

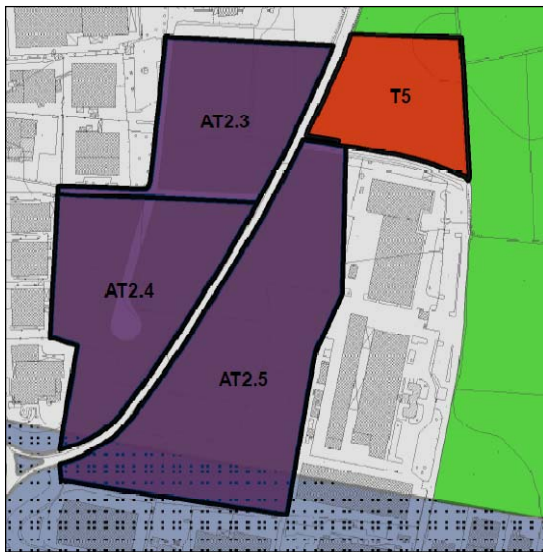


Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 - estratto

**Obiettivo**

Realizzazione di intervento a destinazione produttiva dell'ambito definito "via delle Marine", così come individuato e nominato "T5"; si tratta di un completamento urbanistico dell'ambito produttivo tra via Pertini e via delle Marine. L'intervento deve garantire la salvaguardia del paesaggio e della morfologia dei luoghi.

**Parametri urbanistici**

- St: 15.000,00 mq

| DOCUMENTO DI PIANO – T5 via delle Marine |                                   |       |                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------|-------|-----------------|
| Uf                                       | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,70 mq/mq      |
| Rc                                       | rapporto di copertura             | %     | 50 %            |
| Rp                                       | Rapporto di permeabilità          | %     | 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 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 Intervento. 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 e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

**DESTINAZIONE D'USO****Sono ammesse:**

- le **Attività Terziarie** quali:

- Attività commerciali** Esercizi di vicinato ammessi nella misura massima di uno per lotto così come definito in sede di approvazione del piano attuativo
- Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie banche, artigianato di servizio.
- 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:

- 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 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Residenza</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| NON AMMESSE        | Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.<br>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       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Attività agricole</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| NON AMMESSE              | Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, 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                        |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Attività industriali e artigianali</b> |                                                                                                                                                    |
| NON AMMESSE                               | Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, artigianato di servizio. |

| DESTINAZIONE D'USO        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Attività terziarie</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| NON AMMESSE               | <b>Attività commerciali:</b> 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. <b>Attività ricettive:</b> alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. <b>Pubblici esercizi</b> quali ristoranti, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. <b>Attività direzionali:</b> complessi per uffici, banche, centri di ricerca, terziario diffuso. <b>Impianti di distribuzione carburante (DC).</b><br><b>Attività di servizio al tempo libero:</b> sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness. |

| DESTINAZIONE D'USO                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| NON AMMESSE                                                            | Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. <b>Impianti tecnologici:</b> 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 attraverso un unico intervento.

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.)