

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.R1

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero localizzato nella zona nord del territorio comunale, sul margine est della zona residenziale sviluppata lungo la Strada Provinciale S.S.45 bis; presenza importante dal punto di vista ambientale è l'elemento idrico ad est del comparto che in quel punto definisce il confine naturale dell'ambito contribuendo ad evidenziare i valori naturalistici ed ambientali del luogo.

Tale previsione si configura come proposta di modifica agli atti di pianificazione provinciale inerente la ripermimetrazione degli ambiti Agricoli Strategici. Nelle more di modifica degli atti di Pianificazione Provinciale per tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; stabilendo fin d'ora che le disposizioni di cui ai successivi commi connesse alla trasformazione delle aree acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica al PTCP.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA



Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo



Aree destinate a servizi pubblici



Alberi esistenti

Elementi progettuali con valore indicativo



Verde urbano ad effetto mitigativo



Connessione ecologica e fruitiva



Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 12.648 mq

B-Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 750 mq di SV

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 25 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,45 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 51), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 52);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi; al proposito si dispone di concentrare le opere a verde pubblico ed i parcheggi pubblici del comparto nella porzione nord dello stesso. Inoltre la presenza di un corso idrico sul margine est del comparto implica che dovranno essere adottate tutte le cautele necessarie al mantenimento della sua naturalità;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le compensazioni ecologiche determinate secondo il metodo di cui all'Art. 54 delle presenti norme e dovute

secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con la Rete Verde provinciale per l'appartenenza agli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale". Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.2 così come raffigurato nella rappresentazione grafica planimetrica e su sezione dell'immagine di seguito riportata;

- L'attuazione del PA dovrà essere corredata da valutazione previsionale di impatto acustico in base alle norme vigenti che dovrà tenere conto delle opere di mitigazione e delle barriere effettivamente in loco relative al comparto produttivo a nord e dovrà valutare la necessità del posizionamento in lato nord, verso il comparto suddetto, di una eventuale barriera antirumore aggiuntiva;
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

F – Tipologia mitigativa prevista

