

## 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%).

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

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.