

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATPO1

		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	41.252 mq	L'intera Superficie Territoriale partecipa perequativamente ai diritti edificatori complessivi dell'ATP.	Gli interventi previsti possono essere realizzati previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa (P.A.) che potrà essere presentato anche separatamente per ciascuna UMI.
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	30.164 mq UMI1 20.677 mq UMI2 9.487 mq	L'intervento previsto nell'UMI 2 avrà accesso a monte degli insediamenti esistenti. Gli insediamenti previsti nell'UMI 1 avranno accesso a valle degli insediamenti esistenti con l'eliminazione dell'attuale accesso posto più a sud e con la connessione con la struttura viaria esistente a valle del comparto.	L'accesso all'UMI 1 dovrà preferibilmente essere studiato verificando la possibilità di unificazione con i sistemi di accessibilità alla zona commerciale esistente prevedendo, ove possibile, in fregio all'insediamento esistente la formazione di una terza corsia riservata per consentire l'accessibilità del comparto alle provenienze da monte.
Edificabilità complessiva massima	S.U. max. 15.344 mq di cui minimo 3.344 mq da iscriversi nel "registro dei diritti edificatori"	L'area individuata con specifico simbolo (*) grafico, in fregio alla via Brescia, avrà destinazione residenziale, ed è finalizzata al trasferimento dell'edificio esistente interessato dalle previsioni di accesso al comparto per il quale è consentita la ricostruzione della volumetria con un incremento del 15%. Altezza max: UMI 1 ml 8,00, UMI 2 ml 7,00. La destinazione d'uso dei fabbricati dovrà essere produttiva. Sono escluse le funzioni residenziali e le destinazioni compatibili di cui al comma 4 dell'art. 46 del Piano delle Regole	Al fine dell'utilizzazione massima delle potenzialità edificatorie è prevista la realizzazione di unità edilizie con superficie tendenziale compresa tra 500 mq e 1000 mq di S.C. con impianto costruttivo accorpato. Laddove il tipo di attività consenta l'utilizzo dei volumi interni ai fabbricati su due livelli la slp potrà raggiungere il doppio della superficie coperta di ciascun fabbricato. La superficie produttiva individuata con specifico simbolo grafico (▲) all'interno dell'UMI 1 è destinata al recupero e alla riqualificazione dell'attività presente, senza pregiudizio per le sanzioni inerenti situazioni di irregolarità eventualmente esistenti che dovranno essere preventivamente verificate. In tal caso, previo assolvimento delle eventuali dovute sanzioni gli interventi di riqualificazione potranno essere effettuati anche in forma autonoma purché in regime di perequazione delle possibilità edificatorie in rapporto agli interventi previsti per l'UMI 1.
Ambito di valorizzazione paesistico ambientale e del complesso architettonico del cimitero a valenza fruitiva	11.088 mq	Inedificabilità assoluta.	La superficie dell'ambito sarà ceduta all'Amministrazione.

ATRO 1 e ATPO 1		
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ		
criterio di sostenibilità	giudizio	commento
	-	Gli ambiti di trasformazione residenziale ATRO 1, e produttivo ATPO 1, sono individuati nel comparto ad est della Via Brescia, compreso tra la Via Guizzetti, a nord, e la circonvallazione a sud. Il comparto è suddiviso in senso orizzontale, in due ambiti di trasformazione: ATRO1 (posto a monte), l'ATPO1 (posto a valle). I due ambiti di trasformazione si pongono in parziale sostituzione delle previsioni insediative del PRG vigente che prevedeva una quota di zona industriale di completamento e, sul versante ovest, interessato dalle previsioni edificatorie degli ATRO l'insediamento di attrezzature e servizi d'interesse collettivo.
Compatibilità territoriale in relazione ai vincoli ambientali e alla geologia del territorio	compatibile	Il comparto è interessato lungo la via Brescia dal percorso della Valle Nember. L'ambito in esame rientra parzialmente in un'area con classe di fattibilità geologica 2 "fattibilità con modeste limitazioni", con le sottoclassi "2M" e "2bI", e non è attraversato da elettrodotti. La tavola E4 del PTCP "Sistemi insediativi", individua l'ambito parzialmente come "Aree di primo riferimento per la pianificazione locale" e come "Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente", tali aree sono quelle considerate meno problematiche al fine della trasformazione urbanistica del territorio.
Minimizzazione del consumo di suolo	compatibile	La realizzazione dell'intervento prevede un consumo di suolo pari a 69.677 mq, dei quali 28.425 mq relativi all'intervento residenziale dell'ATRO 1 e 41.252 mq del'ATPO 1. All'interno del perimetro degli ambiti sono comunque previste superfici inedificabili destinate alla valorizzazione ambientale e paesistica per la formazione del cono visuale verso il cimitero per una superficie complessiva di 24.578 mq, pari a circa il 37 % della superficie totale. Le superfici edificabili si riducono quindi a 45.099 mq, rispetto alle quali la superficie coperta massima sarà non superiore a 15.000 mq.
Principi generali di sostenibilità per gli interventi produttivi	-	<i>La sostenibilità degli interventi produttivi sarà garantita dalla disciplina degli "insediamenti vietati", definita dalle NTA del Documento di Piano e dalla "verifica preliminare di compatibilità urbanistica" prevista obbligatoriamente dalla disciplina del Piano delle Regole secondo gli indirizzi individuati dal DdP.</i>
Contenimento emissioni in atmosfera	compatibile	La destinazione d'uso prevalentemente residenziale non comporterà impatti negativi, salvo i sistemi di riscaldamento. Gli insediamenti produttivi dovranno essere oggetto di particolare attenzione mediante l'applicazione della normativa degli "interventi vietati" e della "compatibilità urbanistica" prevista dal Documento di Piano.
Miglioramento della qualità delle acque superficiali e contenimento dei consumi	compatibile	L'impatto non risulta particolarmente significativo, in quanto: - l'area oggetto di intervento è servita dalla rete acquedottistica comunale ed i nuovi allacci all'acquedotto non comporteranno aggravii alle reti esistenti, né particolari necessità di potenziamento; - l'area oggetto di intervento è servita dalla rete fognaria comunale che risulta sostanzialmente idonea.
Maggiore efficienza nella	compatibile	La realizzazione dell'ambito di trasformazione potrà comportare un leggero aumento nei consumi di energia e metano.

produzione di energia e contenimento dei consumi energetici		La realizzazione degli interventi, dovrà avvenire secondo gli indirizzi previsti dal Documento di Piano nel capitolo “Promozione e attuazione di interventi per l’efficienza energetica degli edifici ed il contenimento dei carichi ambientali”, con interventi di risparmio energetico, legati in particolare all’impiego di energia da fonti rinnovabili. La disciplina degli ATRO e ATPO prevede la possibilità di incentivazione.
Contenimento della produzione dei rifiuti	compatibile	La realizzazione dell’ambito di trasformazione comporterà un aumento della produzione di rifiuti sostanzialmente sostenibile in rapporto agli attuali sistemi di raccolta e smaltimento.
Contenimento inquinamento acustico	compatibile	E’ possibile ritenere che l’insediamento in esame non comporti situazioni che possano determinare impatti significativi sul clima acustico attuale, anche in rapporto, per quanto riguarda le attività produttive, alla prevista disciplina della “valutazione di compatibilità” (cfr: DdP: “Politiche per il settore secondario”).
Compatibilità con le infrastrutture per la mobilità e con i servizi tecnologici	compatibile	L’accesso ai due ambiti di trasformazione è realizzabile senza la necessità di prevedere ulteriori interventi di infrastrutturazione esterna al comparto. L’ambito di trasformazione residenziale (ATRO 1) poggerà sull’esistente connessione tra Via Brescia e Via Guizzetti. L’UMI 1 dell’ATPO 1 si gioverà del medesimo innesto sulla Via Brescia ma con connessione del tutto autonoma da quella degli insediamenti residenziali. L’UMI 2 dell’ATPO 1 prevede la modifica dell’accesso già presente a sud del comparto “LIDL” che viene razionalizzato anche rispetto all’attuale accessibilità degli insediamenti esistenti. Il sistema troverà completamento e razionalizzazione con la formazione di una corsia di decelerazione per l’accesso da nord verso il comparto commerciale e gli insediamenti dell’UMI 2. L’area oggetto d’intervento è servita dalla rete del metanodotto. L’area è servita anche da rete elettrica e telefonica.
Tutela e protezione delle aree naturalistiche e degli ambiti paesistici	compatibile	L’impatto sulla componente di paesaggio dovrà essere preso in considerazione in fase di valutazione dell’inserimento paesistico, obbligatoria per la realizzazione del progetto insediativo. Elemento fondamentale dell’impianto dei due ambiti di trasformazione è la formazione dell’ampio spazio inedificabile che garantisce la vista prospettica verso il cimitero. Gli insediamenti produttivi dell’ATPO saranno protetti a sud, verso la circonvallazione, da una fascia verde di circa 40 ml che sarà oggetto di uno specifico “progetto del verde”. Verso monte è prevista un’ampia fascia di distacco lungo il confine tra l’UMI 2 e gli insediamenti residenziali a monte e costituirà elemento di barriera visiva rispetto agli edifici produttivi per la visuale dalla Via Guizzetti e, sulla base di uno specifico progetto del verde si configurerà come filtro ambientale ed ecologico tra i due ATRO. La disciplina del Documento di Piano prevede l’obbligatorietà di una progettazione omogenea ad alto livello qualitativo per gli insediamenti produttivi e a tal fine è previsto anche uno specifico meccanismo di incentivazione.
Tutela e valorizzazione dei beni storici ed architettonici	compatibile	Per quanto riguarda tale tematica l’ambito si colloca in un’area esterna ai nuclei di antica formazione. L’ampia fascia di tutela ambientale garantisce la tutela della cappelletta esistente.