilità pedonale tra SS35 e SP28

NOTE:

- (1) la superficie fondiaria viene considerata pari al sedime di proprietà privata e non considera le porzioni di proprietà pubblica
- (2) Il dato di S.c. e di S.I.p. non comprende la superficie coperta occupata dalle attrezzature pubbliche da realizzare sull'area comunale

Tabella di quantificazione dell'Ambito TR2

Il dato relativo alla superficie territoriale è indicativo in quanto risultante dall'interrogazione dell'aerofotogrammetrico comunale. La superficie reale sarà quella risultante dalle rilevazioni effettuate in sede di pianificazione attuativa.

L'attuazione dell'area dovrà rispondere inoltre ai seguenti criteri:

- riconfigurazione dello spazio pubblico, previa demolizione dello scheletro edilizio presente e la realizzazione di una struttura coperta al servizio delle manifestazioni temporanee per una superficie coperta di almeno 200 mq ;
- realizzazione di un sistema di permeabilità pedonale tra SS35 e SP28 interno all'area
- il sistema dei parcheggi al servizio dell'area sarà dislocato per la maggior parte nell'area antistante la ex SS35. Tali parcheggi dovranno essere asserviti ad uso pubblico per il possibile utilizzo durante le manifestazioni temporanee.

In alternativa a quanto sopra descritto il Comune potrà attivare meccanismi compensativi o perequativi che comportino il trasferimento volumetrico delle quantità edificabili private su un'altra area resa disponibile dal Comune e già ricompresa nella dotazione di servizi pubblici prevista dal PGT. In questo caso l'area TR2 sarà completamente destinata a servizi pubblici. I volumi edificabili privati trasferiti sulle aree eventualmente individuate dal Comune dovranno essere contenuti entro i limiti dimensionali sopra indicati. La destinazione funzionale potrà essere fissata in sede di PII coerentemente con le caratteristiche della zona di atterraggio volumetrico.

Il sistema di accesso dalla ex SS35 o dalla SP 28 è soggetto all'ottenimento del nulla osta dal settore provinciale competente per la viabilità.

Dal punto di vista geologico non si segnalano interferenze con limitazioni di tipo geologico.



Stralcio della carta della fattibilità geologica delle azioni di piano (allegato 5b) con evidenziazione dell'ambito TR2

MISURE DI ATTENZIONE/MITIGAZIONE E MISURE DI COMPENSAZIONE PRESCRITTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE DEL PGT

Il Rapporto Ambientale redatto durante la procedura di VAS del Documento di Piano prescrive le seguenti misure di attenzione, mitigazione e compensazione per l'area TR2.

Dal punto di vista delle misure di attenzione e mitigazione sono da attuarsi i seguenti criteri/elementi, oltre a quelli già previsti dal DdP:

1. Occorrerà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo. Le aree adibite a parcheggio (da realizzarsi preferibilmente con tecniche di prato armato o simili, con recupero delle acque di prima pioggia) dovranno essere opportunamente piantumate.
2. Gli spazi a verde di uso collettivo dovranno essere utilizzati anche a fini di inserimento paesaggistico.
3. Una fascia alberata densa dovrà essere interposta tra l'area in oggetto e le aree produttive adiacenti.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, non sussistono impatti residui che richiedano misure compensative.