

1. DATI LOCALIZZATIVI



B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS

Via Buffalora

Quadrante

EST

Quartiere

13

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'
- Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.08 STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO
- Acquisizione di aree, sponde e specchi d'acqua rinaturalizzati dopo la cessazione delle attività di escavazione, al fine di strutturare il Plis e garantire maggior controllo dei fattori di degrado ambientale.
- 02.12 CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO
- Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'
- Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
- Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito si compone di due Lotti non contigui: il Lotto 1, tra via Buffalora e Via Serenissima, corrisponde all'ex-area estrattiva ATE 24g; il Lotto 2, collocato a sud della tangenziale SUD, corrisponde all'ex area estrattiva ATE 25.

4. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	2a – 3a – 4a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

5. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

6. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Si attuano le previsioni del Piano Attuativo adottato con D.C.C. n. 80 del 20/12/2024 e approvato con D.C.C. n.46 del 27/06/2025.

Lo sviluppo dell'edificabilità potrà avvenire esclusivamente sul Lotto 2. Sulle aree, poste ad ovest del Lotto 2 ed esterne ad esso, si realizzano interventi di mitigazione ambientale.

Sul Lotto 1 è vietata l'edificazione, ad eccezione di quanto previsto dal PA per l'installazione di un impianto fotovoltaico nell'appendice nord del Lotto 1.

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Adeguamento della viabilità di accesso all'area.
- Compartecipazione alla sistemazione dello svincolo tra la via Serenissima e la Tangenziale SUD nelle modalità indicate dalla Provincia.
- Realizzazione di interventi di ripristino e mitigazione ambientale sul Lotto 1, anche al fine di un suo inserimento nel PLIS della Cave di San Polo e Buffalora.
- Interventi di mitigazione ambientale previsti dal PA sul Lotto 2 e sulle aree esterne al Lotto 2.
- Potenziamento della rete ciclabile.

8. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione		min.	max.
		v. tabella funzioni		% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		60	100
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		0	20
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c			
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a			
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a			
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b	T.c	0	20
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a			
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U			
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP		secondo progetto	
		M1-M2-M3-M4-M5-M7			
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M6		
		Distr. Carburante	M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2			

9. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	Lotto 1: 223.000 Lotto 2: 94.570 (Aree oggetto di interventi di mitigazione esterne ai perimetri dell'AT: mq 24.000)
Slp assegnata	mq	56.000
Slp incrementabile	mq	0
SLP COMPLESSIVA	mq	56.000
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	L'altezza degli edifici è definita nel Piano Attuativo.
Strumento attuativo		Piano attuativo