

AT_AT2_16120 AT2 via Pertini

Gli "Ambiti di Trasformazione AT2" vengono evidenziati con lo stesso perimetro oltre che nella Tavola delle "previsioni di piano" (DP) anche che nella tavola degli Ambiti del Piano delle Regole (PDR) denominati "comparti produttivi di espansione da convenzionare" P2.2.

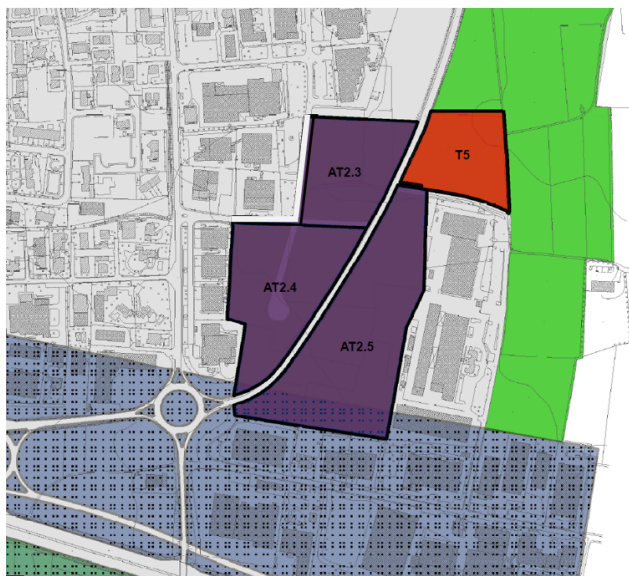


Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 - estratto

Obiettivo

Ridefinizione urbanistica in merito alle destinazioni d'uso dell'area produttiva via Pertini. L'intervento deve garantire la salvaguardia del paesaggio e della morfologia dei luoghi e la destinazione d'uso prevalente a carattere produttivo. La ridefinizione prevede una mixit  funzionale che definisce un nuovo carattere alla zona oggetto della previsione e ne articola le funzioni.

Parametri urbanistici

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

St AT2.1:	13.106,00 mq	
St AT2.2:	16.647,00 mq	
St AT2.3:	18.614,00 mq	
St AT2.4:	26.262,00 mq	
St AT2.5:	41.279,00 mq	St TOT= 115908,00 mq.

DOCUMENTO DI PIANO – AT2 via Pertini			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	50 %
Rp	Rapporto di permeabilit�	%	15%
Ro	Rapporto di occupazione	%	85%
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	11,50mt

*
Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialit  Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento pu  essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovr  essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Attivit  Terziarie** quali:

- Attivit  commerciali** Esercizi di vicinato ammessi nella misura massima di uno per lotto cos  come definito in sede di approvazione del piano attuativo

- 2) **Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie banche, artigianato di servizio.
- 3) **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 40% di slp insediabile sul lotto.

▪ **le Attività industriali e artigianali** quali:

- 1) Fabbriche e officine inclusi:
 - laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del **20%** rispetto alla slp di competenza dell'attività
 - commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% della slp di competenza dell'attività stessa
 - Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 2) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- 3) Attrezzature per l'autotrasporto

Tutte le attività industriali e artigianali sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile.

Dovrà inoltre essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto, ecc

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato in laboratori, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e ortoflorovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, artigianato di servizio.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. Attività direzionali: complessi per uffici, banche, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburante (DC). Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness,

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

Servizi pubblici minimi

Oltre a quanto già previsto, sia come dotazione minima di servizi sia come standard di qualità aggiuntivo, sono richiesti i seguenti servizi:

- realizzazione delle opere ambientali di compensazione nell'Ambito "AR1 autostrada" ovvero della realizzazione di opere di riqualificazione urbana dell'ambito "AR2 via Martiri della libertà – via Roma" secondo le modalità che seguono:

1_ realizzazione delle opere ambientali di compensazione nell'Ambito "AR1 autostrada" in misura proporzionale alla superficie la cui destinazione d'uso risulti diversa da quella definita "Attività industriali e artigianali" ossia diversa dal carattere produttivo; la misura o l'entità dello standard di qualità sarà da stabilire in sede di conformazione del Piano Attuativo. Per l'ambito di riqualificazione AR1 è previsto un progetto specifico di mitigazione da inquinamento da svilupparsi sotto il coordinamento e la responsabilità degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale;

o in alternativa

2_ realizzazione di opere di riqualificazione urbana dell'ambito "AR2 via Martiri della libertà – via Roma" in misura proporzionale alla superficie la cui destinazione d'uso risulti diversa da quella definita "Attività industriali e artigianali" ossia diversa dal carattere produttivo; la misura o l'entità dello standard di qualità sarà da stabilire in sede di conformazione del Piano Attuativo. Per l'ambito di riqualificazione AR2 è previsto un progetto specifico di arredo urbano da svilupparsi sotto il coordinamento e la responsabilità degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale;

- Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Trasformazione. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

La definizione complessiva dei servizi da realizzare sarà comunque stabilita in sede di conformazione di piano attuativo.

Attuazione

Si attua anche attraverso unità minime di intervento dei singoli macro-comparti (denominati AT2.1, AT2.2, AT2.3, AT2.4, AT2.5) individuati nella Tavola delle Previsioni

E' fatto inoltre obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria anche in funzione dei fabbisogni pregressi. Non è possibile monetizzare le aree a parcheggio.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

La definizione complessiva degli standards da cedere e/o da monetizzare e dei servizi da realizzare e/o della quota di edilizia convenzionata sarà stabilita in sede di convenzione.

Procedura

Programma Integrato di Intervento (P.I.I)