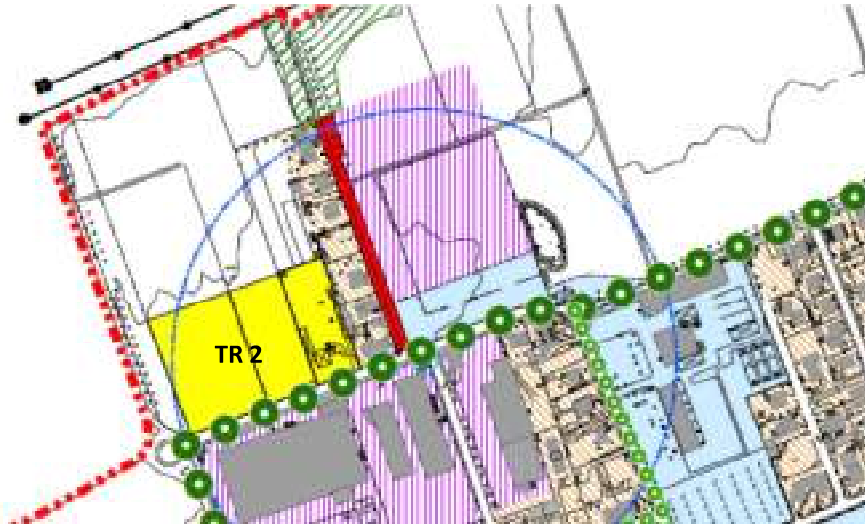


AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 2 PRODUTTIVO VIA GENOVA – VIA BIELLA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, di superficie complessiva di circa **14.000 mq**, è posto nella zona nord-ovest del territorio comunale, limitrofo al confine comunale con Dairago.

L'ambito, limitrofo a insediamenti prevalentemente produttivi, **era già previsto dal PGT vigente**.



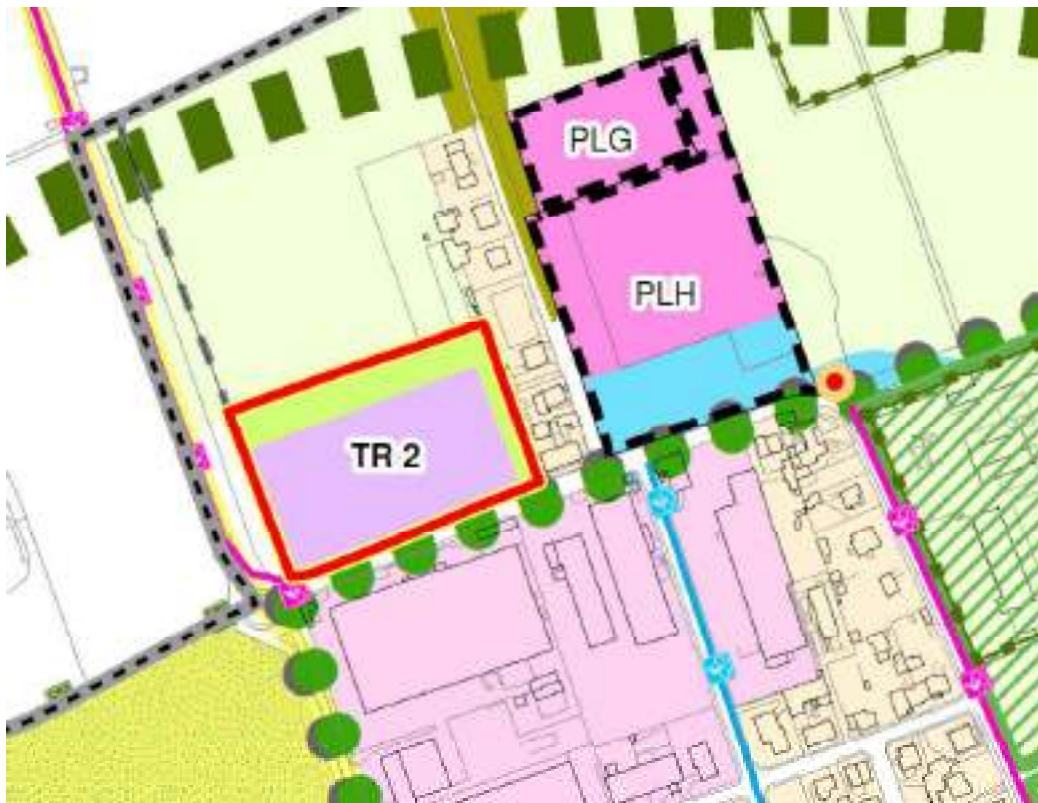
Estratto elaborato DP A 17 – Sintesi delle previsioni di Piano del **PGT vigente**

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi e alberature. Lungo via Biella è presente una riva boschiva esterna all'Ambito di Trasformazione.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth ®

DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR2.

Per l'ambito TR 2 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono l'ampliamento della zona artigianale a nord del territorio comunale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un Masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ST = 14.000 mq
- IT = 0,8 mq/mq
- SL max = 11.200 mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 15%
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio
- **Distanza minima del fabbricato dalle strade - Ds = 5,00 ml.**

UTC

Lo schema di progetto indicato dalla tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, indica alcuni elementi di impostazione utili al miglior inserimento dell'intervento nel contesto.

In particolare la necessità di realizzare una fascia alberata della profondità minima di 10 m verso il confine con le aree agricole, ed elementi vegetazionali di mitigazione visiva verso il confine con le aree residenziali presenti ad est.

Le specie da utilizzarsi nella realizzazione della fascia nord, prospiciente spazi aperti ineditati, dovranno essere esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP/PTM.

CM

La realizzazione di eventuali parcheggi lungo la via Genova dovrà essere integrata con un'opportuna sistemazione a verde.

La trasformazione dell'area deve comunque lasciare inalterata l'integrità vegetazionale della riva boschiva presente lungo la via De Gasperi. Anche a tal fine, gli accessi saranno ammessi unicamente da via Genova.

L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

L'attuazione deve tenere in considerazione le limitazioni alla trasformazione indotte dalla presenza della fascia di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificio esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale).
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse elioterminico;
- le sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici, siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.