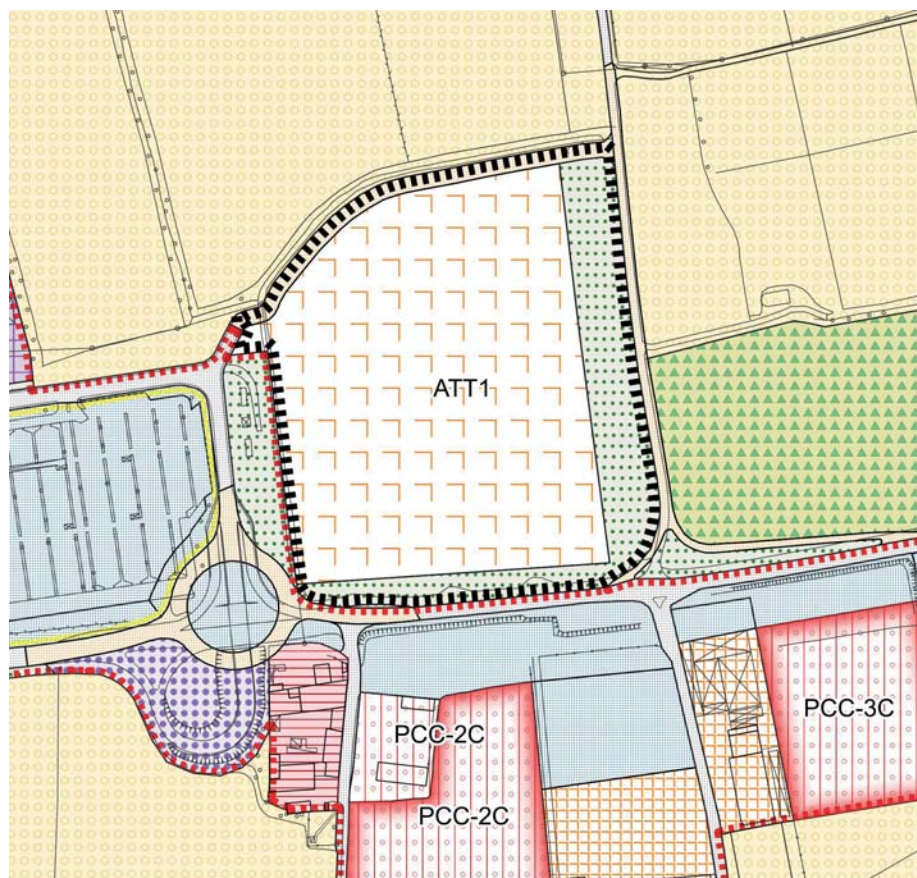


ATT 1 - VIA FRANCESCA / SP 122



- | | |
|--|---|
| AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione | AGR2 - Ambiti del paesaggio rurale compresi nel contesto urbano |
| ATT - Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione Terziario Commerciale | ECO - Ambiti soggetti a servizi ecosistemici |
| R1 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare | SP - Aree normate dal Piano dei Servizi |
| PCC - Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato | STR - Aree per la viabilità esistenti |
| D1 - Ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo | STR-P - Aree per la viabilità di progetto |
| D2 - Ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche, direzionali, ricettive, terziarie | Aree della rigenerazione urbana e territoriale |
| DIS - Ambiti di assistenza alla viabilità | Tessuto urbano consolidato |
| VP - Verde privato | Lotti liberi |

LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca nella parte meridionale del territorio comunale, ed è raggiungibile direttamente dalla strada Francesca.

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

Il nuovo PGT riconferma l'edificabilità dell'area pur ridimensionandone significativamente l'estensione rispetto all'originario Ambito di Trasformazione del PGT vigente.

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 47.802

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 40.000

Indice di edificabilità territoriale: IE = 1,00 mq./mq.

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

H = 13,5 metri

Destinazione d'uso prevalente: commerciale (anche con Grande Struttura di Vendita).

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e ricettiva.

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale, produttiva ed agricola;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto commerciale costituito dal Centro di GSV "Francesca" e dall'area dismessa del Mercatone uno. Qualora l'intervento dell'ATT1 dovesse svilupparsi unitariamente al recupero delle limirofe aree dismesse, in caso di riscontro di materiali contenuti amianto, dovrà essere rispettato il decreto legislativo 81/2008 e s.m.i. che ne regola la bonifica, la rimozione, il trasporto e lo smaltimento del materiale presso discariche autorizzate".

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna ed accessibilità dalla strada Francesca che dovrà avvenire, eliminando l'attuale svincolo con sottopassaggio, attraverso la realizzazione di una nuova rotonda. La realizzazione della rotonda è a carico dell'Ambito di Trasformazione e concorrerà al computo delle compensazioni di PGT.

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.

Dovranno essere garantite adeguate fasce filtro a verde ambientale su tutti i lati in cui l'ambito confina con il tessuto agricolo o riservato a servizi ecosistemici; particolare attenzione dovrà essere riservata anche al fronte verso la SP122 Francesca.

Dovrà essere prodotto un apposito studio di progettazione degli interventi naturalistici di connessione ecologica redatto da esperti qualificati del settore.

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

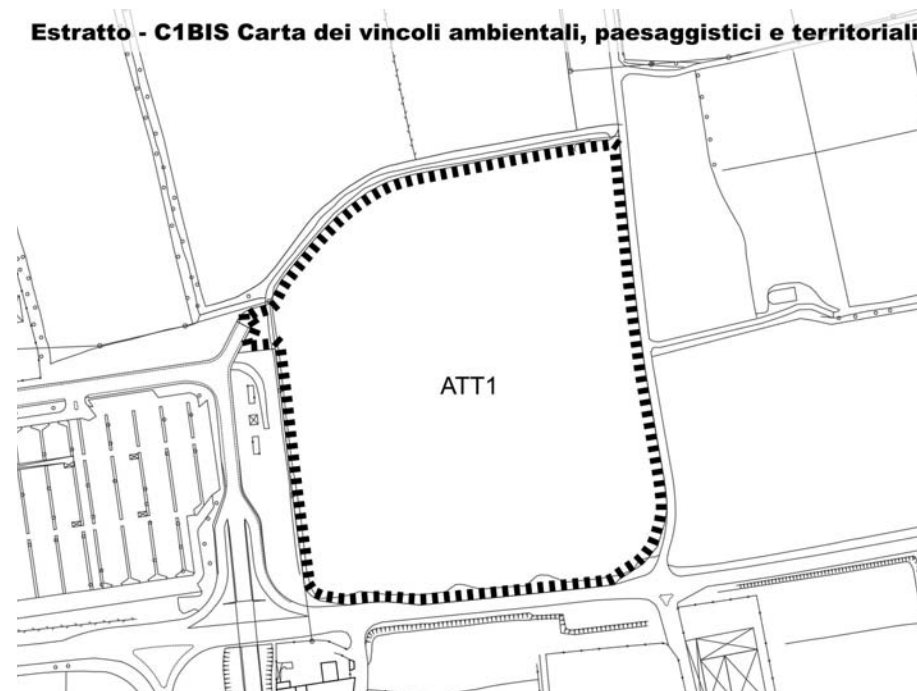
L'intervento di riqualificazione del sottopasso esistente in corrispondenza dell'ex CC Francesca dovrà prevedere, in affiancamento al collegamento ciclopeditone, la realizzazione di un attraversamento per il passaggio di fauna e microfauna, adeguatamente equipaggiato con manufatti e dotazione di vegetazione autoctona. Anche le aree contermini al sottopasso dovranno incentivare l'accesso della fauna con interventi appositamente studiati per attrarre e accompagnare lo spostamento della fauna terrestre (es. siepi con frutti eduli). Infine, le aree adibite a parcheggio e/o aiuole per la circolazione stradale dovranno prevedere percorsi per la fauna (dotazione di siepi arbustive lungo le piste ciclabili in progetto) che consentano l'attraversamento in sicurezza dell'area;



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

NOTE

L'ortofoto restituisce la condizione di suolo libero delle aree in oggetto.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

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

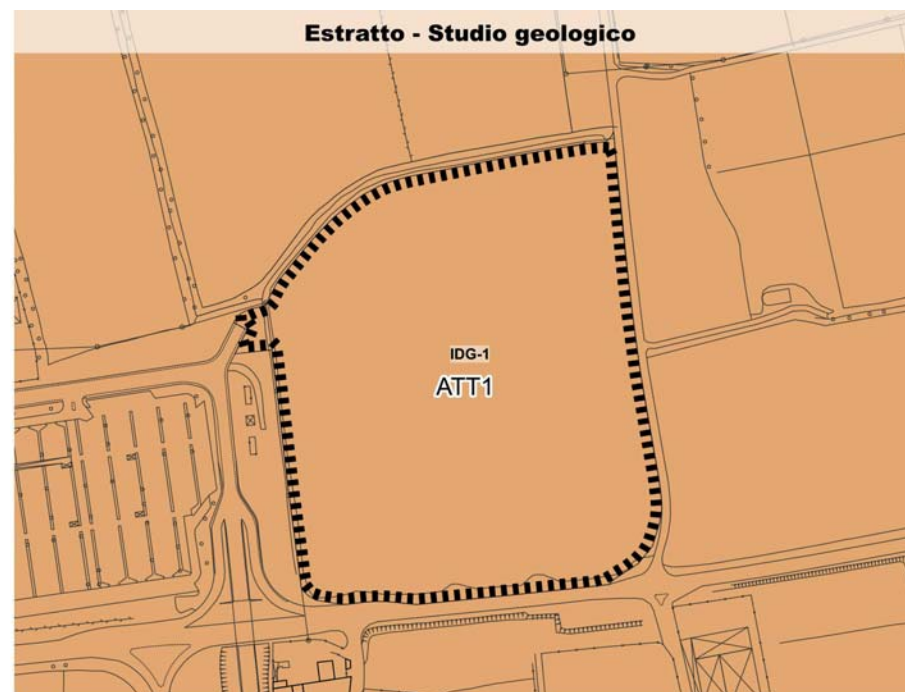
- Fasce di protezione o buffer zones (integrazione degli elementi di primo e secondo livello della RER)
- Varchi da potenziare e deframmentare
- Corridoi ecologici

Ambiti di potenziale trasformazione

- Aree di trasformazioni
- Aree sportive e giardini pubblici esistenti e di progetto
- 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 risulta presente un varco della Rete Ecologica Comunale che andrà garantito dalla progettazione. Nello specifico si prevede che l'intervento di riqualificazione del sottopasso esistente in corrispondenza dell'ex CC Francesca dovrà prevedere, in affiancamento al collegamento ciclopeditone, la realizzazione di un attraversamento per il passaggio di fauna e microfauna, adeguatamente equipaggiato con manufatti e dotazione di vegetazione autoctona. Anche le aree contermini al sottopasso dovranno incentivare l'accesso della fauna per attrarre e accompagnare lo spostamento della fauna terrestre (es. siepi con frutti eduli). Infine, le aree adibite a parcheggio e/o aiuole per la circolazione stradale dovranno prevedere percorsi per la fauna (dotazione di siepi arbustive lungo le piste ciclabili in progetto) che consentano l'attraversamento in sicurezza dell'area.



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.