

Ambito di Trasformazione Produttiva ATP 1Ubicazione

Localizzato a nord-est del capoluogo lungo la strada ex provinciale n. 8 (strada Medole). Questo ambito è l'unico individuato con destinazione prevalentemente commerciale/direzionale.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale St = 34.659 mq circa
- If = 4,00 mc/mq
- Standard a parcheggio: da reperire e/o monetizzare previa concertazione con l'Amministrazione Comunale nella misura minima del 50% degli standard complessivi che sono pari al 20% della superficie fondiaria
- Standard a verde: da reperire e/o monetizzare previa concertazione con l'Amministrazione Comunale per differenza tra lo standard complessivo (20% della superficie fondiaria) e lo standard a parcheggio di cui sopra
- Rapporto di copertura Rc = 50 % della superficie fondiaria
- Altezza massima = 12,00 ml ad eccezione dei vani tecnici (così come definiti nel Piano delle Regole)
- Superficie drenante = almeno il 40% della superficie libera (è prevista la possibilità di ridurre la superficie drenante fino ad un minimo del 20% della superficie libera a condizione che il progetto preveda la realizzazione di opportune vasche di laminazione sulla cui efficacia e ammissibilità l'Ufficio Tecnico Comunale esprimerà un parere vincolante all'atto della presentazione del progetto). Qualora sia da insediare una funzione di tipo logistico le percentuali di cui sopra si possono ridurre al 20% / 10%.
- Destinazione d'uso principale = attività commerciali (EV, MSV, Centri Commerciali limitati alla superficie massima di vendita di 2.500 mq nel complesso), direzionali e logistica con esclusione delle attività a rischio di incidente rilevante.

Funzioni insediabili

- DU3c: servizi industriali
- DU3d: ingrosso
- DU3e: spaccio aziendale e outlet
- DU3f: servizi per i lavoratori
- DU4a: esercizi di vicinato - livello 1
- DU4b: esercizi di vicinato - livello 2
- DU4c/d/e: medie strutture di vendita MSV - livello 1/2/3
- DU4g: centri commerciali CC (con limitazione della superficie complessiva corrispondente alla MSV livello 3)
- DU4h: artigianato di servizio
- DU4i: direzionale - livello 1
- DU4j: direzionale - livello 2
- DU4k: pubblici esercizi - tipo 1 e ristoro
- DU4l: pubblici esercizi - tipo 2
- DU4m: servizi per l'ospitalità
- DU4n: servizi per il tempo libero - tipo 1
- DU4o: servizi per il tempo libero - tipo 2
- DU4p: servizi per il tempo libero - tipo 3
- DU5e: servizi pubblici e associazioni
- DU5f: parcheggi
- DU5g: sport
- DU5h: verde

Destinazioni non ammesse

- DU1a: residenza (con le deroghe previste per gli alloggi dei proprietari e dei custodi)
- DU2a/b/c/d/e/f/g: tutte le attività agricole
- DU3a/b: attività artigianali e industriali
- DU4f: grandi strutture di vendita GSV
- DU4g: centri commerciali CC (con superficie complessiva di vendita corrispondente alla GSV)
- DU5a: istruzione e cultura
- DU5b: socio-assistenziali
- DU5c: attrezzature religiose
- DU5d: infrastrutture tecnologiche
- DU5i: parco

Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda le aree standard, nel caso in cui l'Amministrazione non ritenesse opportuna la loro cessione, i lottizzanti potranno, in alternativa, corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (monetizzazione) e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree.

Le reti di fognatura dovranno essere realizzate separate fra acque meteoriche e acque nere. Dovranno essere previsti impianti volti al rallentamento del deflusso e al riutilizzo delle acque meteoriche.

Viabilità

L'accesso all'ambito avverrà dalla prosecuzione di via Veneto (mediante urbanizzazione dell'adiacente area verde pubblica) ed eventualmente da strada Medole, secondo le modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale. Non saranno ammessi accessi carrai diretti sulla strada Medole e la viabilità interna sarà da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione attuativa.

Sensibilità paesistica

Classe: bassa.

Indicazioni ambientali

Dovrà essere prevista una cortina a verde filtro verso l'area agricola, sul versante nord, allo scopo di mitigare l'impatto edificatorio, piantumata con essenze autoctone. Inoltre dovranno essere realizzati filari piantumati con essenze autoctone, simili a quelle già presenti in loco, sul versante est, in corrispondenza del canale demaniale denominato "Frizza".

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità seconda - con modeste limitazioni.

