

Comparto vigente – SCHEDA n° 07

Localizzazione: Ampliamento Polo Funzionale - San Michele Campagna

Descrizione: Ampia area di valenza sovra comunale posta tra il confine meridionale del Polo Funzionale e la strada provinciale SP 63 per Toccalmatto e limitata ad ovest dalla strada di collegamento con il casello autostradale e a est dal rio Bionda.

Strategie urbanistiche: Consentire la realizzazione di un Parco di Attività in grado di attirare sul nostro territorio strutture produttive e servizi rilevanti caratterizzandosi come occasione di crescita e sviluppo produttivo per un territorio ampio di valenza sovracomunale. Il nuovo insediamento svolgerà la funzione di collegamento e snodo fra la ripartizione delle macrofuzioni (centro urbano - polo funzionale) attraverso un disegno che esalti gli aspetti sinergici e di complementarietà.

Funzione qualificante e complementare:

produttive, manifatturie ed assimilabili (min 50%);
commerciale, direzionale, di servizio ed assimilabili (max 40%);
alberghiere e di soggiorno temporaneo (max 15%);
speciali (max 15%).

Ambito: ambiti per nuove attività produttive di rilievo comunale	mq	245.623
ambiti per nuovi insediamenti a prevalente		
destinazione terziario-commerciale	mq	74.460
aree di valore naturale ed ambientale	mq	65.936
corridoi potenziali per il potenziamento		
dell'equipaggiamento vegetazionale	mq	28.970
viabilità di progetto	mq	25.873
zone al servizio delle infrastrutture per la mobilità	mq	2.460
 Superficie territoriale comparto	 mq	 443.322

Indice territoriale mq/mq **0,200**
Capacità insediativa mq **88.664**

Dotazioni:

Funzione abitativa: 30 mq/abitante
Funzione commerciale, direzionale, di servizio ed assimilabile: 100 mq/mq di Slu
Funzione produttiva ed assimilabile: 15% della St

Prescrizioni particolari: L'attuazione del comparto è subordinata alle condizioni di attuazione e obiettivi prestazionali definiti nell'allegato 3.B del rapporto ambientale di VALSAT e le prescrizioni delle schede di fattibilità geologico-sismica e microzonazione sismica.

Il comparto potrà essere attuato per parti che saranno definite nella loro estensione ed articolazione dal POC seguendo una sequenza logica e coerente al contesto. Il comparto dovrà prevedere una viabilità propria. In questo senso quanto indicato rappresenta un obiettivo prestazionale di riferimento. La realizzazione del corridoio ecologico lungo il rio Bionda-Rovacchiotto costituisce condizione per l'attuazione, compresa la rete ciclo-pedonale da collocare al suo interno.

PSC vigente

Art. 71 - Ambiti per nuovi insediamenti

Obiettivi e politiche del PSC

1. Il PSC individua le parti di territorio attualmente a destinazione agricola da destinare ad ambiti per nuovi insediamenti localizzandole nelle parti più prossime al territorio urbano consolidato e nelle aree più idonee per caratteristiche di localizzazione, infrastrutturazione, raccordo ai servizi esistenti, sostenibilità ambientale e territoriale.

2. All'interno degli ambiti per nuovi insediamenti sono individuate le funzioni prevalenti.

3. Per questi ambiti gli obiettivi e le politiche urbanistiche da perseguire sono ai sensi dell'art. A-12 della L.R. 20/2000:

- a) creare una capacità insediativa residenziale che riesca a far fronte all'incremento di nuovi alloggi definito in sede di Documento Preliminare;
- b) favorire una molteplicità di funzioni che preveda la coesistenza della primaria funzione residenziale del tessuto edilizio di nuova costruzione e di altre funzioni compatibili con la residenza da definire nelle Schede di Comparto;
- c) garantire un livello di dotazioni territoriali superiore ai minimi previsti dalla L.R. 20/2000 in relazione alla tipologia e all'uso degli insediamenti;
- d) dare attuazione a processi d'edilizia residenziale sociale per far fronte alla crescente domanda d'abitazione;
- e) garantire una qualità morfologica e ambientale superiore a quella espressa nella progettazione degli ultimi decenni;
- f) creare una continuità fisica delle aree a verde pubblico di nuovo reperimento con quelle già esistenti;
- g) creare occasioni di riqualificazione architettonica che abbiano positivi riflessi sul contesto residenziale circostante;
- h) porre a carico dei proprietari delle aree tutti quegli interventi d'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti funzionali alla nuova espansione;
- i) conservare una buona permeabilità delle aree e prevedere il convogliamento delle acque meteoriche nella rete superficiale di scolo con fognature separate d'acque bianche e luride;
- j) favorire i processi edilizi che prevedono l'uso di materiali biocompatibili e di fonti energetiche passive o rinnovabili.