

ATU 1A

Stato di fatto, localizzazione, consistenza e stato di conservazione	Area produttiva dismessa ed aree libere limitrofe a nord del territorio comunale, con affaccio diretto su Via Damiano Chiesa-SP128 (est); ambito delimitato a nord da Via Campo delle Erbe, a sud da Via Domenico da Inveruno.
Vocazione funzionale	Funzioni non residenziali
Area	18.617 mq
SLP commerciale	9.270 mq di cui 1.500 mq di media struttura di vendita (alimentare)
Abitanti previsti	0
Obiettivi della progettazione	Dotare la struttura commerciale di Dairago di un punto vendita efficiente e razionale della media distribuzione
Inserimento ambientale e paesaggistico	La trasformazione dell'area (edificio produttivo dismesso ex fonderia) costituisce elemento specifico di miglioramento delle condizioni di assetto insediativo locale; la proposta per l'ambito si configura come un intervento di sostituzione edilizia e parziale completamento del tessuto urbano esistente in sintonia con gli scenari urbanistici del contesto esistente. Per l'inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento le aree verdi dovranno essere collocate con il fine di costituire elementi di connettivo frapposto tra il nuovo insediamento commerciale e il tessuto edificato residenziale esistente e con la funzione di mitigazione degli effetti dei nuovi volumi edilizi; in particolare, dovrà essere curata la sistemazione a verde o la pavimentazione delle aree libere dell'ambito. La prossimità – anche visiva – con gli ambiti agricoli aperti del territorio comunale, non costituisce specifica criticità in quanto l'area ad oggi è già edificata ed è in continuità con tessuto urbano consolidato di tipo misto.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e dotazioni infrastrutturali e servizi	- Incrocio a rotatoria per permettere l'accesso all'area commerciale in corrispondenza della nuova viabilità di accesso all'area. - Nuova viabilità di accesso all'area: - strada di accesso all'ATU (10 m), dalla SP verso ovest; - strada interne all'ambito (10 m), in direzione nord-sud (da Via Domenico da Inveruno fino al limite d'ambito) - Tratto di pista ciclabile, percorsi pedonali (marciapiedi) - Tratto di pista ciclabile sul lato ovest della strada provinciale da Via Grandi (in connessione con un tratto di pista già realizzato) al confine comunale nord; partecipazione al completamento del tratto di pista ciclabile in misura da definirsi in sede di convenzione. - Parcheggio realizzato con accesso/uscita da/verso Via Damiano Chiesa (SP128) attraverso il sistema di accesso con rotatoria sopra indicato; il parcheggio del negozio-supermercato sarà di tipo a raso e pavimentato. - Nuove pensiline (n. 2) per il trasporto pubblico, ad implementazione dei punti di fermata degli autobus della linea extra-comunale.
Strumento attuativo	Piano Attuativo

Norme in materia ambientale	L'attuazione dell'ambito deve garantire il rispetto degli adempimenti previsti dall'art. 242 del D. Lgs. 152/06 e art. 3.2.6 del Regolamento di Igiene Locale. Si prevede per l'ambito l'esecuzione post-operam di campagna di monitoraggio dell'inquinamento atmosferico (e acustico), prevedendo, se del caso, la realizzazione delle opportune opere di mitigazione al fine di eliminare le eventuali problematiche riscontrate.
Compatibilità con il PTCP di Città Metropolitana	Relativamente alle opere di mitigazione previste, occorre fare riferimento alle indicazioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente. La progettazione del parcheggio deve prevedere adeguate alberature ed, in particolare, le specie arboree dovranno essere scelte tra quelle autoctone riportate nel “Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale” ed avere una densità pari ad almeno 1 albero ogni 4/5 posti auto. Per l'attuazione dell'ambito si deve procedere all'acquisizione delle relative autorizzazioni paesaggistiche, ai sensi dell'art. 80, comma 3, lett. e della LR 12/2005 e s.m.i., e della autorizzazione forestale per la trasformazione del bosco, ai sensi dell'art. 43 della LR 31/2008 e s.m.i. Si devono prevedere idonee misure di tutela e salvaguardia della risorsa idrica da mettere in atto sia in fase di cantierizzazione che di gestione delle future attività. Si deve prevedere nel progetto il riciclo ed il riutilizzo delle acque meteoriche al fine di favorire il risparmio idrico. Qualsiasi intervento nell'ambito è subordinato alla preventiva esecuzione della caratterizzazione ambientale dell'area ed alla eventuale successiva bonifica dei terreni, ai sensi della normativa vigente in materia. Inoltre, dovrà essere verificata la fattibilità e compatibilità degli interventi previsti con le eventuali prescrizioni tecniche ed urbanistiche che dovessero essere contenute nella certificazione di bonifica.