



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera ai margini del tessuto consolidato urbano. L'ambito confina a sud e a est con un tessuto prevalentemente residenziale, a ovest con il territorio agricolo (con la presenza di un'ampia area boscata), mentre a nord si è un'ampia area industriale esistente.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- ☐ Regolare
- ☒ Irregolare
- ☐ Compatta

Uso del suolo

- ☐ Urbanizzato
- ☒ Incolto
- ☐ Seminativo

- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine
- ☐ In aderenza al tessuto urbano consolidato



Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

- ☐ ☒ ☐ ☒ Residenziale
☒ ☐ ☐ ☐ Produttivo
☐ ☐ ☐ ☒ Viabilità pubblica

Nord Sud Est Ovest

- ☐ ☐ ☒ ☐ Aree extraurbane
☐ ☐ ☐ ☐ Terziario
☐ ☐ ☐ ☐ Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- 1 ☐ Molto bassa
3 ☒ Media
5 ☐ Molto alta

- 2 ☐ Bassa
4 ☐ Alta

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- 2 ☒ 3a ☐
3b ☐

- 3c ☐
3d ☐

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ Beni culturali | ☐ Ambiti agricoli strategici | ☐ Rispetto cimiteriale |
| ☐ Bellezze individue | ☐ Vincoli idrogeologici | ☐ Elettrodotti |
| ☐ Bellezze d'insieme | ☐ Pozzi pubblici | ☐ Infrastrutture sovracomunali |
| ☐ Vincoli paesistici | ☐ Depuratori | ☐ Fasce rispetto strade |
| ☐ Zone d'interesse archeologico | ☐ Siti inquinati | ☐ Reticolo Idrico Minore |
| ☐ Parchi regionali, SIC ZPS | | |

INDICAZIONI PROGETTUALI



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è volta principalmente al completamento del tessuto artigianale e produttivo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 14.739 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 11.790 m²

IC = max. 60 % della ST

H = 15,0 m

SP = min. 15% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 30 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dP – destinazione produttiva;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9;

dT – destinazione terziaria;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Nel rispetto della rete ecologica comunale si deve privilegiare la concentrazione delle edificazioni lungo il lato settentrionale ed orientale dell'ambito, interponendo rispetto alla viabilità pubblica una adeguata fascia di parcheggi pubblici.

Al fine di mitigare i possibili impatti dell'attività industriale sulle residenze adiacente, è necessario dotare il confine del lato meridionale dell'ambito con adeguate misure di protezione (siano esse barriere verdi opportunamente studiate e progettate o colline antirumore), parte ricadente su aree private e parte su area pubblica in cessione.

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.