

Art. 13 - Ambito di trasformazione AI3



Scala 1:5.000

Localizzazione: l'area confina a nord con la SP 64 ed ovest con la SP 102.

Vincoli: RIM (vaso Santa Giovanna), fasce di rispetto strade, fasce di rispetto elettrodotti, fasce di rispetto allevamenti.

Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso principale è costituita dalla attività industriali, così come disciplinate dall'**art. 14** delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, senza vincoli percentuali, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;
- impianti tecnologici.

Sono escluse:

- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- attività commerciali;
- attività ricettive;
- distributori di carburante;
- le attività agricole.

Parametri ed indici urbanistici:

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **120.000 mq**
- $S_{C_{max}}$: 80.500 mq
- slp: 90.000 mq
- H_{max} = 15 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura. La differenza tra la quota del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponete e l'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura non può, comunque, superare i ml. 3,00.
- $I_{p_{min}}$ = 15%;
- **Df**: pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza media inferiore a m 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie e accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà, previo accordo registrato e trascritto tra i privati. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc**: m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti realizzate al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds:** 5,00 m o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

Dotazione aggiuntiva: la dotazione aggiuntiva non è dovuta qualora venga integralmente monetizzata la dotazione minima prevista dall'art.6 del PdS e vengano integralmente versati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti;

Criteri di intervento: attraverso il versamento degli oneri di urbanizzazione, di smaltimento rifiuti e della monetizzazione della dotazione minima, l'attuazione dell'Ai3 finanzia parzialmente la progettazione e la realizzazione della nuova viabilità di variante dell'abitato;

Modalità attuativa: Piano Attuativo;

Priorità: stipula della convenzione urbanistica, versamento degli oneri di urbanizzazione primaria-secondaria-smaltimento rifiuti e monetizzazione della dotazione minima;

Prescrizioni particolari:

- elaborazione di **relazione paesaggistica** ai sensi della DGR 11045 del 2002;
- **opere di mitigazione paesistica e ambientale:** **interventi di mitigazione** lungo la SP102 e la SP64 (siepe plurispecifica e fasce tampone, filari, macchie boscate o altri interventi individuati nell'elaborato D-13) di entità adeguata all'impatto dell'intervento. Tali interventi verranno definiti negli obblighi di convenzione urbanistica;
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".