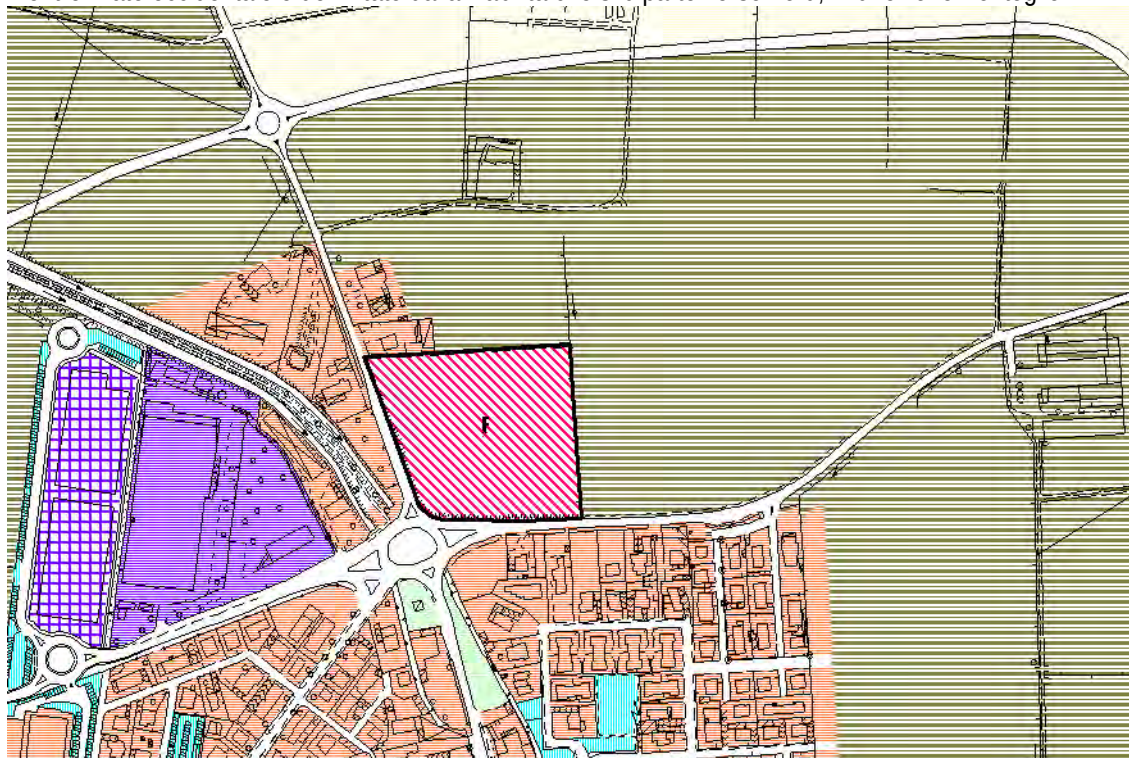


Ambito di Trasformazione F

Localizzazione

L'ambito di trasformazione "F" si colloca a nord della SS 11 Padana Superiore (che ne costituisce il margine meridionale, mentre il lato occidentale è delimitato dalla viabilità che si diparte verso nord, in direzione Pontoglio.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come "Ambito di possibile trasformazione commerciale-terziario", identificato con la lettera "F".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta.

Sismicità del territorio

Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

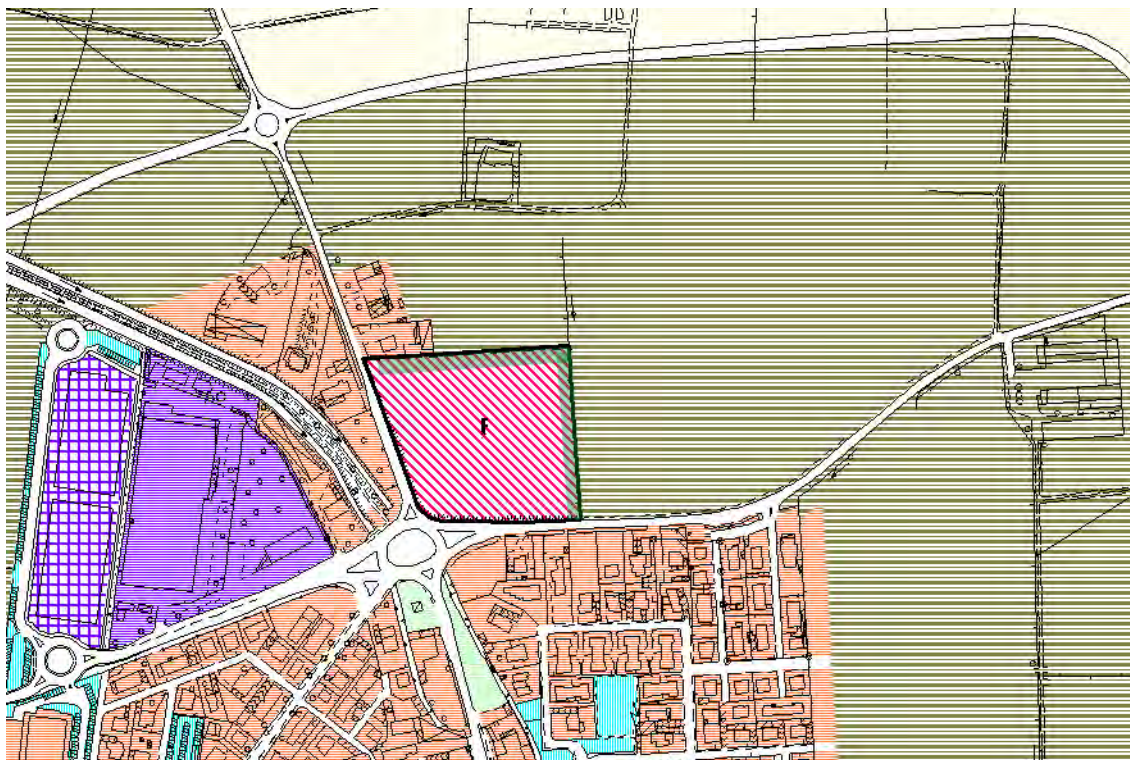
Classe 3 – Sensibilità paesistica media.

Obiettivi della trasformazione

Il piano conferma le previsioni in essere, con il seguente obiettivo:

- nuova zona commerciale - terziaria

Gli spazi di distribuzione di verde dovranno essere organizzati come illustrato nello schema a seguire. In verde, sui margini est e nord, fasce verdi di mitigazione.



Destinazioni d'uso

Attività terziarie, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero così come disciplinate dal precedente art. 1.19:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie e strutture di vendita, alimentari e non alimentari. Viene esclusa qualsiasi struttura di vendita organizzata in forma unitaria che possa costituire una grande struttura di vendita così come definita dalla DGR 4 luglio 2007 – n. 8/5054);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali;
- residenza di servizio.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 20.250 mq;
- Superficie fondiaria: 10.970 mq;
- altezza massima: 10,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,5 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 10.125 mq.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al quinquennio di validità del DdP del PGT.
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- Adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento ai margini orientale e settentrionale dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde, da definire in sede di Piano Attuativo, da destinare a misure di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

Norma particolare

In fase di piano attuativo dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico, ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori potenzialmente esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendessero necessarie misure di mitigazione, le stesse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. In fase di piano attuativo, infine, particolare attenzione dovrà essere posta ai percorsi dei mezzi motorizzati all'interno dell'ambito.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.