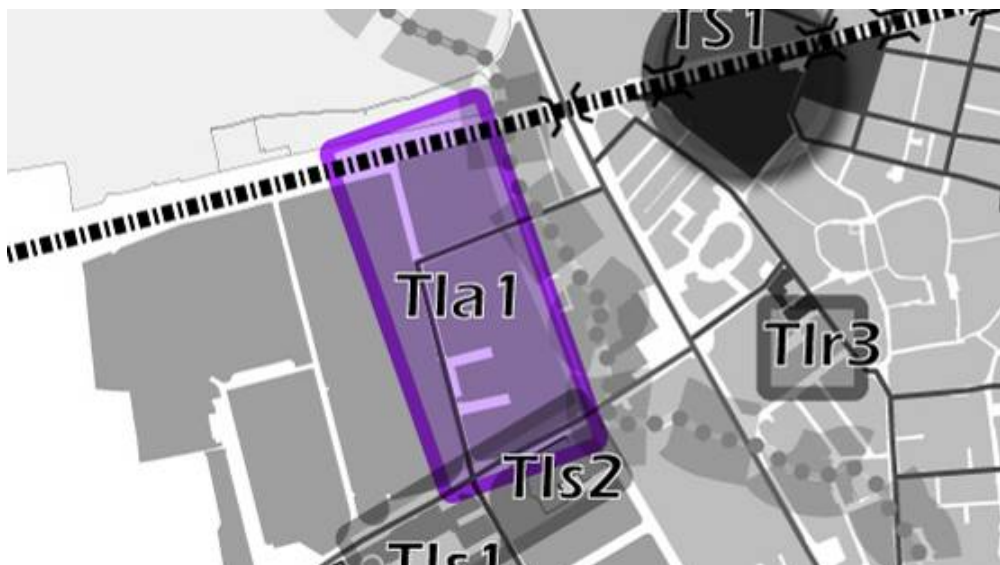


Tla1 Ex-Interzuccheri**Tla1****1. Obiettivi e finalità**

Si tratta di un ambito delimitato a nord dalla linea ferroviaria, a sud da via Cristoforo Colombo, a ovest (in parte) da via Amerigo Vespucci, a est da una zona residenziale esistente.

Come indicato nel Documento di Inquadramento dei PII (marzo 2006), questo ambito potrà caratterizzarsi come una zona cuscinetto fra la zona residenziale esistente ad est e la zona produttiva vera e propria ad ovest, con la realizzazione di una duna – barriera verde (da ottenersi anche con la rimodellazione del suolo), che separi la zona produttiva e per attività dalla zona residenziale esistente e programmata.

2. Strumento attuativo

Sa = Programma integrato di intervento

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 60.000 mq

It = 0,5 mq/mq

Slp = max 30.000 mq (più 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)

Sp = 30% della St

Alberi = 60 alberi/ettaro

Arbusti = 100 arbusti/ettaro

Funzioni previste

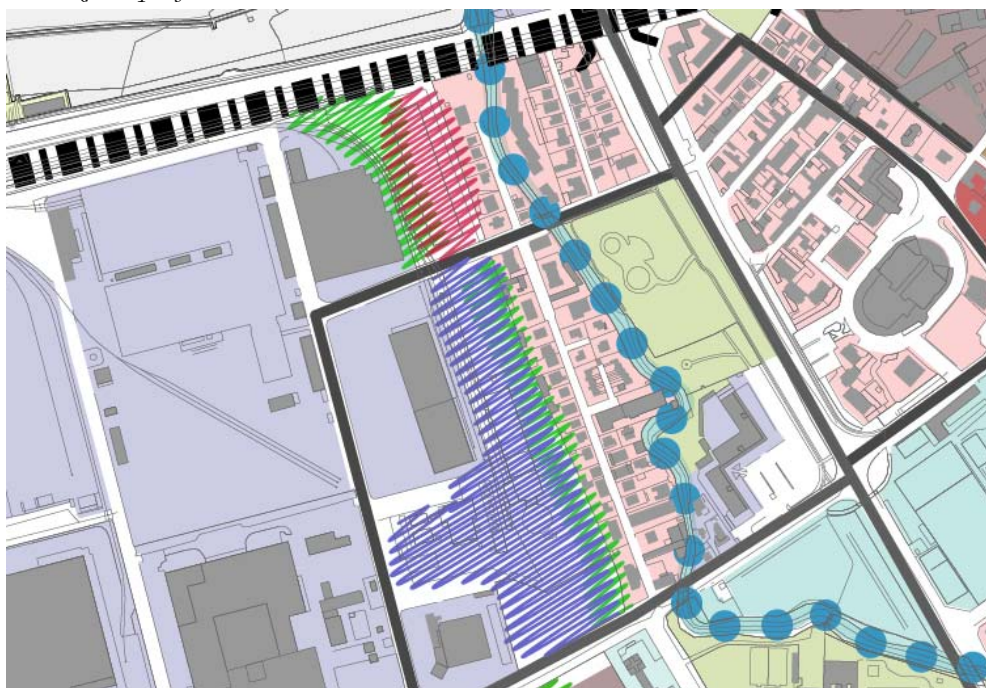
E' previsto il 50% per funzioni produttive ed artigianali (U2.6; U2.7; U2.9; U3.6; U4.1; U4.2; U4.3; U4.4) e il 30% per funzioni a servizio delle attività (U2.1; U2.2; U2.3; U2.4; U2.5; U2.8; U2.10; U3.2; U3.3; U3.4; U3.5; U3.7; U3.8; U5.1; U5.2; U5.3; U7).

E' inoltre ammessa la possibilità di realizzare il 20% delle quantità edificabili programmate per usi residenziali (U1). Tale possibilità, benché relativa ad una quota minoritaria delle funzioni ammesse, risulta subordinata alle verifiche di impatto ambientale (con particolare riferimento agli aspetti di impatto acustico) delle trasformazioni e alle necessarie misure di minimizzazione e mitigazione degli eventuali impatti, da definire e concordare con gli Enti funzionali preposti (ARPA e ASL).

Aree di cessione

Ac = 30% della St

Indicazioni specifiche



Il piano attuativo dovrà promuovere un disegno coerente ed organico delle nuove funzioni, che separi le funzioni residenziali ammesse dalle funzioni produttive e a servizio della produzione, concentrandole in continuità con la fascia residenziale esistente ad est, preferibilmente in prossimità di via Galilei. In particolare la frazione residenziale prevista dovrà essere inserita in fregio all'area residenziale esistente assumendone le medesime caratteristiche ambientali (classificazione acustica), prevedendo adeguata zona filtro di protezione dalle previste diverse funzioni insediabili nell'ambito.

Uno specifico studio di impatto delle trasformazioni dovrà come detto valutare l'ammissibilità delle nuove funzioni residenziali.

Ai sensi dell'art.75 c.2bis e c3 delle Nda del PTCP vigente l'attuazione degli interventi di trasformazione per l'ambito sono da subordinarsi alla verifica, a

carico dei proponenti, delle ricadute sul sistema della mobilità. Inoltre, dovrà definirsi un'apposita normativa per la definizione delle eventuali condizioni di subordinate temporale qualora sia accertato che la sostenibilità delle previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento delle infrastrutture.

Indicazioni da studio geologico a supporto del PGT¹⁰

L'ambito *Tla1 – ex Interzuccheri* né ricade, né sorge in prossimità di aree soggette a particolari limitazioni, oltre a quelle di carattere generale.

¹⁰ Per una trattazione completa si veda lo Studio geologico a supporto del Piano di Governo del Territorio e le Norme di Attuazione Titolo VI - Sistema geologico, idrogeologico e sismico.