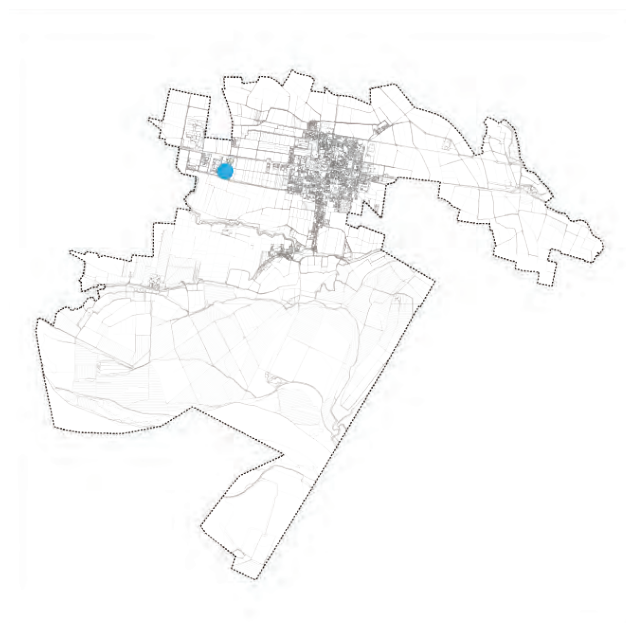


ATE1- Via Fermi

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via Fermi

Dati

ST - Superficie territoriale: 32.077 mq

Descrizione

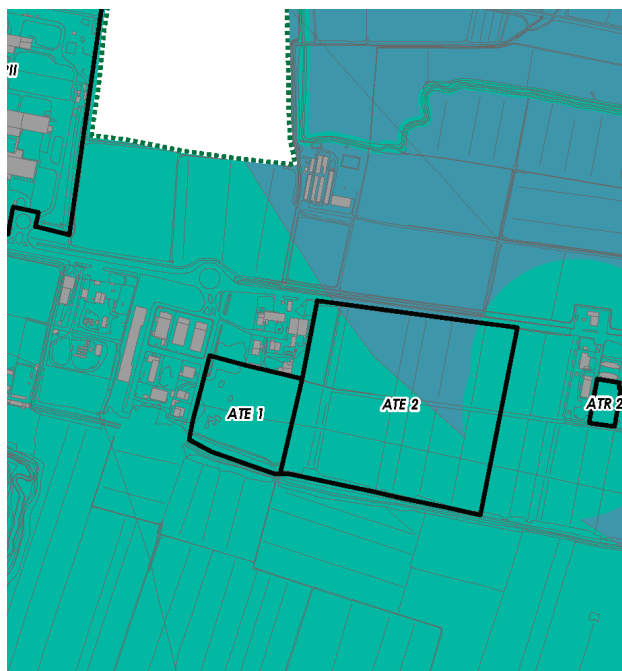
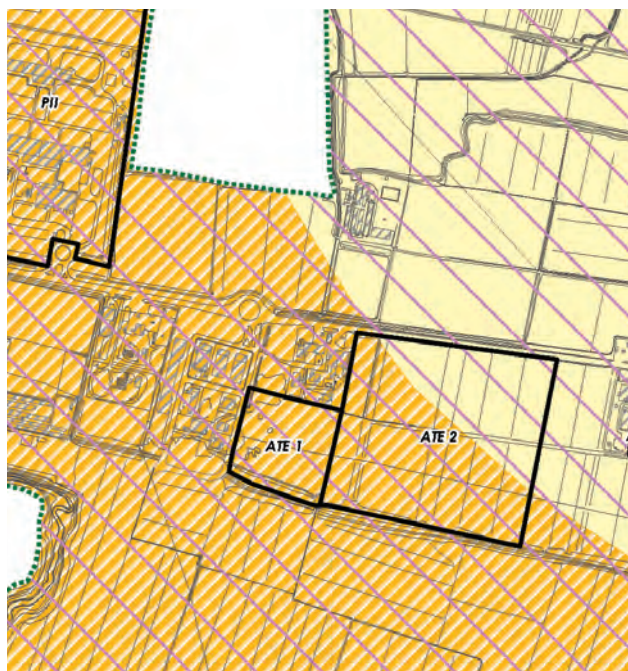
Attualmente l'area si presenta inserita nel territorio agricolo del comune, collocata a sud della ex-strada statale 234, a confine con un ambito destinato ad attività economiche. L'area di intervento è caratterizzata dalla presenza del cavo Sesso e dalla relativa vegetazione di ripa, che la delimitano lungo il lato sud. L'area è accessibile direttamente da via Fermi.

Ortofoto area d'intervento



ATE1- Via Fermi

Vincoli



Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n. IX/2616

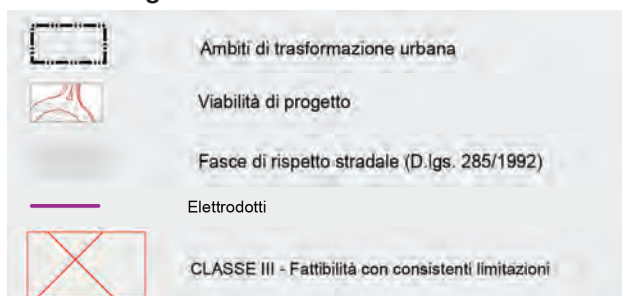
Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

Misure di invarianza idraulica e relativa disciplina del territorio

Ambiti di esclusione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione



Estratto legenda tav. PR5.3 - Vincoli



Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n. IX/2616

Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

ATE1- Via Fermi

Descrizione degli obiettivi di progetto:

L'intervento ha l'obiettivo di potenziare la caratterizzazione economica della parte ovest del territorio comunale, attraverso l'insediamento di una pluralità di funzioni esclusivamente dedicate allo svolgimento di attività economiche (produzione, artigianato, commercio e servizi vari, terziario-direzionale, magazzini e depositi), collocate in prossimità della strada statale. Il progetto urbanistico dovrà garantire la tutela e la valorizzazione della roggia e della vegetazione di ripa.

Prescrizioni urbanistiche
Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni d'uso principali: Attività produttive e artigianali - US/1; Attività direzionali - UT/1; Attività di servizio alle persone ed alle imprese; laboratori - UT//3;

Destinazioni d'uso compatibili: Magazzini e attività di logistica - UT/2; Attività commerciali e spazi espositivi - UC/1; Attività commerciali - Medie strutture di vendita - UC/2 - UC/3; Pubblici esercizi - UC/7; Attività paracommerciali - UC/9

Tutte quelle non indicate in precedenza

Destinazioni d'uso non ammesse

Parametri urbanistici:

A - Superficie territoriale:	mq	32.077
B - Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito:	mq	17.600
C - Incremento del 10% della SL di pertinenza:	mq	1.760
D - Superficie Lorda complessiva:	mq	19.360

Strumento urbanistico attuativo:

Piano attuativo e/o Programma integrato di intervento

Dotazioni di interesse pubblico:

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi): 100% SL per destinazione direzionale, attività di servizio e medie strutture di vendita;
75% SL per destinazione commerciale, pubblici esercizi e paracommerciali;
20% per destinazione produttiva e artigianale, magazzini e logistica.

M - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interesse pubblico e generale all'interno del perimetro di piano

Di cui:		
Aree verdi:	mq	5.500
Aree a parcheggi pubblici	mq	2.000
N - Viabilità prevista	mq	2.000

Parametri edilizi:

L - Superficie fondiaria max:	mq	22.557
Rc	%	60
Rp	%	25
Altezza massima edifici	m	12.50

ATE1- Via Fermi

Prescrizioni particolari

Indicazioni urbanistiche, paesaggistiche-ambientali ed edilizie

- L'attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà necessariamente prevedere l'attivazione di una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive a carico dei soggetti attuatori, sulla base delle indicazioni contenute all'art. 11 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- In sede di presentazione del piano attuativo dovrà essere redatto apposito studio paesistico di contesto al fine di valutare gli impatti paesistici e sviluppare soluzioni progettuali di mitigazione, con idonee opere verdi.
- All'interno dell'ambito **ovest del territorio comunale** è prevista la possibilità di insediare un numero massimo di 4 strutture aventi autonomia funzionale ed organizzativa, indipendenti nella tipologia, negli spazi e nelle strutture di servizio, ovvero non configuranti come struttura unitaria e neppure come grande struttura di vendita secondo quanto previsto dalla normativa regionale. L'area è ritenuta idonea per ospitare n.1 media struttura commerciale, per una superficie di vendita massima di 1500 mq.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio nel contesto agricolo, creando a tal fine macchie arboree ed arbustive realizzate con essenze autoctone. Particolare attenzione dovrà essere posta nel costruire fasce arboree al fine di mitigare le parti più visibili dei manufatti rispetto alle principali visuali, mentre con la realizzazione di macchie/fasce arbustive si dovrà giungere ad una mitigazione delle panoramiche a distanza.
- **In via transitoria e fino all'emanazione di specifiche norme regionali in materia di APEA, gli interventi previsti in ambiti destinati alle attività economiche dovranno mettere in atto misure finalizzate a rendere sostenibile e compatibile l'intervento con il territorio, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 4.2.3 della relazione progettuale del Documento di Piano.**
- Nella progettazione urbanistica dell'ambito dovrà essere mantenuta e potenziata la vegetazione di ripa dell'esistente cavo Sesso, incrementando il più possibile la profondità di detta fascia, che dovrà essere adeguatamente equipaggiata.
- **Prima dell'approvazione dei singoli piani attuativi con la presenza di attività economiche, dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale e gli uffici provinciali, il contenuto dello studio viabilistico.**
- La progettazione della viabilità dell'ambito dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo gli assi viari, almeno su uno dei due lati della carreggiata, inoltre le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.
- Considerata la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva all'interno delle aree interessate dall'intervento, andranno verificati e valutati i requisiti di classificazione di bosco, ai sensi del D.Lgs. n° 227/2001, al fine di verificare la sussistenza di vincoli di carattere paesaggistico, di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
- **Preliminarmente all'attuazione degli ambiti di trasformazione, si dovrà verificare la necessità di espletare le procedure di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica della Valutazione di Impatto Ambientale, con riferimento alle fattispecie progettuali di cui agli Allegati A e B della l.r. 5/2010 e s.m.i.**
- Si richiamano i contenuti del Titolo III - Disciplina degli ambiti di Trasformazione dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano, che dovranno essere verificati in sede di elaborazione del piano attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art.30 dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano.
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi del Rapporto Ambientale.

Note:

- A. Il dato relativo alla superficie territoriale è stato calcolato come superficie misurata sulla cartografia.
- C. Le norme contenute nel Documento di Piano, ammettono una quota aggiuntiva di Superficie Lorda pari al 10% della Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito, secondo le modalità previste dal piano.
- D. La S.L. complessiva è la capacità edificatoria massima dell'ambito, generata dalla sommatoria della S.L. di pertinenza e da eventuali incentivi volumetrici o trasferimenti di volumi da altre aree.
- N-L. Il dato è stato calcolato considerando una viabilità d'ambito in cessione pari al 5% della ST. Quest'ultimo dato è indicativo e potrà essere modificato a seguito della progettazione urbanistica definitiva in fase di pianificazione attuativa.
- M. La determinazione esatta della dotazione di aree di interesse pubblico verrà effettuata in sede di piano urbanistico attuativo, sulla base delle destinazioni effettivamente previste.

ATE1- Via Fermi

Prescrizioni particolari

Si richiama il rispetto dei contenuti delle "norme generali" riportate al capitolo 3 del presente elaborato.

Fattibilità geologica

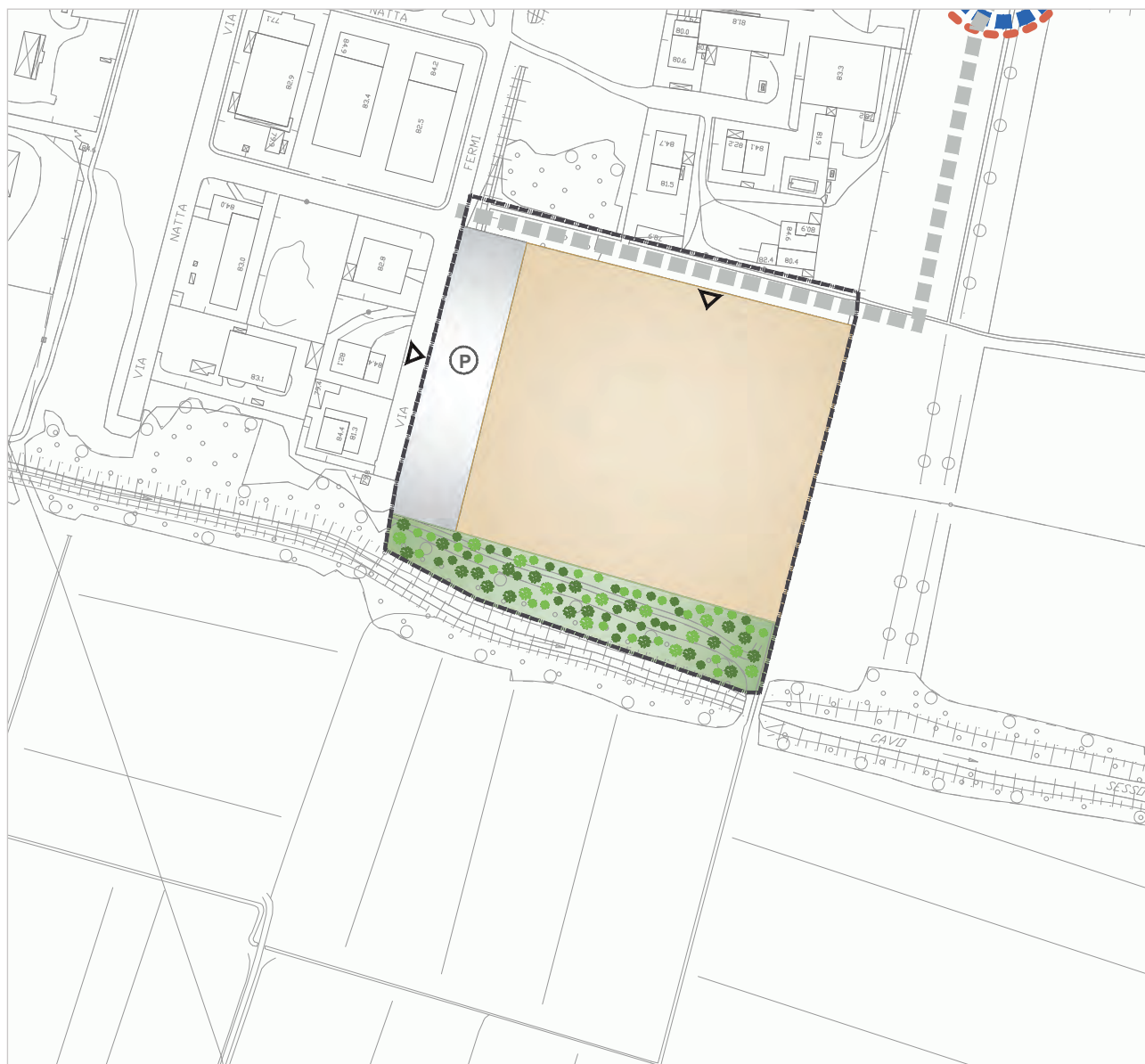
- L'area risulta classificata nella Sottoclasse di fattibilità geologica 3B con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche di pericolosità legate all'assetto idrogeologico per bassa soggiacenza della falda. E' ammissibile qualunque opera edificatoria, previa esecuzione dei relativi approfondimenti ai sensi degli allegati alla D.G.R. 2616/2011 e conformemente alle linee guida disponibili.
- Ogni intervento deve assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda superficiale.
- Per ogni nuovo intervento deve essere confrontata la profondità massima raggiunta da scavi e opere con la soggiacenza minima della falda e con il trend di evoluzione della stessa in un arco di tempo sufficientemente lungo. Nel caso sia verificata l'interazione tra l'opera e la falda, l'opera in progetto deve garantire, attraverso specifiche indicazioni progettuali, la tutela della falda da ogni rischio di contaminazione sia durante la fase costruttiva dell'opera, sia successivamente.
- La realizzazione di piani interrati impostati a una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) deve essere supportata da un'idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione e allontanamento delle acque.

Invarianza idraulica

- A causa della bassa soggiacenza della falda, è necessario definire sistemi di laminazione superficiale, contenendo gli eccessi delle acque meteoriche e promuovendo il riuso dei volumi stoccati. Occorre inoltre sostenere la realizzazione di sistemi di ritenzione idraulica e deflusso delle acque meteoriche o irrigue. E' vietato ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche mediante l'utilizzo di dispositivi idraulici (pozzi disperdenti e altre strutture di infiltrazione).

ATE1- Schema progettuale

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione dei volumi

VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI



Accesso area



Viabilità di accesso (schema indicativo da definirsi in fase attuativa)



Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico



Percorso ciclopedonale

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di mitigazione



Fascia boscata arboreo-arbustiva