

Via Marsala

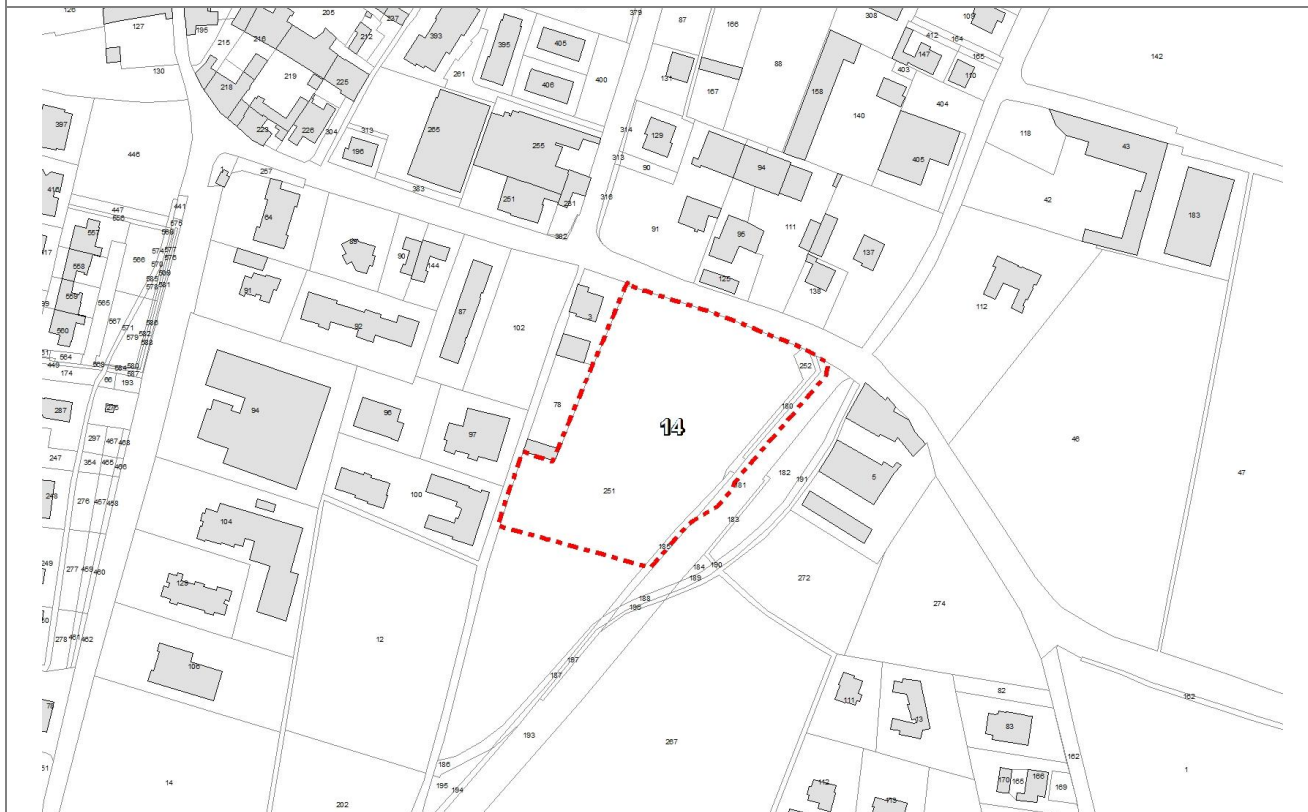
AT 14

Inquadramento territoriale

Estratto ortofoto



Estratto catastale



Via Marsala

AT 14

Obiettivi

- Area di completamento in risposta alla carenza commerciale della zona, con parziale destinazione artigianale.
- Realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra Via Marsala e Via San Vincenzo.

Indici e parametri

ST - Superficie territoriale	RC- Rapporto di copertura	SLP - Superficie Lorda di Pavimento PREDEFINITA	H - altezza
m ²	m ² /m ²	m ²	m
10.665 di cui:			
umi 1 pari a circa 7.000 m ²	0,40	2.000 m ² (di cui 1.500 m ² superficie di vendita e 500 m ² magazzino)	10,50 (*)
umi 2 pari a circa 3.500 m ²	0,50	1.500 m ²	10,50 (*)

Modalità attuative

Obbligo di PA con possibilità di attuazione con unità minime di intervento (umi) secondo lo Schema direttore sotto riportato; l'attuazione dell'AdT o di sue *umi* dovrà comunque rispondere a criteri di sufficienza urbanizzativa facenti capo all'intero ambito.

Standard urbanistici

Per gli standard urbanistici si rimanda all'Art. 31.

Standard urbanistici di qualità

Per gli standard urbanistici di qualità si rimanda all'Art. 32.

Distanze

Per le distanze si rimanda all'Art. 44

Disposizioni particolari

(*) Altezze superiori potranno essere autorizzate a fronte di dimostrate necessità legate alla specifica attività insediata, comunque con un incremento non superiore a 4,00 m.

- L'intervento é subordinato alla realizzazione di una rotonda tra via Marsala e via S. Vincenzo atta a migliorare la viabilità della zona.

Per l'insediamento di nuove attività produttive, nonché di quelle di autotrasporto o legate alla distribuzione, l'Amministrazione comunale può chiedere la stipula di una "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele ed i provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:

- Effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
 - Inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;
- E che preveda in particolare;
- Le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
 - Le cautele e le protezioni per la viabilità dei mezzi pesanti;
 - Le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante, comprendenti anche opere di potenziamento o deframmentazione della rete ecologica, che di carattere sociale.

Al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto sono da escludere sul territorio comunale nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportino l'attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).

Accessori e pertinenze

1. È consentita, nell'ambito della SLP ammissibile, l'edificazione di accessori alla attività, esterni al perimetro

dell'edificio principale.

2. È ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Tali accessori potranno avere una SLP massima complessiva pari al 10% della SLP dell'attività cui sono asserviti.
3. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di 4,00 m e di 3,00 m di altezza media e dovranno prevedere una copertura e finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento, non potrà comunque essere superato l'indice di edificabilità fondiaria (if) di zona.
4. Attraverso provvedimenti abilitativi singoli, esternamente agli edifici, è consentita la collocazione di serbatoi, macchine e attrezzature tecniche necessarie all'attività.

Altre norme

1. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi acustiche e verde di compensazione.

umi 1			QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibili]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	C. COMMERCIALE limitatamente a: C1. Esercizi di vicinato (EV) C2. Media Struttura di Vendita (MSV) - alimentare , fino a 1.500 m ² sul lotto C4. Commercio all'ingrosso C5. Distributori di carburante C6. Pubblici esercizi, fino a 600 m ² sul lotto		100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	A2 Residenziale di servizio, nel limite di 120 m ² per ogni alloggio e massimo uno per ogni attività		-

umi 2			QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibili]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D’USO PRINCIPALE	D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE limitatamente a: D1. Artigianato e industria D2. Artigianato di servizio D4. Uffici e studi professionali		100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	A2 Residenziale di servizio, nel limite di 120 m ² per ogni alloggio e massimo uno per ogni attività	-	
	C1 Esercizi di vicinato (EV), nel limite di 150 m ² e solo se connessi all’attività produttiva/artigianale		
PRESCRIZIONI: Non sono insediabili attività riconducibili alle industrie insalubri di prima classe (rif. DM 5 settembre 1994) e/o soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), ovvero attività produttive di qualunque genere nocive o moleste alla funzione residenziale.			

Vincoli e tutele	
Classe di sensibilità paesistica	Classe 3
Classe di fattibilità geologica	Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Interferenze	Fascia di tutela di competenza Reticolo Idrico Consortile (in lato nord ed est) pari a 10 m da ciascun lato del corpo idrico; Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici; Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H);
---------------------	---

Prescrizioni ambientali

- Il comparto dovrà essere dotato di piantumazione con forti caratteristiche mitigative, in particolare lungo il lato nord e ovest a confine con la zona residenziale secondo uno studio redatto da un tecnico specializzato.

Prescrizioni specifiche

- Per l'identificazione del perimetro dell'ambito fa fede l'individuazione catastale; le Superfici Territoriali/Fondiarie indicate nelle presenti norme sono indicative, in quanto la superficie riportata nella tabella degli "Indici e parametri" deriva dal Database Topografico utilizzato per la Variante al PGT e pertanto sono da intendersi fatte salve da rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici.

Schema direttore

