

TP1, vecchia Cassanese**TP1****1. Obiettivi e finalità**

Obiettivo della trasformazione programmata dal DdP è la realizzazione di una nuova area a destinazione terziaria e commerciale di medie dimensioni, compatibile – ed anzi favorita – dalla localizzazione lungo la SP Cassanese. Le aree a cessione andranno ad incrementare il patrimonio di aree verdi già presenti in questa parte urbana.

2. Strumento attuativo

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St = 35.500 mq

It = 0,35 mq/mq

Slp = max 12.425 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

Verifica preliminare di compatibilità

Il Piano attuativo dovrà puntualmente verificare la compatibilità degli impatti commerciali sulla base della coerenza con i fabbisogni rilevati alla scala comunale (analisi della domanda e offerta, ricadute occupazionali, impatto sulla rete distributiva di vicinato, integrazione con altre tipologie di vendita). Dovranno inoltre essere verificate la compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica, analizzando specificatamente le differenti condizioni di accessibilità (automobilistica, mobilità dolce, mezzi pubblici, sistema della sosta),

le relazioni con la logistica, nonché le relazioni intercorrenti con il sistema della città consolidata, pubblica e degli spazi naturali; andranno inoltre considerati gli impatti relativi ad emissioni acustiche, inquinanti e luminose.

A tale proposito si vedano le analisi effettuate in sede di *DdP – Relazione* relativamente al sistema commerciale, da cui emerge la localizzazione favorevole di tale ambito in coerenza con gli assi commerciali esistenti e previsti (nella tavola DdP 3.5 Scenario strategico commerciale) e in relazione alla elevata accessibilità sia sovra-locale che comunale, alla scarsa interferenza con il sistema ambientale già interessato da strutture commerciali, nonché la scarsa interferenza con la rete distributiva di vicinato.

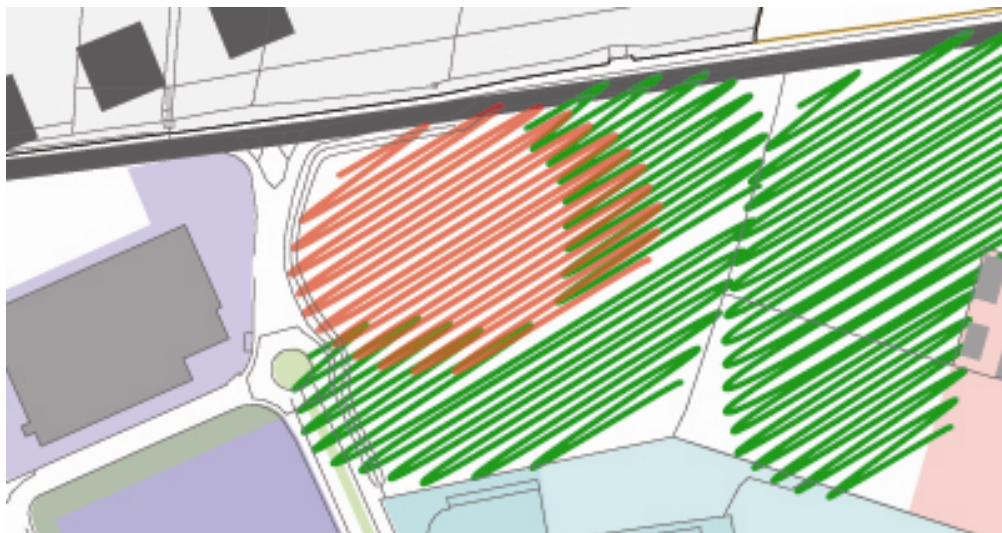
Funzioni previste

Funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola e media dimensione (U2.1; U2.2; U2.3; U2.4; U2.5; U2.6; U2.7; U2.8; U2.9; U2.10; U3.3; U3.4; U3.5; U3.6; U3.7; U3.8); funzioni di servizio, pubbliche e private (U5.1; U5.2; U5.3); funzioni turistico – ricettive (U7). In particolare le funzioni commerciali per un massimo del 50% della slp, con la presenza di una sola media superficie di vendita (max 2.500 mq di sdv; U2.2).

Aree di cessione

Ac = 50% della St

Indicazioni specifiche



Il piano attuativo dovrà prevedere la concentrazione dei volumi lungo la SP Cassanese, ponendosi in continuità con il tessuto commerciale già localizzato; le aree a cessione dovranno essere localizzate a sud ed est del lotto, a protezione delle funzioni residenziali ed a servizio presenti.

Indicazioni da studio geologico a supporto del PGT¹⁴

¹⁴ 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.

L'ambito di trasformazione previsto dal PRG 2001 riconfermato dal PGT *TP1 Vecchia Cassanese* si trova a confine con un corso d'acqua principale ricadente nella sottoclasse 4b, cioè aree adiacenti ai corsi d'acqua superficiali da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.