

ART. 35 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PA 9

Superficie territoriale: 62.000 mq

Obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto:

- garantire una fascia di mitigazione ambientale a confine con la zona agricola di salvaguardia;
- previsione di un asse strutturale di comparto lungo il quale concentrare le diverse funzioni.

35.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

35.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità territoriale (IT): 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC): 50%
3. Altezza dell'edificio: 19,00 m
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT): 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

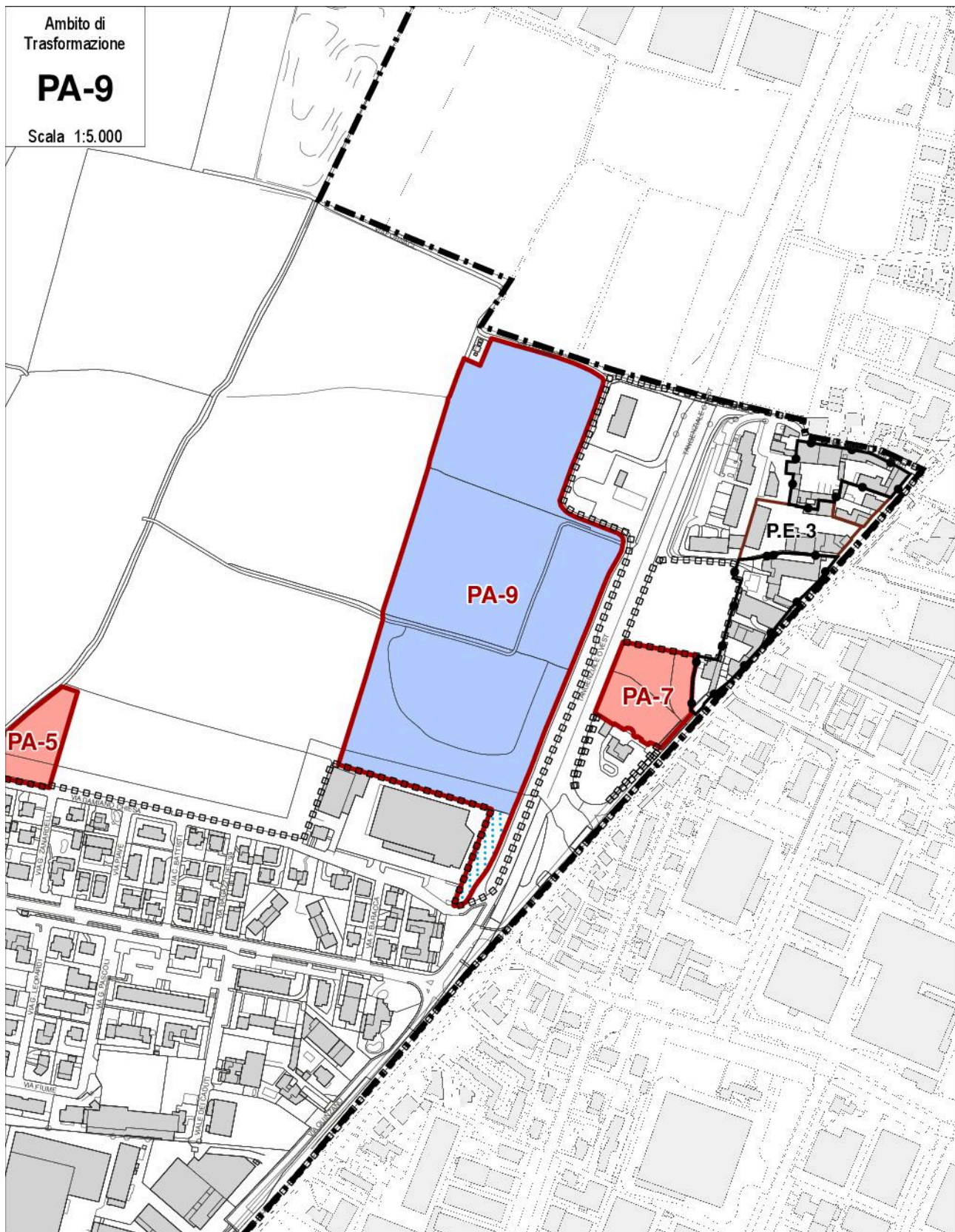
35.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

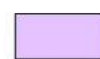
35.4 Criteri di intervento

1. Si veda art. 41.2 area PCB-Inquinamento composti organo-clorurati e metalli pesanti.
2. Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:

- Fontanili e fasce di contesto ai fontanili
 - Seminativi e prati in rotazione Aree agricole di valenza paesistica
3. In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Piano Paesistico di Contesto ai sensi dell'art. 20.2, comma 2.
 4. Valutare in sede di PA la realizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto al contesto, in particolare barriere acustiche.
 5. L'accessibilità al comparto non può avvenire direttamente da strade provinciali, salvo concertazione preliminare con l'ente gestore.
 6. Indirizzi, obiettivi e modalità di mitigazione e compensazione ecologica, da prevedere in fase attuativa, sono normati dall'art. 67 della normativa del PTCP.

**LEGENDA**Perimetro degli Ambiti
di Trasformazione

Viabilità di progetto

Area di trasformazione a
destinazione residenzialeArea di trasformazione a
destinazione commerciale direzionaleArea di trasformazione a
destinazione produttivaArea di trasformazione per
servizi pubblici