

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7

Subambito: /

Destinazione prevalente: riconversione in commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente alla riconversione residenziale. Il PGT conferma la riconversione ma con destinazione commerciale per meglio soddisfare la domanda di mercato. L'ambito presenta una forte conflittualità con il contesto urbano. Sono comunque previste le riconversioni delle attività produttive limitrofe ad eccezione dell'area posta ad ovest ancora di vocazione produttiva.

ESTENSIONE

15.351 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è collocato nella parte est del tessuto consolidato, attestato lungo la S.P. 116, in continuità con ambiti residenziali e produttivi di riconversione.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di
In aderenza al NAF di
Al confine con il Comune di



FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni
Con gravi limitazioni



INTERFERENZE

Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS



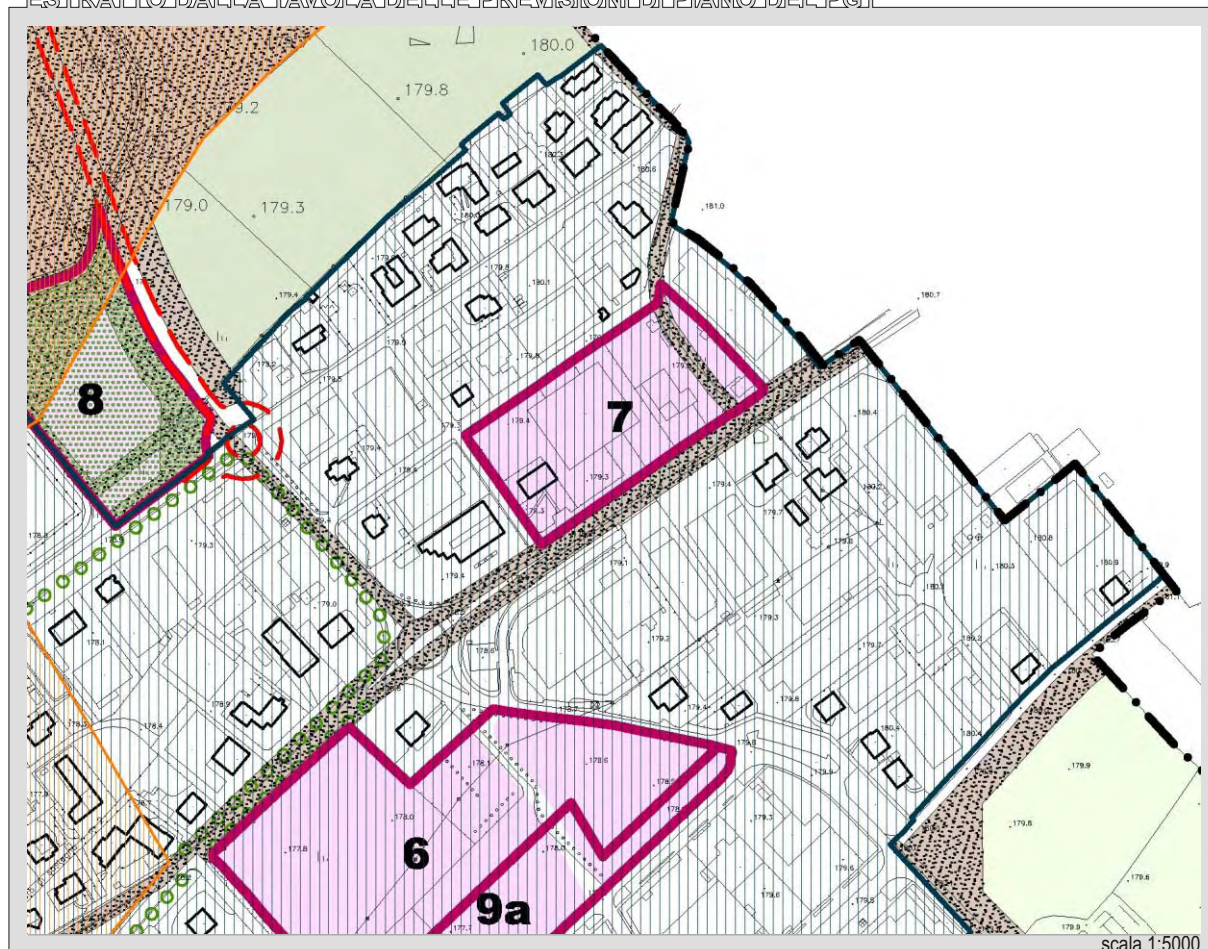
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori



Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Riduzione di superfici aziendali
Sistema dei canali irrigui



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



29.1 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
			% mc; slp			f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
			mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II												
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	A	20	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	30	-	100	30	-	100	\	\	A	A	A	A
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Direzionale	complesso per uffici	3a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A
studio professionale		3b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	A
ufficio complementare		3c	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	A
esercizio di vicinato		4a	A	100	150 (1) SV	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	A
Commerciale	media distribuzione di vendita	4b	A	100	600 (1) SV	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	150	50	\	150	100	\	\	A	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	A	100	1500 (2) SV	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	150	50	\	150	100	\	\	A	A	A	A
	autoservizi/esposizioni merceologiche	4e	A	100	1500 (2) SV	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	150	50	\	\	\	\	\	A	A	A	A
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	100	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
allevamenti zootecnici		6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
allevamenti zootecnici		6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
allevamenti zootecnici		6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	20	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	NA

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdC: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

A: Ampliamento

RRC Restauro e risanamento conservativo

CDU Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia

NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a); c) Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:



Giunta Comunale

Consiglio Comunale

29.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	P + 20%
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,50
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	9,00

29.3 Altre norme

1. Nel caso di attività produttive presenti alla data d'adozione delle presenti norme rientranti tra quelle contemplate all'articolo 17, comma 1bis, del DL 5 febbraio 1992, n. 22, si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
2. Si prescrive di prevedere adeguate barriere anti-rumore e filtri verdi come cortine alberate tra l'ambito in oggetto e l'area produttiva posta ad est.
3. ***Si prescrivono le seguenti opere da concertare con la provincia:***
 - 1- prevedere l'accesso veicolare-pedonale dalla viabilità comunale e non dalla SP116;***
 - 2- realizzare il percorso pedonale in continuità con l'esistente fino all'accesso dell'AdT in oggetto.***