



12.3 Ambito di Trasformazione TR.B2a

DENOMINAZIONE	Ambito di trasformazione urbanistica numero: Tr.B2a Da realizzarsi mediante Pianificazione Attuativa	TITOLO	PRIVATO PUBBLICO ☒ ☐
ESTRATTO FOTO AEREA			



ESTRATTO CARTOGRAFICO



INDICI E PARAMETRI

St = 30.361 mq indicativi

It = 1 mq/mq

Rc max = 60%

Sup. cessione = 30% della St, destinati a verde attrezzato e sede stradale, monetizzabile ove ravvisata la necessità da parte dell'Amministrazione comunale.

H max dell'edificio: 13 metri, salvo dimostrate speciali esigenze di lavorazione;

Df: 10 m

Dc: 5,0 m minimo e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto;

Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di riferimento, da verificare con rilievo topografico.



DESCRIZIONE	Si tratta di un'area prativa di frangia urbana, morfologicamente interclusa tra l'ambiente dei grandi pieni e vuoti urbani (posto a nord), e l'ambiente a verde e dell'edificato a satellite (posto a sudest).	OBIETTIVI	Realizzazione di un Piano attuativo a destinazione principalmente produttiva – artigianale – commerciale; Realizzazione di un tessuto edificato, a destinazione prevalentemente produttiva ed artigianale, di completamento della stessa zona produttiva; Realizzazione di una fascia verde attrezzata esterna all'edificato, che abbia l'effetto di creare una mitigazione tra il tessuto produttivo ed il tracciato della nuova circoscrizione, a perfezionamento della rete verde metropolitana in ambito urbano;
DESTINAZIONI D'USO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Rif. Articolo 19 "destinazioni d'uso" delle N.T.A. del Piano delle Regole: Produttivo-direzionale; Terziaria; Commerciale, con le esclusioni di cui sotto; Residenziali (fino a 150 mq) DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE: Commerciale limitatamente alle grandi strutture di vendita, vendita all'ingrosso, logistica commerciale. Ogni altra destinazione d'uso citata nell'art.19 "destinazioni d'uso" delle N.T.A. del Piano delle Regole	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN QUANTITA' MINIMA PARI A 20% DELLA SLP DELL'AMBITO. In alternativa possono essere realizzate funzioni diverse, che siano compensate dalla realizzazione di opere di interesse pubblico da realizzarsi anche all'esterno dell'Ambito di trasformazione, purchè ad esso funzionalmente collegate. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico – finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le tipologie di edilizia residenziale sociale. Tale differente articolazione del Piano Attuativo è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale. NON SI PREVEDE OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE





OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

La superficie richiesta per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è pari al 30% della sup. territoriale del PA.



Si richiede particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile. Si rimanda alla Normativa sovraordinata di riferimento;

L'esecuzione degli interventi di costruzione dei fabbricati nel P.A. è subordinata alla obbligatoria esecuzione di opere di drenaggio e di canalizzazioni idonee allo smaltimento delle acque meteoriche e di falda.

INFRASTRUTTURE

Tra le opere di urbanizzazione, oltre alla compartecipazione economica alla strada in fase di esecuzione a cura dell'Atr.B.1, si prevede il completamento del tratto stradale di raccordo individuato indicativamente all'interno del perimetro del PA con linea nera tratteggiata (estratto precedente), con individuazione di idonea area verde di mitigazione: nello specifico al confine con il tessuto produttivo a nord, si prevede il completamento dell'infrastruttura stradale a servizio della zona produttiva in ampliamento. Il soggetto attuatore dell'area oggetto dell'Ambito di Trasformazione dovrà partecipare alla realizzazione per una quota pari al 50% della superficie dell'opera suddetta, per tutta la lunghezza del tratto sotto indicato.



Si dovrà inoltre tener conto del traffico veicolare che andrà ad interessare il sistema infrastrutturale esistente limitrofo al PA, studiandone innesti, aree di manovra, coni visivi e ogni altro elemento progettuale atto a salvaguardare la sicurezza veicolare e pedonale.



PEREQUAZIONE	Non prevista.	RETE VERDE METROPOLITANA / RETE ECOLOGICA	L'obiettivo dell'Ambito dal punto di vista della rete verde metropolitana, è quello di integrare la rete grazie alla realizzazione di una fascia verde attrezzata, asservita all'uso pubblico, che abbia lo scopo di mitigazione ambientale tra il tessuto edificato e il sistema infrastrutturale potenziabile; La realizzazione della fascia verde attrezzata all'esterno del tessuto edificato dell'Ambito si pone inoltre l'obiettivo di integrare il sistema agricolo ed ambientale di livello sovracomunale, dato soprattutto della presenza di elementi di rilevanza ambientale importanti quali il Parco del Roccio. 
PRESCRIZIONI	1) La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare piani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche. 2) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e la sistemazione delle aree di pertinenza devono essere coerenti con il tessuto territoriale, con i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti; 3) Ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti eventualmente previste dal Piano; 4) Le essenze arboree ed arbustive di previsione devono essere di specie autoctone e non allergeniche;		

	5) dovrà essere puntualmente verificata con l'Ente gestore la fascia di rispetto della linea dell'elettrodotto ad alta tensione; 6) dovrà altresì essere verificata l'eventuale presenza di area boscata entro l'ambito di intervento 7) In fase di attuazione degli interventi è fatto obbligo di: • Adottare le misure necessarie all'eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo ed il riutilizzo, anche mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili. • Adottare accorgimenti per contenere il consumo di acqua potabile • Relativamente agli impianti tecnologici degli edifici, prevedere l'utilizzo di idonee tecniche di risparmio idrico come, ad esempio, i limitatori di flusso, frangigetto/frangiflutto, limitatori di pressione, docce a basso consumo, interruttori meccanici di flusso, rubinetti elettronici, ecc.
NOTE	Vincoli: Le classi di fattibilità e sismicità geologica individuate dallo studio geologico comunale adeguato alla LR 12/2005 risultano compatibili con le previsioni dell'ambito in oggetto fatto salvo per il canale del reticolo idrico e la relativa fascia di rispetto individuata. Dovrà essere verificato, in funzione delle previsioni d'uso definite in sede progettuale, l'azzonamento previsto dal piano di azzonamento acustico comunale. Si rileva la presenza di un elettrodotto, la cui area di rispetto dovrà essere verificata in sede progettuale con l'Ente gestore. Non si rilevano interferenze con altri vincoli. Fasce verdi verso le aree libere con destinazione agricola: che tali opere di mitigazioni dovranno essere costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone secondo le indicazioni di cui al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM. Rete ecologica: non si individuano interferenze con la rete ecologica regionale (RER). Dal punto di vista della rete ecologica metropolitana (REP) si individua una lieve sovrapposizione con gangli primari (art.62 PTM). Mitigazioni: si richiama il contenuto della sezione "mitigazioni" del rapporto ambientale VAS, cap. 8.2.3