

**ART. 10. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.**

1. Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione all’interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all’intero comparto.
2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle “schede degli ambiti di trasformazione” di cui ai seguenti articoli delle presenti norme.
3. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere, oltre a quanto stabilito all’art.6 delle presenti norme:
  - a. il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d’uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
  - b. il recepimento degli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell’allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, e nello Studio Geologico allegato al PGT.
  - c. il rispetto delle aree destinate all’edificazione, ove individuate;
  - d. l’accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l’eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
  - e. le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;
  - f. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede degli ambiti di trasformazione e, ove consentita la monetizzazione delle aree;
  - g. sistemi per la raccolta delle acque piovane finalizzata al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari o per irrigazione.
  - h. documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l’attività agricola.
4. Per i servizi previsti all’interno degli ambiti, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi.

### ART. 13. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 3 – VIA LEVRINI.

1. **Destinazione d'uso.** Produttivo ( nella misura minima dell'85% della s.l.p ammissibile), ad esclusione di attività industriali e artigianali di cui al D.M.5 settembre 1994 – Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 delle leggi sanitarie. Il divieto è limitato alle industrie di Ia Classe.
2. **Estensione.** 22.322 mq (salvo rilievo topografico).
3. **Localizzazione.** L'ambito è collocato a nord-ovest del territorio comunale di Padenghe, lungo la via Levrini, al confine col comune di Carzago Riviera.
4. **Conformazione dell'area.** L'intervento di trasformazione, interessa un'area di forma compatta disposta lungo la via Levrini, già impegnata da una previsione del PRG vigente, (approvato in data 9/10/06). Essa risulta circoscritta dalla zona industriale del comune confinante, già edificata con capannoni artigianali, a nord e ad ovest, mentre più a sud confina con un'area già occupata da capannoni agricoli.
5. **Funzioni al contorno.**

|              |                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Nord</b>  | Aree industriali del comune di Carzago Riviera e viabilità esistente |
| <b>Sud</b>   | Aree agricole produttive E1                                          |
| <b>Ovest</b> | Aree industriali del comune di Carzago Riviera e viabilità esistente |
| <b>Est</b>   | Aree agricole produttive E1                                          |

6. **Fattibilità geologica.** Classe 3B, 3C,3F fattibilità con consistenti limitazioni.  
(Cfr. Studio geologico allegato al PGT)
7. **Sensibilità paesistica.** Classe 2, sensibilità bassa.  
(Cfr. “Relazione e indirizzi normativi” contenuti nello Studio Paesaggistico allegato al PGT).

## 8. Indici e parametri.

- a. S.L.P. Edificabile: 0,75 mq S.l.p/mq SF
- b. Altezza massima: 7,50 m; per il sub-comparto individuato nella scheda allegata l'altezza max consentita è pari a 14m.
- c. *Distacchi dai fabbricati:*
  - esterni al comparto: pari edificato più alto, mai inferiore a m10
  - interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA.
- d. *Distanza dai confini:*
  - esterni al comparto: pari ad H/2, comunque mai inferiore a 5m
  - interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA.
- e. *Arretramenti dal filo strada:* minimo 7,50 ml.
- f. *Verde permeabile:* 15% SF
- g. *Rapporto di copertura:* 50% SF
- h. *Parcheggi pertinenziali privati:* minimo 15% della slp
- i. *Dotazione minima di servizi in cessione:* 20% della S.l.p, di cui almeno il 50% a parcheggio.
- j. *Servizi pubblici di qualità:* cessione aree per allargamento stradale via Levrini

9. **Vincoli e/o limitazioni d'uso.** Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropatibile.

10. **Recinzioni, muri di sostegno.** I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. La rampa di accesso agli interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,00 m.

|                  |                        | Su strada pubblica | Confini privati |
|------------------|------------------------|--------------------|-----------------|
| Recinzioni       | Superficie opaca       | 0,50 m             | 0,50 m          |
|                  | Superficie trasparente | 1,50 m             | 1,50 m          |
| Muri di sostegno | Altezza massima        | 1,50 m             | 3,00 m          |

## **11. Obiettivi dell'intervento.**

Obiettivo del piano è la realizzazione di un comparto da destinare ad insediamenti produttivi (artigianali e/o industriali, ad esclusione delle industrie di Ia Classe di cui al D.M.5 settembre 1994 – Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 delle leggi sanitarie), posto in continuità con ambiti già interessati da attività produttive.

## **12. Criteri compositivi e prescrizioni generali.**

Trattasi di un ambito di trasformazione già previsto nel PRG vigente (approvato il 9/10/06), come area destinata all'attività artigianale e industriale. Nonostante la sua marginalità, rispetto al territorio comunale, esso si integra di fatto con un consistente insediamento produttivo già esistente, e a questo prospiciente, in comune di Carzago Riviera, contribuendo alla formazione di una polarità con destinazione produttiva.

Dal punto di vista compositivo l'area sarà risolta con un asse viario attrezzato con verde e parcheggi, posto in posizione pressochè baricentrica, e orientato in senso est-ovest, così da ottenere la possibilità di distribuire i fabbricati in modo razionale, sia per quanto riguarda la giacitura, sia per quanto riguarda l'organizzazione della viabilità di servizio interna ai lotti.

In contiguità con la via Levrini, saranno ubicati i parcheggi pubblici afferenti al comparto produttivo, così da risultare funzionali rispetto ai due accessi principali all'area, conformati dall'asse centrale di distribuzione.

Al fine di addolcire e mitigare l'immagine complessiva dell'intervento rispetto al paesaggio circostante, dovranno essere messe a dimora, lungo il perimetro, su tutti i lati del suo sviluppo, alberatura di alto fusto con essenze autoctone e disposte a filare. La copertura degli edifici dovrà inoltre essere trattata a verde pensile (tetto giardino).

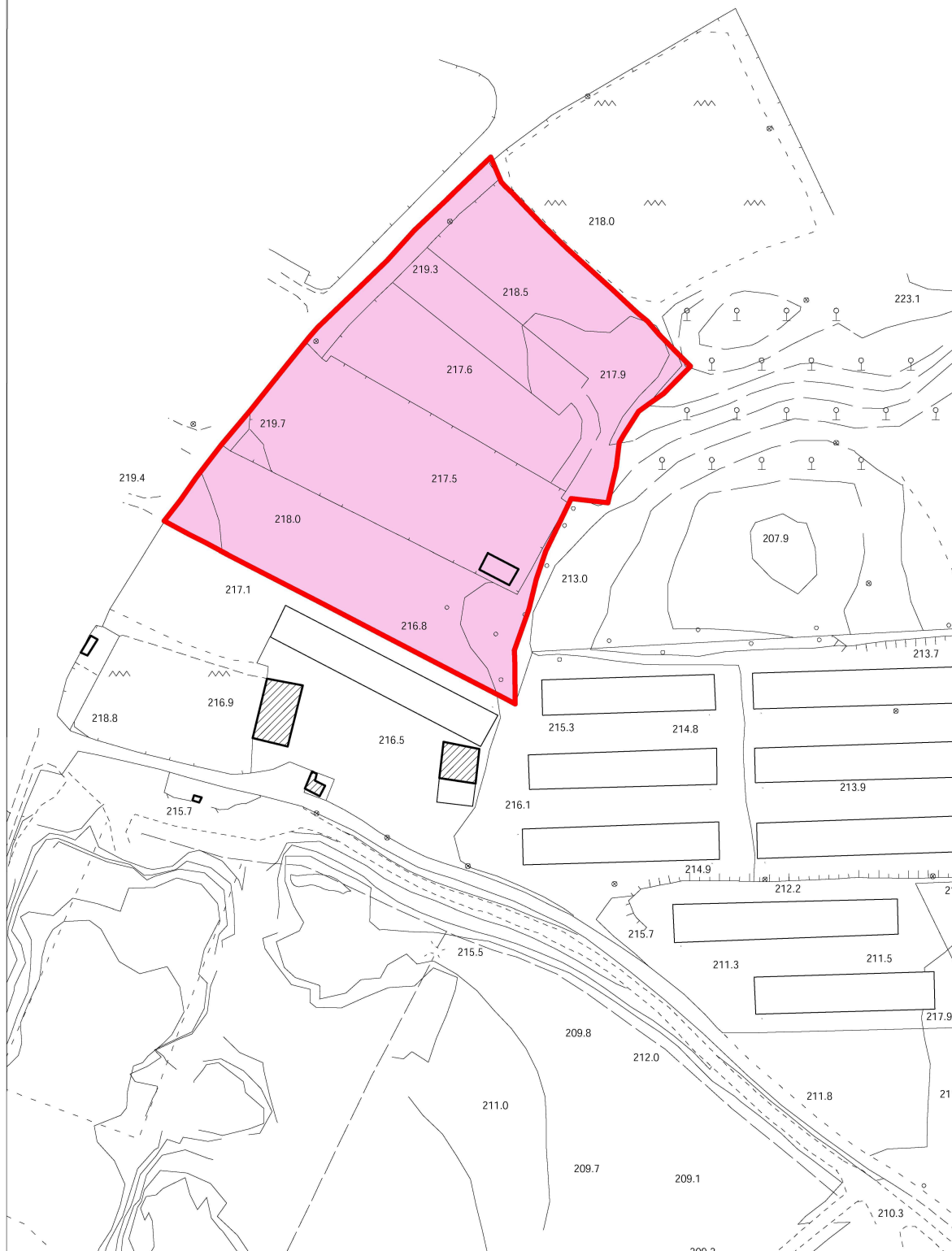
Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle formazioni boscate contigue all'ambito, poste in lato nord-est.

Per quanto riguarda le cautele imposte dalla zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile, particolare attenzione dovrà essere posta alle prescrizioni di carattere geologico ed ambientale stabilite dal Reticolo Idrico Minore e dallo Studio Geologico allegato al PGT, in riferimento ai contenuti del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (comma 4 e 5 dell'art. 94) e alle *Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto*, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.

Inoltre, in base a quanto previsto all'interno dello studio geologico, per le zone *3f - Area con grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto*, la realizzazione di insediamenti potenzialmente idro-inquinanti è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, di apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
VIA LEVRINI**

**N°3**



**INDIVIDUAZIONE SU AEREOFOTOGRAMMETRICO -scala 1:2000-**

**72a**



INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTOCARTA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA 72b

