

ART. 26 AT8: VIA DELLE GUARDIE

26.1 Descrizione

1. L'Ambito di Trasformazione 8 si trova al margine sud-ovest del nucleo industriale a est del centro abitato di cui ne rappresenta il naturale completamento.
2. L'area prospetta su Via delle Guardie.
3. Attualmente è presente nell'area un allevamento, di cui si prevede la dismissione.

26.2 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 commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.2)
 - logistica (5.3)
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 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 - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - aree di sosta (4.6)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - case funerarie (7.3)
3. Per le destinazioni 5.2 e 5.3, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia devono essere integrati con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico. La SL destinata a residenza di servizio non può essere superiore al 25% della SL complessiva, fino ad un massimo di 250 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

26.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 11.482 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,50 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 14,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

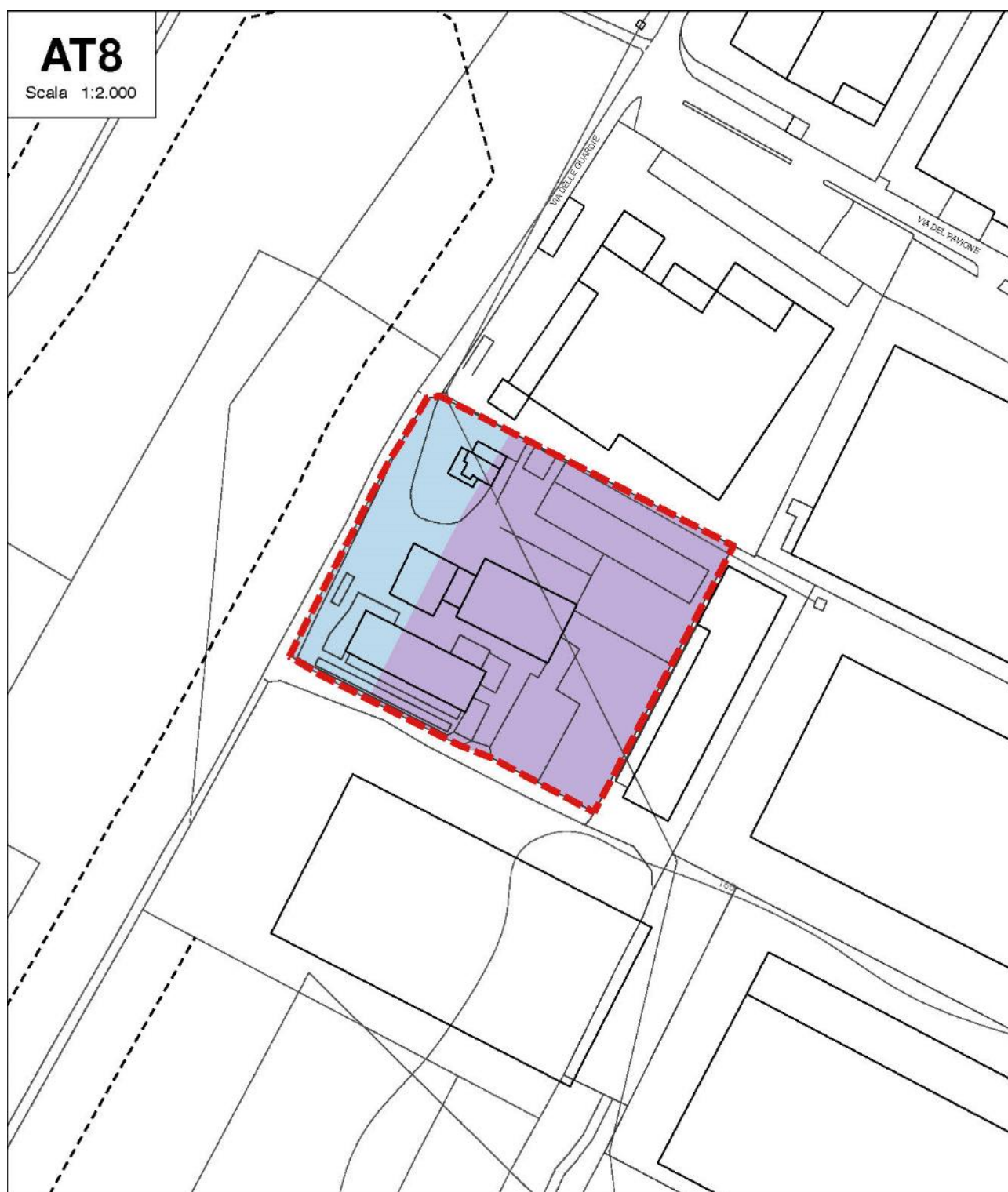
26.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la dotazione di servizi di cui all'art. 10.1 e 10.2.

26.5 Criteri di intervento

1. È previsto l'ampliamento della Via delle Guardie per garantire l'accesso all'area.
2. I parcheggi sono previsti in corrispondenza della suddetta viabilità a ovest dell'area.
3. Il confine ovest deve essere piantumato con essenze di qualità in modo da limitare l'impatto paesistico nei confronti dei terreni agricoli su cui prospetta e da mitigare nel complesso l'inserimento di tutto l'insediamento industriale.
4. È prevista la redazione di uno studio paesistico con dettagli estesi al contesto.
5. In fase di pianificazione attuativa deve essere verificata la coerenza con le previsioni della Rete Ecologica Comunale, nonché della Rete Ecologica Provinciale, dalle quali scaturiscano mitigazioni ecologiche adeguate ed in sinergia con quelle paesistiche.
6. Negli interventi ove siano previste dotazioni arboree e/o arbustive, devono essere utilizzate esclusivamente specie di tipo autoctono.
7. Non è ammessa la completa impermeabilizzazione delle superfici dei parcheggi a servizio complementare degli ambiti, devono essere utilizzate pavimentazioni drenanti (terre stabilizzate, ghiaio, erbablock, ecc.) e devono essere messi a dimora alberi e/o arbusti per favorirne l'ombreggiamento.
8. È prescritto l'inserimento di setti verticali a verde a bassa manutenzione, da far arrampicare su strutture a rete non appoggiate alle pareti cieche degli edifici. A tal fine occorre altresì valutare l'opportunità di utilizzare il verde pensile a bassa manutenzione, sia come qualificazione eco - paesistica e coibentazione termica, sia come supporto alla necessità di assicurare l'invarianza idraulica (la copertura a prato pare in grado di trattenere fino al 60-65% di acqua piovuta in un anno). Al proposito si faccia riferimento alle Linee guida dell'ISPRA "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico", ed alle Norme UNI 11235:2015.

**LEGENDA**

	Area a destinazione residenziale		Impianti tecnologici		Rispetto ferroviario
	Area a destinazione produttiva		Impianti tecnologici/ Attrezzature di interesse comune		Rispetto stradale
	Area a verde privato		Bacino di spaglio del depuratore		Rispetto depuratore
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale		Viabilità		Confine comunale