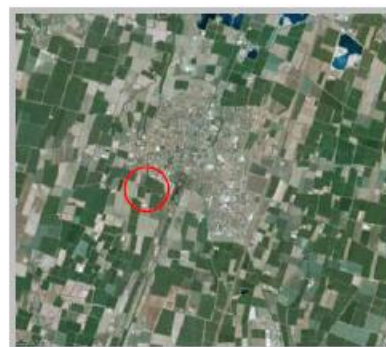


AMBITO 01 VIA PERZUCCARO

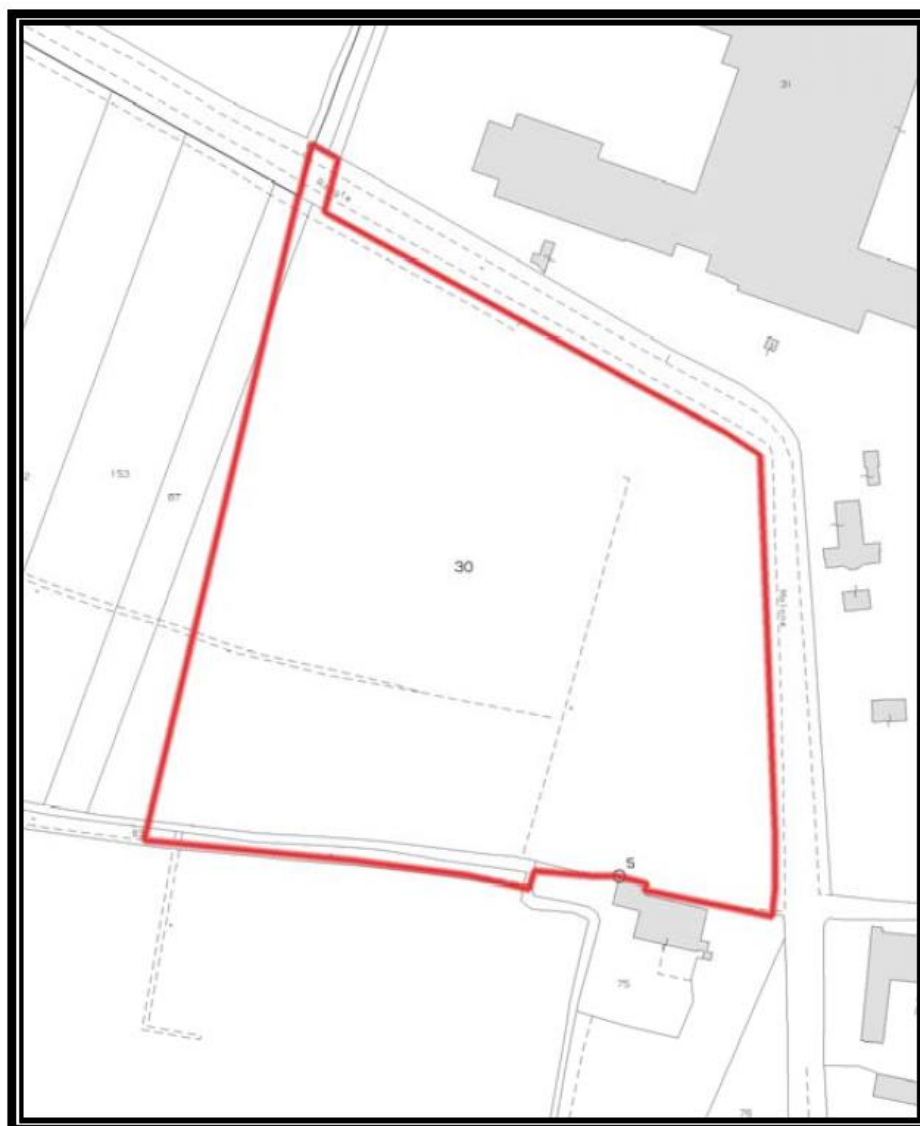
-Inquadramento ortofotografico



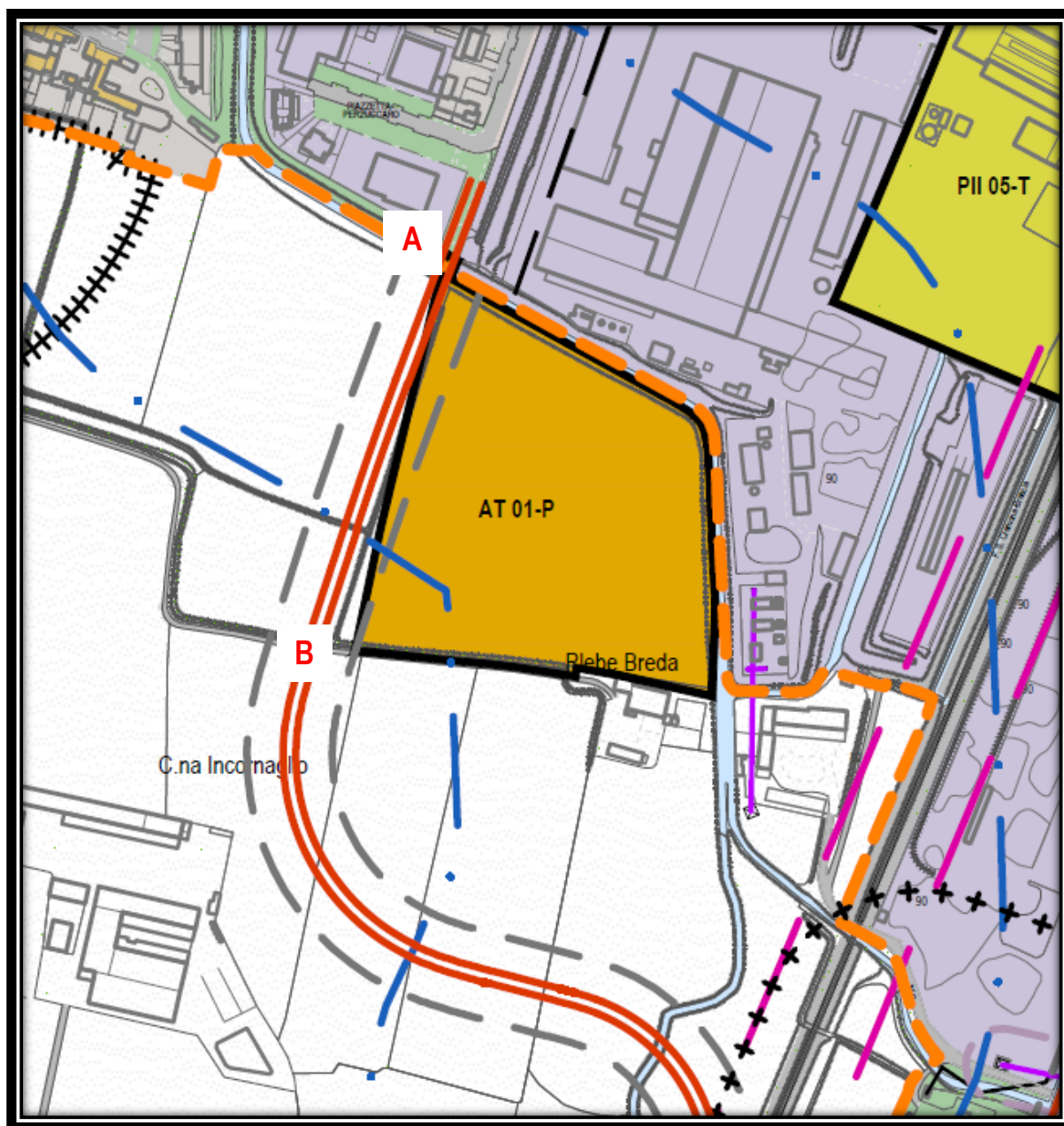
-Inquadramento da Viste Aeree



-Estratto catastale - FG 20 mappale 30



-Inquadramento su base PGT





AMBITO 01 VIA PERZUCCARO

Obiettivi della trasformazione	– Ampliamento / completamento di insediamento industriale esistente.
Vocazioni funzionali (prescrizioni)	– P Produttivo: “Pd” Artigianato e Industria; “Pf” Depositi a cielo aperto.
Capacità insediativa / aree per servizi (prescrizioni)	– Superficie territoriale = 31.000 mq – Superficie coperta max: 13.000 mq. – Superficie lorda di pavimento max: 16.000 mq. – Dotazione di servizi minima 20% della sup. coperta massima. Si precisa che il mappale n. 87 del foglio 20 non concorre alla determinazione della capacità edificatoria.
Indici urbanistici / edilizi – Destinazioni d’uso (prescrizioni)	– Altezza H: 10,50 mt. E’ consentita altezza sino a mt 16,00 per fabbricati sino ad una superficie coperta massima del 30% di quella ammessa. – Distanza dalle strade: come da art. 42 NTA PdR Distanza dai confini e dai fabbricati – Per opere costituenti superficie coperta: distanza dai confini 10,00m e distanza dai fabbricati 10,00m. – Per opere non costituenti superficie coperta ma definite “costruzione” (comprese le barriere rumore): distanza dai confini 5,00m e distanza dai fabbricati 10,00m.
Criteri di negoziazione (prescrizioni)	– Realizzazione e cessione della viabilità nella misura di 5/6 dell’importo complessivo per il tratto A–B e del tratto stradale di collegamento con via Perzuccaro (valore scomputabile ai sensi dell’art. 45 della l.r.12/05). – Compartecipazione alla realizzazione della viabilità di connessione alla SP 45/bis in prosecuzione al tratto A–B, quale contributo di qualità aggiuntiva per un importo derivato dalla slp massima insediabile (16.000 mq) moltiplicato per un valore di “n.” volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come definito dalle NTA del PdS. – Le modifiche o le rettifiche al tracciato della viabilità in lato ovest all’ambito, identificato nelle tavole di piano, non costituiranno variante al PGT.
Criteri di intervento (indirizzi)	– Tutela paesaggistica: fascia di verde privato alberato lungo il tratto del Molone interessato dal comparto con obbligo di conservazione e mantenimento. – Prove geologiche specifiche. – Formazione opere di urbanizzazione primaria: realizzazione e cessione del tratto stradale al limite ovest del comparto, adeguamento del tratto stradale di collegamento con Via Perzuccaro. – Accessi dalla viabilità pubblica: Max n. 1. – Lungo i confini ovest e sud dell’ area fondiaria dovrà essere realizzata una fascia di verde privato alberato (alberi di alto fusto) di larghezza



	minima di mt. 5,00 da approfondirsi per una lunghezza di circa mt. 80,00 e profondità di circa mt. 30,00 nell'angolo sud/est del comparto, in adiacenza alle pertinenze della casc. Bredina. – Individuazione di parcheggi pertinenziali, interni od esterni all'area. Il progetto dovrà dimostrare il soddisfacimento della necessità di parcheggi pertinenziali in relazione alle esigenze connesse all'attività.
Individuazione strumenti attuativi (prescrizioni)	– L'attuazione della trasformazione è subordinata a Pianificazione Attuativa da attivarsi ed espletarsi congiuntamente alla procedura di cui all' art. 7 del DPR 160/2010.
Livello di priorità (prescrizioni)	– Realizzazione e cessione della viabilità interna al comparto –lato ovest– per il tratto A–B identificato nell'estratto. – Compartecipazione alla realizzazione della viabilità di connessione alla SP 45/bis in prosecuzione al tratto A–B, quale contributo di qualità aggiuntiva.
Analisi paesistica	– L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio PA03 Componenti del paesaggio naturale ed agrario: fasce di contesto delle rete idrica artificiale, nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare ad esclusione della presenza del torrente Molone del quale si è già evidenziata presenza e possibilità d'intervento con obbligo di mitigazione nei criteri d'intervento sopraesposti. – L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse: morfologico – strutturale, vedutistico e simbolico – Si è evidenziata la presenza a margine nord–est del torrente Molone e della vegetazione spontanea spondale. – La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe 3: sensibilità media – Obbligo di mantenimento della fascia di vegetazione spontanea a margine del torrente con possibilità di realizzare un attraversamento tramite ponte, se indispensabile, per ricollegare il nuovo comparto all'attuale area produttiva. – Obbligo di mantenimento della fascia di rispetto prevista del Reticolo Idrico. – Si prescrive la redazione nell'ambito del SUAP, di un Piano Paesistico di contesto esteso ad un adeguato intorno finalizzato anche alla valutazione della tipologia di ampliamento o più precisamente della localizzazione dell'attività meno impattante ai fini paesistici ed ambientali da operarsi eventualmente anche a mezzo di una ricollocazione di alcune funzioni insediate. Il Piano Paesistico dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione a verde. con particolare attenzione verso gli ambiti agricoli anche al fine di potenziare la rete ecologica comunale secondo quanto previsto nel presente PGT