

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATC6		
Superficie territoriale	mq	119.330,00
Destinazione prevalente	//	Commerciale, terziario
Indice di utilizzazione territoriale – Ut	mq/mq	0,50
Edificabilità prevista – SLP (teorica)	mq	59.665,00
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento diritti edificatori da interventi fuori comparto - realizzazione di infrastrutture pubbliche fuori comparto	//	10%
Incremento della potenzialità edificatoria comma 5 L.R. 12/05: - per particolare qualità architettonica	//	5%
Impostazione tipo/morfologica: - H max. (esclusi elementi tecnologici)	m	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione;	PUA	PL
Soggetto attuativo	//	Privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - potenziamento s.p. n. 85 e realizzazione di rotatoria da concordare con Ufficio tecnico per posizionamento e dimensioni; - parcheggio pubblico - nuova viabilità di PL	//	//
Meccanismi perequativi e/o compensativi	//	SI'
Indirizzi da recepire nei PUA: 1) Qualità progettuale per l'ottenimento di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi. 2) Interventi di mitigazione come da scheda grafica. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una cortina vegetata a crescita diversificata, caratterizzata sia dalla presenza di alberi (altezza minima all'impianto non inferiore a 4 m) sia di arbusti (alt. minima all'impianto non inferiore a 1,5 m). 3) Dovranno essere attuati interventi compensativi nelle aree individuate sulla scheda d'ambito; tali interventi consisteranno in opere di riqualificazione ambientale con ripristino di adeguate condizioni di naturalità, previa predisposizione di apposito progetto elaborato da tecnico competente, da allegarsi al PUA. Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricostruzione vegetazionale della fascia retro ripariale del Torrente Coppa. Una quota parte delle aree di compensazione, salvo motivati impedimenti di natura idraulica e/o idrogeologica, dovrà essere destinata alla realizzazione di sistemi di gestione ecocompatibile delle acque meteoriche provenienti dai tetti dell'insediamento, attraverso la realizzazione di wet-pond (evitare la realizzazione di bacini privi di vegetazione arboreo-arbustiva o completamente impermeabili); verificare l'opportunità di convogliare nel sistema anche le acque dei piazzali, previo presidio depurativo. Tale eco strutturazione dovrà essere avviata appena a valle dell'approvazione del Piano attuativo e completata nell'arco di una stagione di riposo vegetativo, comunque anteriormente alla messa in esercizio del comparto complessivo o parziale; 4) Nel tempo di esercizio delle attività, verificare e mantenere in buono stato il manto stradale della Via Caretta, dallo svincolo col raccordo tangenziale e l'entrata all'area commerciale; 6) Prevedere adeguati sistemi di risparmio energetico; 7) Progettazione degli spazi aperti in modo da mantenere il più ampio margine di superficie permeabile all'interno della quale mettere a dimora individui arborei e arbustivi, con composizione casuale, appartenenti all'orizzonte fitoclimatico dei luoghi e coerenti con le caratteristiche pedologiche e idrogeologiche del sito; 8) Aree a parcheggio: piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto; 9) Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali, altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per usi compatibili; 10) Il Piano di lottizzazione dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; 11) Va prevista la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia riguardanti piazzali e strade interne, prima dell'immissione nei collettori di ricezione; 12) In sede di pianificazione attuativa dovranno essere effettuati studi specifici atti a verificare i seguenti aspetti: a) accertamento dell'ambito gravitazionale delle strutture da insediare; b) verifica della consistenza del sistema economico commerciale esistente e previsto nell'ambito territoriale di gravitazione come sopra determinato; c) necessità di valutare preventivamente le ricadute e gli impatti generati sia a scala locale che sovra comunale e sotto i vari aspetti di possibile incidenza (infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione dei servizi). In tale livello di pianificazione dovranno essere compiutamente risolte eventuali criticità conseguenti all'attraversamento		

del tracciato nei territori dei comuni interessati e dovranno essere prodotti tutti gli studi e la documentazione prevista dalla normativa regionale per la programmazione e pianificazione degli insediamenti commerciali. Nello specifico risulta necessario sviluppare un accurato studio del traffico che comprenda l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine – destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, sull'accessibilità ai vari settori urbani che documenti la relazione con le politiche di sviluppo commerciale da realizzare nel comune, in particolare per quanto riguarda l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto derivante dagli insediamenti programmati. Dovrà inoltre essere prodotto un piano di monitoraggio finalizzato a valutare ed evidenziare criticità al fine di proporre adeguati interventi correttivi conseguenti.

13) Verificare la funzionalità della viabilità di accesso in relazione al traffico veicolare esistente e indotto, mediante apposito studio da allegare al PL; gli adeguamenti dovranno essere concertati con l'Ente proprietario della strada e saranno posti a carico dei soggetti attuatori;

14) Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a:

- classe di fattibilità 2a – fattibilità con modeste limitazioni;
- classe di fattibilità 3a – fattibilità con consistenti limitazioni;
- zona sismica – cl. 3.

15) Per quanto riguarda l'invarianza idraulica è fatto obbligo l'applicazione del Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 pubblicato sul BURL n. 48 del 27.11.2017 e s.m.i..