

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT06

Inquadramento

L'area è posta nella zona periferica a nord del tessuto urbano consolidato in una ambito a prevalente destinazione industriale dovuta alla presenza di edifici industriali, terziari.

L'ambito di trasformazione in questione è localizzato in una zona prevalentemente pianeggiante e si attesta lungo la via del Bettolino.

L'area si trova in prossimità del fascia di rispetto del roggia di cui al D.Lgs 42/04 art. 142 comma c

L'ambito, in relazione agli elaborati di PTCP l'area è parzialmente definita come "elementi costitutivi fondamentali" in "area sorgenti di biodiversità di secondo livello" e pertanto si pone in parziale erosione della rete ecologica.

Ai fini del calcolo della superficie in erosione, secondo le Norme d'Attuazione del PTCP vigente, l'ambito va considera al 20% in quanto in contiguità con altre aree industriali esistenti.

Fattibilità geologica

Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

In particolare è stata individuate un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4.

Obiettivi

L'ambito di trasformazione si attuerà mediante Piano Attuativo di tipologia adeguata al tipo di intervento.

Si prevede l'insediamento di una attività industriale e la continuazione della area a parcheggio già esistente nell'ambito industriale limitrofo.

Il limite dell'edificato dovrà essere posto in allineamento con quanto esistente sul lato ovest dell'ambito.

Prescrizioni per la progettazione

L'intervento dovrà prevedere importanti opere di mitigazione, lungo tutto il perimetro a confine le aree agricole poste a est e sud dell'ambito. In particolare lungo il lato sud dell'ambito dovrà essere raddoppiata la superficie a mitigazione.

Si prescrive sul lato ovest, lungo la Via del Bettolino, la costituzione di un marciapiede e, a parziale mitigazione ambientale, la presenza arborea a filare.

Si prescrive un unico ingresso all'area dalla via del Bettolino e eventuali frazionamenti di proprietà saranno ammissibili purché non vengano costituiti lotti inferiori a 1000 mq di SLP.

Le aree a parcheggio di uso pubblico e pertinenziali dovranno essere localizzate all'interno dell'area denominata "Ind".

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 7.00 ml sottocoppo e gli 9.00 ml esterni (relativamente alle facciate esterne)

Non è ammissibile l'insediamento di attività di logistica trasporti.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso

diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB06 - Via del Bettolino											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
Ind	AT06	12538,03	0,0	0,0	0,8	Industriale	0,0	7,0	60%	10030,4	
Fm	AT06	3043,14	0,0	0,0	0,8	Area di mitigazione ambientale	0,0	0,0	0%	2434,5	
		15581,17				TOTALE	0,0	7,0		12464,9	

Prescrizioni particolari

L'inserimento dell'immobile da realizzarsi al servizio della/e attività industriali dovrà costituire preferibilmente un unico edificio. Potranno prevedersi edifici e lotti singoli nei limiti sopra evidenziati purché la tipologia edificata sia identica per tutti i lotti.

Nell'ambito delle opere di compensazione ambientale dovranno essere poste a dimora alberature di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 40 mq di superficie fondiaria destinata a insediamento industriale da localizzarsi in parte nell'area di mitigazione ambientale (Fm) e lungo il lato est dell'intervento.