

ATP 1 - VIA ADUA / VIA DELLE CAMPAGNE



- | | |
|--|--|
| AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione | ECO - Ambiti soggetti a servizi ecosistemici |
| ATP - Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione Produttiva | SP - Aree normate dal Piano dei Servizi |
| D1 - Ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo | STR - Aree per la viabilità esistenti |
| PARCH-P - Aree per la sosta veicolare non di interesse pubblico | Tessuto urbano consolidato |
| VP - Verde privato | Lotti liberi |
| AGR2 - Ambiti del paesaggio rurale compresi nel contesto urbano | Piano attuativo |

LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca nella parte sud orientale del territorio comunale, ed è raggiungibile dalla via Adua o da via delle campagne, nella zona industriale.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione a destinazione produttiva dal PGT vigente.

Il nuovo PGT riconferma l'edificabilità dell'area atteso che risulta completamente inclusa nel Tessuto Urbano Consolidato, infatti le aree a destra ed a sinistra dell'ambito, sebbene non ancora edificate, sono ricomprese in Piani Attuativi approvati e/o in corso di attuazione.

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 5.505

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità territoriale: IE = 1,20 mq./mq.

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione

H = 13,5 metri

Destinazione d'uso prevalente: produttiva.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato); residenziale solo per custode o proprietario azienda con max 150 mq. di SL per edificio.

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale ricettiva ed agricola;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano produttivo

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

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.

Dovrà essere garantita un'adeguata fascia filtro a verde ambientale sul lato nord del comparto a mascheramento della nuova edificazione verso la piana agricola, piantumata con essenze arboree autoctone non allergeniche.

Per motivi di potenziale interesse archeologico i progetti dovranno essere trasmessi alla competente Soprintendenza.

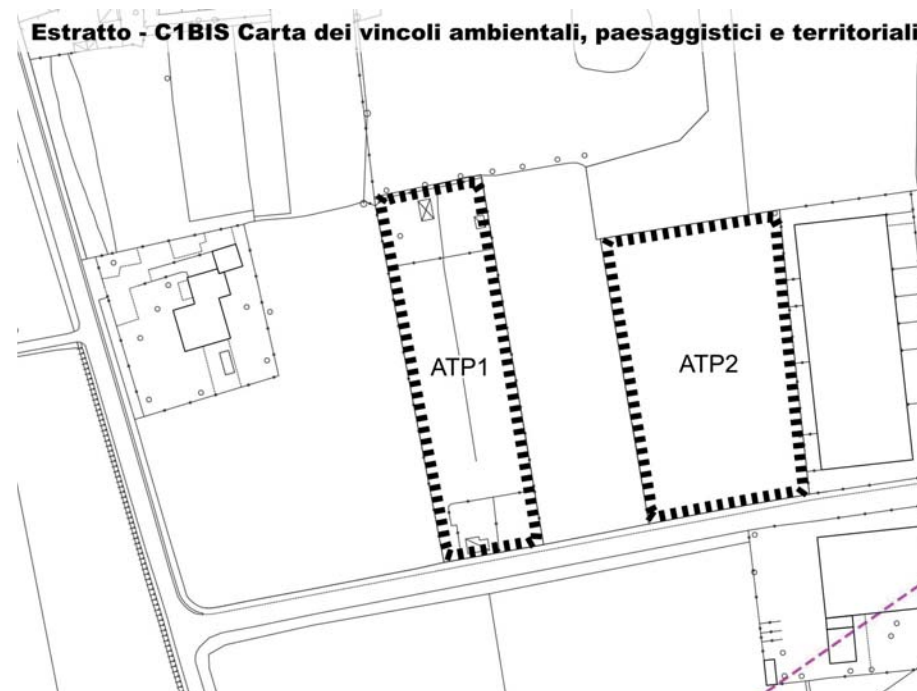
Dovrà essere valutata la necessità di smaltire le acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne conformemente a quanto previsto dal R.R. 4/2006. Qualora le nuove e future configurazioni di tali ambiti presuppongano la richiesta di nuovi titoli abilitativi ambientali (emissioni in atmosfera, scarichi, ecc.) dovranno essere attivate tutte le procedure autorizzative in materia ambientale presso i relativi Enti Competenti.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

NOTE

L'ortofoto restituisce la condizione di suolo libero delle aree in oggetto. Si ricorda tuttavia che l'ambito risulta completamente incluso tra due Piani di Lottizzazione approvati e/o vigenti sebbene non ancora edificati.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

--- Distanze di prima approssimazione degli elettrodotti

NOTE

L'ambito non è direttamente interessato da vincoli ambientali di natura sovraordinata.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Elementi strutturali della REC

-  Ambiti agricoli strategici
-  Aree polivalenti di interesse ecosistemico
-  Formazioni arboreo-arbustici e lineari
-  Reticolo idrico consortile

Elementi pianificatori della REC

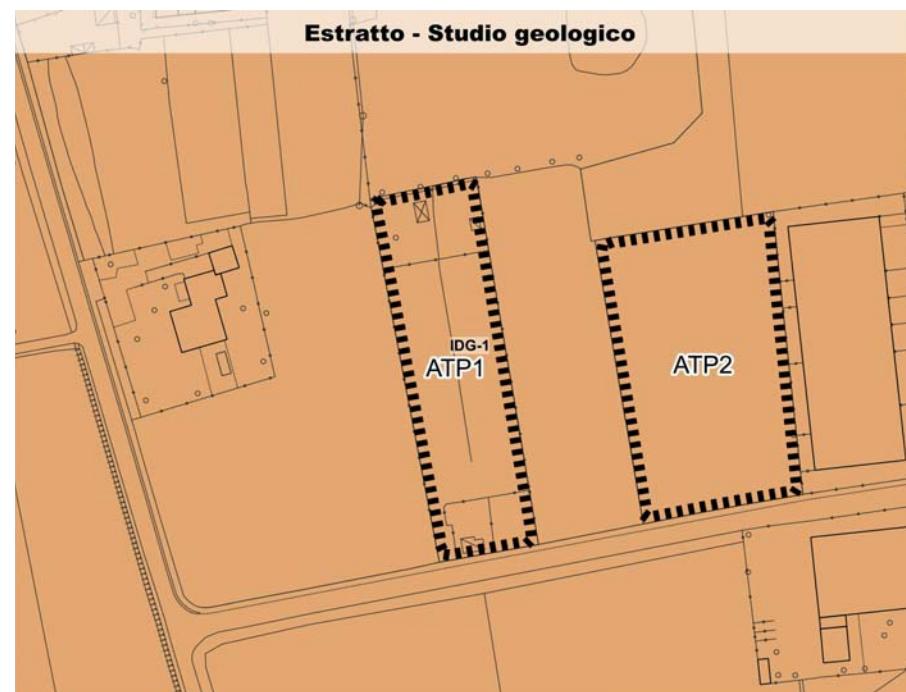
-  Fasce di protezione o buffer zones (integrazione degli elementi di primo e secondo livello della RER)
-  Varchi da potenziare e deframmentare

Ambiti di potenziale trasformazione

-  Aree di trasformazioni
-  Aree verdi esistenti e di prossima trasformazione finalizzate alla riduzione dell'impatto

NOTE

L'ambito risulta esterno agli areali costituenti la Rete Ecologica Comunale, tuttavia confina a nord con l'area agricola strategica. Di questa condizione si dovrà tenere conto nella fase di progettazione attuativa, attraverso la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Classe 3 - Arancione: fattibilità con consistenti limitazioni

-  IDG-1: aree a bassa soggiacenza della falda/possibile presenza di falde sospese

NOTE

La componente geologica del PGT attribuisce alle aree in oggetto la classe di fattibilità 3. Sarà pertanto necessario eseguire gli approfondimenti geologici richiesti dallo studio.