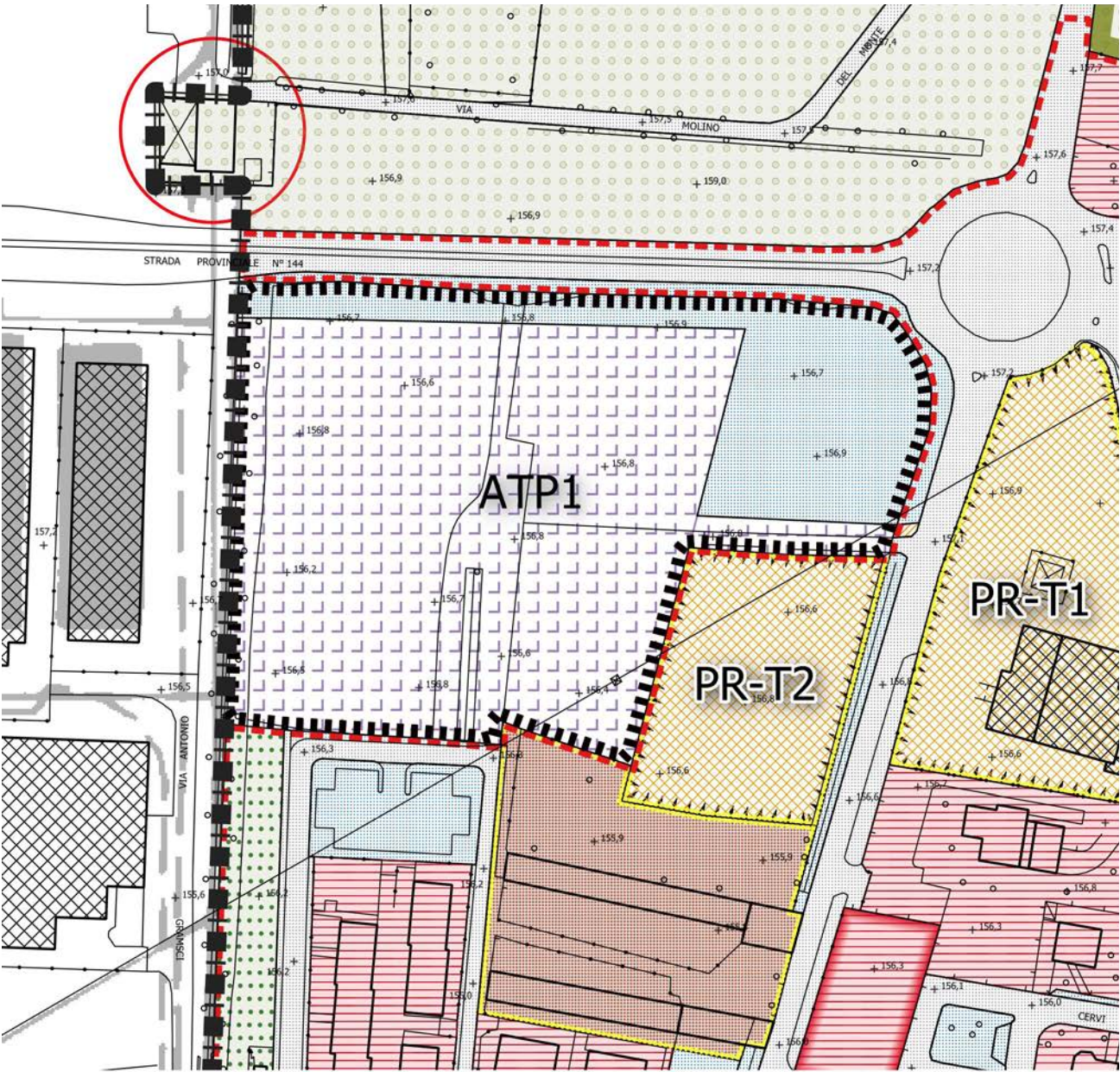


ATP 1 - STRADA PROVINCIALE 144



LEGENDA

- Confine comunale
- Perimetro ambiti di trasformazione
- ATP - Ambiti di trasformazione a vocazione produttiva e polifunzionale
- Aree normate dal Piano dei Servizi

LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca ad ovest della strada provinciale 42, a nord del TUC. Il comparto oggi è intercluso tra la nuova tangenziale e il tessuto urbano consolidato di Arcene e di Ciserano.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente. Il nuovo PGT, nell'ottica di perseguire le strategie di riduzione del consumo di suolo definite dalle norme regionali vigenti, prescrive la realizzazione di un'area a parco urbano (da classificarsi come Suolo Libero) all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione, localizzata a ridosso della rotatoria di accesso al paese e a nord dell'area di rigenerazione urbana PR-T2 (parcheggio ex discoteca Capriccio). Tale area si estende, per una profondità minima di 10 metri, anche lungo tutto il confine nord dell'ambito. L'organizzazione a verde con piantumazione di essenze d'alto fusto autoctone e non allergeniche contribuirà, unitamente agli interventi ambientali prescritti al PR-T2, a riqualificare la porta di accesso nord all'ambito urbano. La destinazione a verde di quest'area è prescrittiva e non potrà essere modificata senza una successiva variante al PGT. La riduzione dell'area urbanizzabile su suolo libero ammonta a complessivi 4.543 mq. portando lo sviluppo dell'ATP dai 24.105 del PGT vigente ai 18.592 della nuova proposta di Piano con una riduzione percentuale del 22,5% e quindi coerente con l'obiettivo di riduzione del 20% previsto dal PTR.

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 24.106 di cui edificabile 18.592
Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.500
Indice di edificabilità fondiaria: IE = 0,40 mq./mq.
mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP
H = 9,30 metri;
Destinazione d'uso prevalente: Terziario direzionale e residenziale.
Destinazione d'uso complementare o accessoria: commerciale (max 1 media struttura di vendita fino a 800 mq. di SV e negozi di vicinato) servizi privati e pubblici, artigianato di servizio;
Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;
Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;
Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

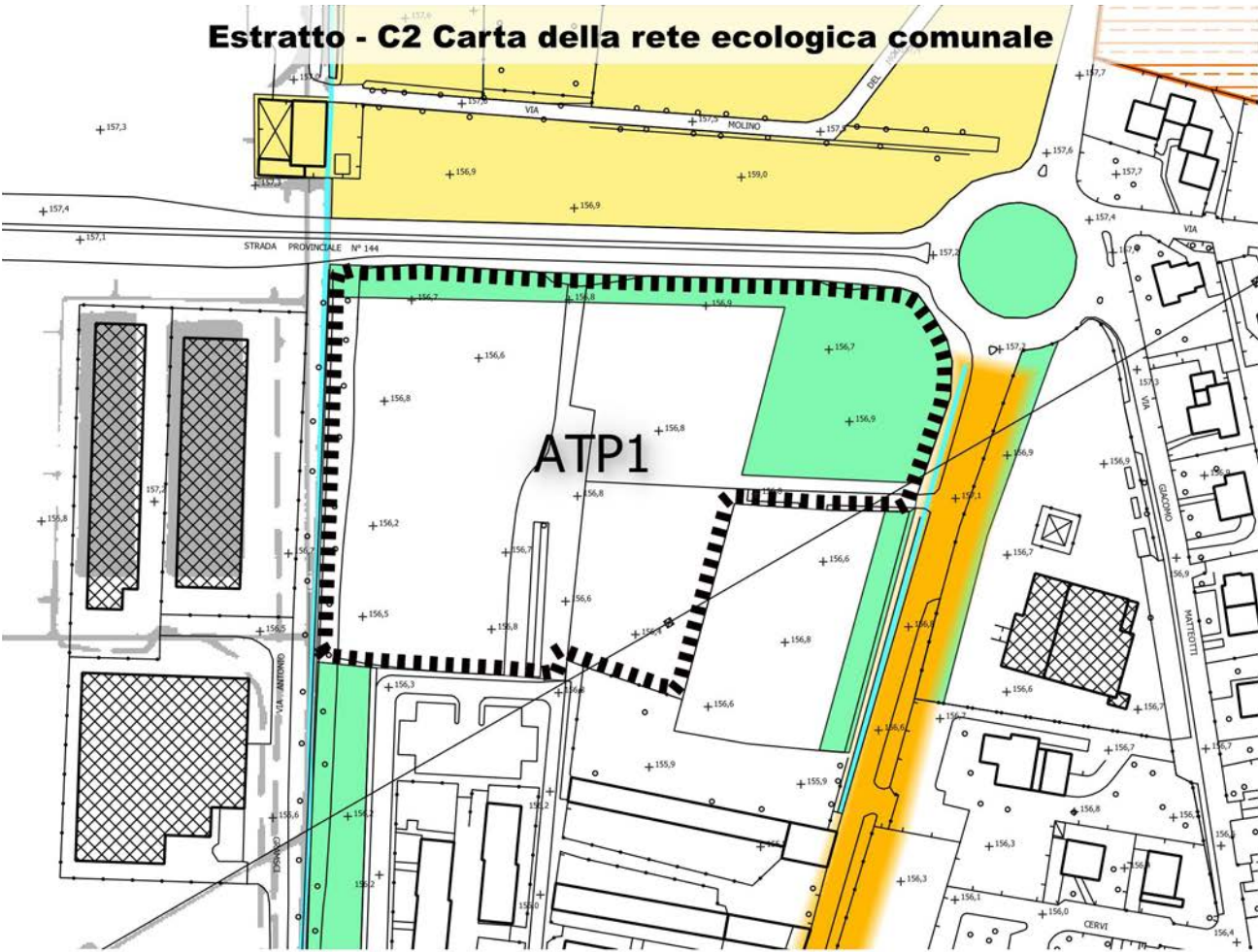
Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano a sud della SS 42.
Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna; l'accessibilità all'ambito potrà essere garantita sia attraverso la viabilità esistente a sud (per le sole funzioni residenziali), sia direttamente dalla ex SS42 sfruttando l'attuale accesso esistente al confine con l'ambito PR-T2 che potrà essere ampliato fino alla sezione di 10 metri. Nessun altro accesso potrà essere autorizzato.
Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare, anche in funzione delle attività che vi si andranno ad insediare, si dovranno prevedere opportune fasce di rispetto e/o mitigazione ambientale a salvaguardia della popolazione futura al fine di limitare eventuali molestie determinati sia dalle attività esistenti che dal traffico veicolare.



Dall'analisi delle aree attraverso l'ortofoto si può apprezzare lo stato di suolo libero assoluto delle stesse.



L'ambito è marginalmente interessato nella parte più meridionale, dalle fasce di prima approssimazione (DPA) di un elettrodotto esistente. Non insistono sull'ambito altri vincoli ambientali sovraordinati.



- ▬▬▬▬▬

 Confine comunale

▬▬▬▬▬

 Perimetro ambiti di trasformazione

Rete ecologica comunale

▬

 Reticolo consortile

Nodi della rete

▬▬▬▬▬

 Parchi locali di interesse sovracomunale

▬▬▬▬▬

 Aree boscate
- Aree di supporto**

▬▬▬▬▬

 Aree agricole

▬▬▬▬▬

 Verde urbano

Corridoi

▬▬▬▬▬

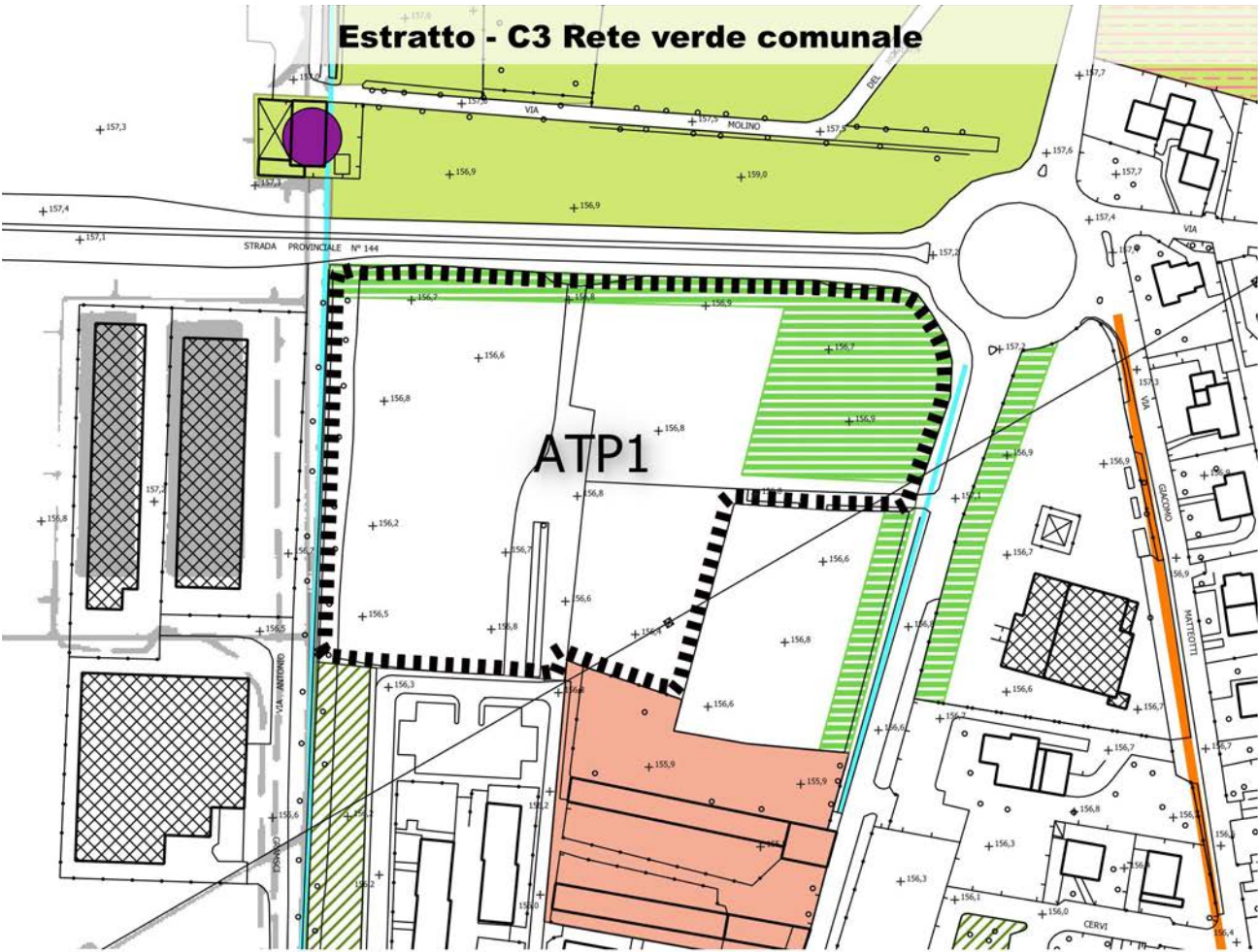
 Corridoi fluviali

▬▬▬▬▬

 Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano

NOTE

L'ambito non è interessato da elementi della Rete Ecologica Comunale.



- ▬▬▬▬▬

 Confine comunale

▬▬▬▬▬

 Perimetro ambiti di trasformazione

Rete verde comunale

▬

 Reticolo idrico consortile

Edifici di valore storico architettonico

●

 Architettura del lavoro

Sistema antropico

▬▬▬▬▬

 Nuclei storici

Sistema agro-silvo-pastorale

▬▬▬▬▬

 Reticolo idrico consortile
- Sistema della naturalità e morfologico**

▬▬▬▬▬

 Paesaggio delle colture agrarie intensive caratterizzato dalla presenza del reticolo irriguo

▬▬▬▬▬

 Verdi urbani di valenza paesaggistica esistenti

▬▬▬▬▬

 Verdi urbani di valenza paesaggistica di progetto

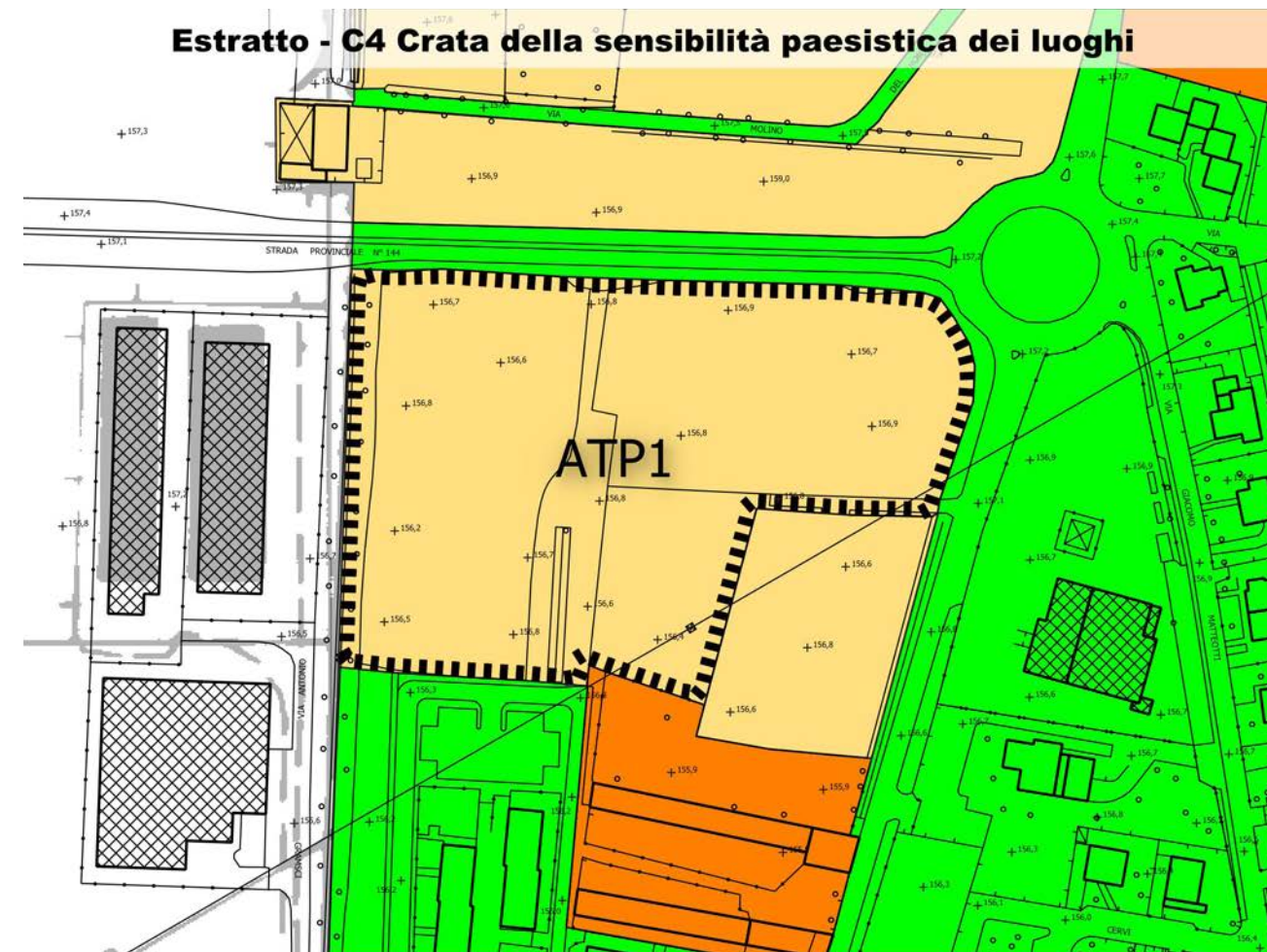
Altri elementi antropici di rilevanza paesistica

▬▬▬▬▬

 Piste ciclabili esistenti

NOTE

L'ambito è direttamente interessato da elementi della rete verde comunale, rappresentati dalle aree classificate verde urbano a valenza paesaggistica da riqualificare poste al confine con la rotatoria sulla SS42. Inoltre la progettazione d'ambito dovrà porre particolare attenzione anche al rapporto con le aree appartenenti al nucleo storico poste immediatamente oltre il confine sud.



1 ■ 1 ■ Confine comunale

 Perimetro ambiti di trasformazione

Sensibilità paesistica dei luoghi

Valore

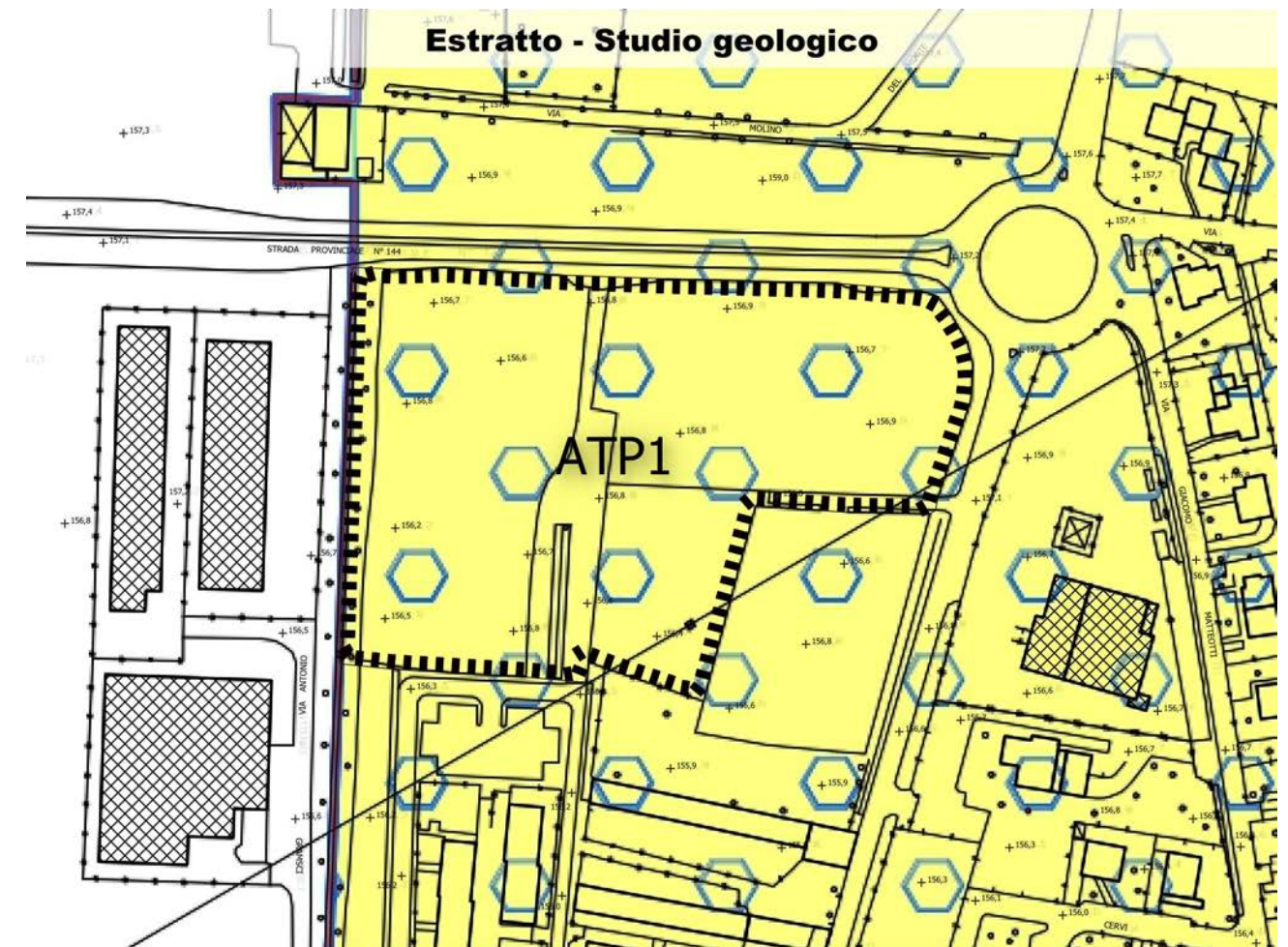
Alta

 Media

 Bassa

NOTE

L'intero Ambito di Trasformazione è stato classificato con sensibilità media (valore 3). Di conseguenza ogni progetto (opere di urbanizzazione comprese) dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.



■ ■ Confine comunale

 Perimetro ambiti di trasformazione

Classi di fattibilità geologica:

Classe 2

 Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali

NOTE

L'ambito di trasformazione è interamente ricompreso all'interno della classe di fattibilità geologica 2.