

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento: Trattasi dell'area in cui è insediato lo stabilimento INDA . L'intervento dovrà essere attuato attraverso un Programma Integrato di Intervento. P.I.I.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze Presenza di una piccola porzione di ambito agricolo
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Classificazione geologica e sismica	2a- 3b- 3e- Z4a- Z4c
Compatibilità con vincoli	Presenza di una linea elettrica di potenza inferiore ai 150.000V. Presenza di porzioni di bosco non trasformabili ai fini urbanistici Presenza di una parte di vincolo del reticolo idrico
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: - il mantenimento o la trasformazione delle strutture produttive in attività economicamente vantaggiose anche per la comunità, individuando funzioni e attività consone che riducano al minimo le interferenze con il contesto ambientale - l'ammissione nelle zone del centro del paese di esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi ed attività artigianali di servizio, individuando incentivi per la qualità dell'offerta - l'ammissione di funzioni terziarie nei vari ambiti sia di tessuto consolidato, sia di trasformazione sia di riqualificazione, di modo che possano così interagire con il sistema produttivo e dei servizi - la localizzazione di nuove previsioni viarie relazionandole con la rete stradale esistente valutando tutte le connessioni minori anche a livello ciclo-pedonale
Superficie territoriale (St)	60.000 mq.
slp ammissibile	Vedi punto 2) delle prescrizioni
Attrezzature pubbliche e di uso pubblico	Da verificare in sede in progetto e nella conseguente convenzione
Aree per infrastrutture viarie	---
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	Da stabilire in base ai contenuti progettuali in sede di convenzione
Prescrizioni	
1) modalità di intervento	

Il progetto dovrà prevedere tutti gli interventi atti a garantire il miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca, la verifica della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli, e soprattutto, dovrà fornire la soluzione dei problemi viabilistici e di accessibilità al comparto. Dovrà essere infatti verificata la possibilità di realizzare la viabilità ad integrazione di quella esistente e a completamento di quella prevista dal PGT.

Il progetto dovrà anche contenere uno studio del verde che nel rispetto dei valori paesaggistici già esistenti valorizzi maggiormente l'area e che tuteli le parti boscate presenti nella proprietà.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Gli interventi previsti dall'art. 27 della l.r. 12/05 comma a),b),c) e d) si attuano con titolo abilitativo semplice.

2) indici e parametri edilizi ed urbanistici:

Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum", la realizzazione di una Slp aggiuntiva del 20%

H max esistente nel comparto (potrà essere derogata solo per la realizzazione di impianti tecnologici)

Rc max 50%

P min. 20%

3) Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni:

Destinazioni principali: I -attività produttive del settore secondario

Tale destinazione principale comprende le:

I1- attività industriali

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

I2- attività artigianali

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere artigianale generalmente svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria o in corpi di fabbrica dedicati.

I3- attività di magazzinaggio e di autotrasporto

Attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio e autotrasporto, anche a cielo scoperto, non direttamente connesse alla produzione delle merci prodotte e con esclusione di tutte le attività che comportino vendita al pubblico delle merci non prodotte.

I4.a- attività artigianale di servizio non molesto

Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima e che non rechino disturbo in termini di rumore e di inquinamento atmosferico.

I4b- attività artigianale di servizio molesto e di produzione

Attività artigianali destinate alla produzione che a titolo esemplificativo comprendono attività come quella delle carrozzerie, officine di riparazione, falegnami, fabbri, verniciatori, tipografie ecc..

Destinazioni complementari / compatibili

R - residenza

RA- Attività di pubblico esercizio specifiche quali attività alberghiere ed extra-alberghiere, pensioni e le attività per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, foresterie e altri con capienza superiore alle 200 persone che, generalmente, richiedono con tipologia propria o sono insediate in edifici ad uso esclusivo

C1 - esercizi commerciali di vicinato

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita $S < 150$ (mq).

C2 - medie strutture di vendita

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita $150 < S < 1500$ (mq) con esclusione del settore alimentare.

C6 - pubblici esercizi di contesto: fanno parte di questa categoria le attività di pubblico esercizio connaturate al contesto per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati ad altri usi.

T - attività terziarie comprendenti anche attrezzature per lo spettacolo, la cultura, attività associative e attività di consulenza.

S - funzioni di servizio così definite:

- **S1 -funzioni di servizio pubblico:** funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero,

- **S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale:** funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

- **S3 - impianti tecnologici:** funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per la produzione e la distribuzione dell'energia e di altri come concordati con l'amministrazione comunale.

Destinazioni non ammissibili:

- sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.
- Sono esclusi altresì gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose) e gli insediamenti industriali ed artigianali che risultino compresi nella parte I, Industrie di prima classe, dell'elenco delle industrie insalubri di cui la Decreto Ministeriale della Sanità 5 Settembre 1994, senza facoltà di deroga.

4) Determinazione quota cessione per attrezzature pubbliche

Per la determinazione quantitativa delle aree che dovranno essere oggetto di cessione al Comune verrà come qui seguito esplicitato.

Aree in cessione da prevedere :

La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti residenziali viene dimensionata in

ragione di 30,00 metri quadrati per abitante.

La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere industriale o ad essi assimilabile produttivo non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere terziario- direzionale non può essere inferiore al 100% della SLP prevista, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

Negli insediamenti a carattere commerciale la dotazione di servizi è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito specificato:

esercizi di vicinato: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della Slp degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico.

esercizi di media struttura di vendita: lo standard minimo è pari al 100% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale e deve inoltre essere garantita la realizzazione di adeguate aree destinate a verde pubblico.

pubblici esercizi: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della Slp degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area , oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire

5) ulteriori prescrizioni

L'Amministrazione comunale, al fine di realizzare un'area naturalistica, chiede agli attuatori del piano di mettere a disposizione del patrimonio pubblico l'area posta a sud del fabbricato produttivo , attualmente definita dal PGT come ambito boscato e agricolo, e di prevedere la realizzazione di un percorso ciclo pedonale atto a collegare l'area naturalistica, a partire dalla pista ciclabile esistente e la Via Verdi -sterrata.

Le aree boscate, presenti all'interno dell'ambito, dovranno essere tutelate, nel rispetto delle prescrizioni del PIF in fase di approvazione.

Si ricorda che prima di procedere alla riqualificazione dell'area devono essere preventivamente verificate le caratteristiche di salubrità dei suoli ove verranno realizzate le nuove opere (Tit. III art. 3.2.1 Salubrità dei suoli) vincolando di fatto i nuovi progetti all'effettuazione di specifici accertamenti di carattere ambientale (piano di indagine preliminare sulla qualità dei suoli) atti a verificare eventuali episodi di contaminazione delle matrici ambientali.

Vista la presenza di un linea elettrica di potenza inferiore ai 150.000V. devono essere rispettate le relative fasce di rispetto, in base alla l.r. n. 52 del 16.08.82

Considerato che trattasi di un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, (Applicazione del comma 2-bis

dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione "della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità

Si richiama l'obbligo in caso di insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale di presentare la documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/1995 redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e art. 5) del 8/03/2002, al fine della valutazione delle emissioni di rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.

IDENTIFICAZIONE COMPARTO ORTOFOTO



IDENTIFICAZIONE COMPARTO FATTIBILITA' GEOLOGICA

