

ART. 25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3
Destinazione prevalente: produttivo

OBIETTIVI DEL PIANO

UTILIZZAZIONE - CONFORMAZIONE: l'area, di conformazione piana, è la somma di diversi lotti edificati destinati alla fruizione produttiva-industriale. E' considerata area di degrado urbano poiché costituita da architetture produttive incomplete e slegate tra loro. Manca quindi una struttura che definisca unitariamente il comparto e lo renda integrato con il contesto che possiede maggior qualità.

INTENZIONE PROGETTUALE: Riqualificazione comparto produttivo esistente - L'Ambito di Trasformazione si inserisce in un contesto industriale di buona qualità costruttiva e organizzativa. L'area si distingue negativamente e contrasta con il polo industriale. La discutibile qualità architettonica e il mancato legame tra l'ambito in oggetto e il contesto, inteso sia come zona industriale che come aree libere limitrofe, sono motivo per introdurre una normativa di carattere paesistico per favorire una migliore riprogettazione e riorganizzazione del comparto 3.

ESTENSIONE

35.275 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'area si colloca nel tessuto consolidato a destinazione produttiva. Precisamente si dispone lungo il lato sud di Via Maestà, a nord dello spazio aperto destinato a filtro tra la destinazione produttiva e quella residenziale.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
(Conformazione)		Uliveto	□
Regolare	■	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	□	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



scala 1:5000

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato ☒
 In aderenza al tessuto urbano consolidato ☐
 Esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato ☐
 In aderenza al NAF di ☐
 Al confine con il Comune di ☐

FUNZIONALE AL CONTORNO

Residenziale ☐
 Terziario ☐
 Produttivo ☒
 Salvaguardia urbana ☐
 Viabilità pubblica ☒
 Servizi pubblici Ambiti
 extraurbani ☒

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa 1 ☐
 Bassa 2 ☒
 Media 3 ☐
 Alta 4 ☐
 Molto alta 5 ☐

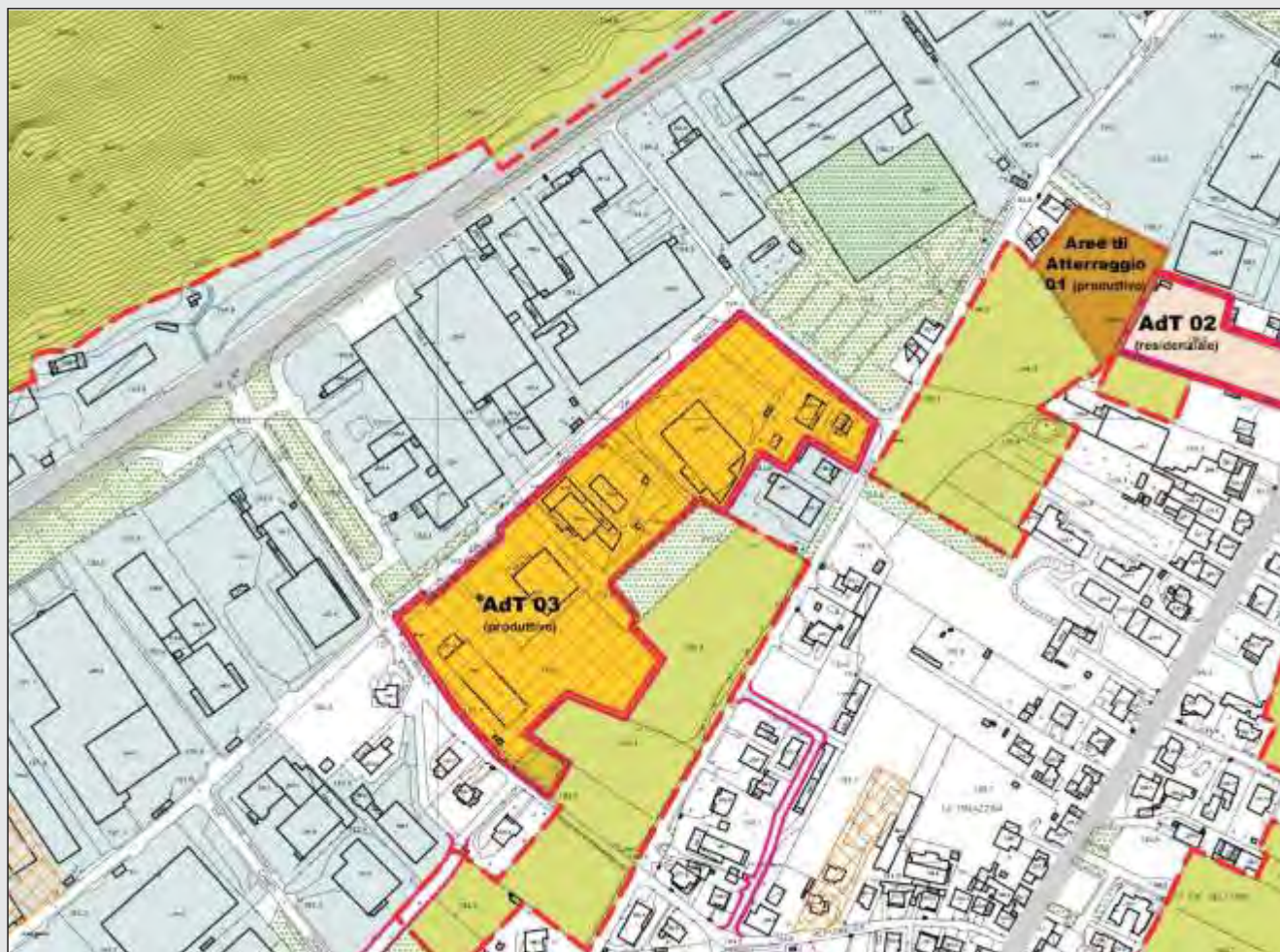
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni 1 ☐
 Con modeste limitazioni 2 ☒
 Con consistenti limitazioni 3 ☐
 Con gravi limitazioni 4 ☐

INTERFERENZE

Beni culturali ☐	PIF ☐	Rispetto cimiteriale ☐
Bellezze individue ☐	ATE ☐	Allevamenti zootecnici ☐
Bellezze d'insieme ☐	Siti inquinati, RIR ☐	Infrastrutture sovraordinate ☐
Vincoli paesistici ☐	Vincolo idrogeologico ☐	Vincoli militari ☐
Zone d'interesse archeologico ☐	Rispetto captazione acque sorgive ☐	Riduzione di superfici aziendali ☐
Parchi regionali, SIC, ZPS ☐	Depuratori ☐	RIM (PTCP - NTA art. 41) ☐

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

25.1 Obiettivo del piano

1. L'ambito è destinato prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il riordino edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

25.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	120
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarie	mq/mq	0,60
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	10%-20% (*)
		slp	%	10%-20% (*)
		SC	%	10%-20% (*)
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima (secondo art.11.1, comma 1)		m	10

(*) vedasi punti 7.4 e 7.5 delle presenti norme

25.3 Disposizioni particolari

1. Norme per la riqualificazione unitaria dell'ambito di trasformazione:
 - a) realizzazione di nuovi allineamenti;
 - b) riorganizzazione dell'impaginato compositivo con uniformità dei vuoti e dei pieni;
 - c) fascia di mitigazione ambientale attraverso interventi di piantumazione;
 - d) realizzazione di barriere sul limite della proprietà a sud per contenimento delle emissioni acustiche e per riqualificare il margine periferico delle aree produttive verso gli ambiti residenziali.
2. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
3. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
4. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa e sottoposta alle norme di cui ai punti 1,2 e 3 del presente comma.
5. E' consentita la realizzazione di strutture multipiano
6. Per il comparto individuato da perimetro continuo giallo, nell'estratto delle presenti norme, si prevede quanto segue:
 - il rapporto di copertura, calcolato sull'intero comparto perimetrato con linea gialla, è da prevedere all'interno del perimetro individuato da linea tratteggiata nera.
 - all'interno del perimetro individuato da linea tratteggiata verde è realizzabile esclusivamente un parcheggio per deposito automezzi a servizio dell'attività esistente.

- è obbligo la piantumazione in doppio filare sul confine di proprietà prospiciente gli ambiti residenziali. Inoltre è obbligo l'installazione di barriere fonoassorbenti.



7. Aree di Degrado

- 7.1 Le aree ricomprese nel presente ambito identificate come Aree di Degrado dovranno essere sottoposte a pianificazione attuativa finalizzata alla riqualificazione degli elementi che costituiscono degrado e alla definizione di un Piano Paesistico di contesto che dimostri la sostenibilità paesistica degli interventi proposti.
 - 7.2 In tali ambiti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Le destinazioni ammesse sono le preesistenti, alla data di adozione delle presenti norme, se ritenute compatibili con le funzioni adiacenti ovvero la riconversione nelle destinazioni compatibili e sostenibili con le funzioni insediative all'intorno.
 - 7.3 In assenza di pianificazione attuativa dell'intero comparto è consentita la ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso, le altezze massime e la superficie lorda di pavimento preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
 - 7.4 In caso di ristrutturazione edilizia ed in assenza di pianificazione attuativa è consentito un ampliamento del 10% della superficie lorda di pavimento esistente, alla data di adozione delle presenti norme, per adeguamenti tecnologici e funzionali senza cambio di destinazione.
 - 7.5 In caso di pianificazione attuativa l'ampliamento sarà consentito fino ad un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento esistente, alla data di adozione delle presenti norme, detratto dall'eventuale ampliamento ottenuto in attuazione del precedente punto 7.4.
8. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi al servizio pubblico denominato SP05-12/01 (Residenza sanitaria polifunzionale). Per peso insediativo ammissibile si intende la somma tra l'indice fondiario e gli eventuali incrementi per i lotti saturi.
 9. Le alberature esistenti sul mappale n. 3620 foglio 4 dovranno essere mantenute nello stato di fatto rilevabile alla data di adozione delle presenti norme in quanto trattasi di opere di mitigazione ambientale attuate in forza al Permesso di Costruire.

25.4 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	mq 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	\	120 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	18	\	50	\	\	\	\	100	NA	NA	NA	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	100	NA	NA	NA	NA
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dir.azionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	A	15	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdC	PdC	PdCc	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	NA	NA
	esercizio di vicinato	4a	A	15	150 (4)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdC	PdC	PdCc	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	NA	NA
Commerc.	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttiv.	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	20	50	\	\	\	\	100	A	A	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	20	50	\	\	\	\	100	A	A	NA	NA
Agricolo	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	20	50	\	\	\	\	100	A	A	NA	NA
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

NOTA: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione produttiva sul peso insediativo ammissibile

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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

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

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

NC: Nuova costruzione

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, comma 6, lettera a) NTA

g): Art. 3, comma 6, lettere b), c) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC