

ART. 36 ATP 24 – VIA SAN DONATO

36.1 Obiettivi

1. Consentire il trasferimento di parte delle potenzialità edificatorie inattuate del PII 31 e completare la realizzazione dei relativi servizi pubblici di qualità già convenzionati.

36.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - artigianato e industria (5.2)
 - logistica (5.3)
 - autotrasporto (5.5)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 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 attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
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.

36.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 24.224 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,70 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
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: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

36.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

36.5 Criteri di intervento

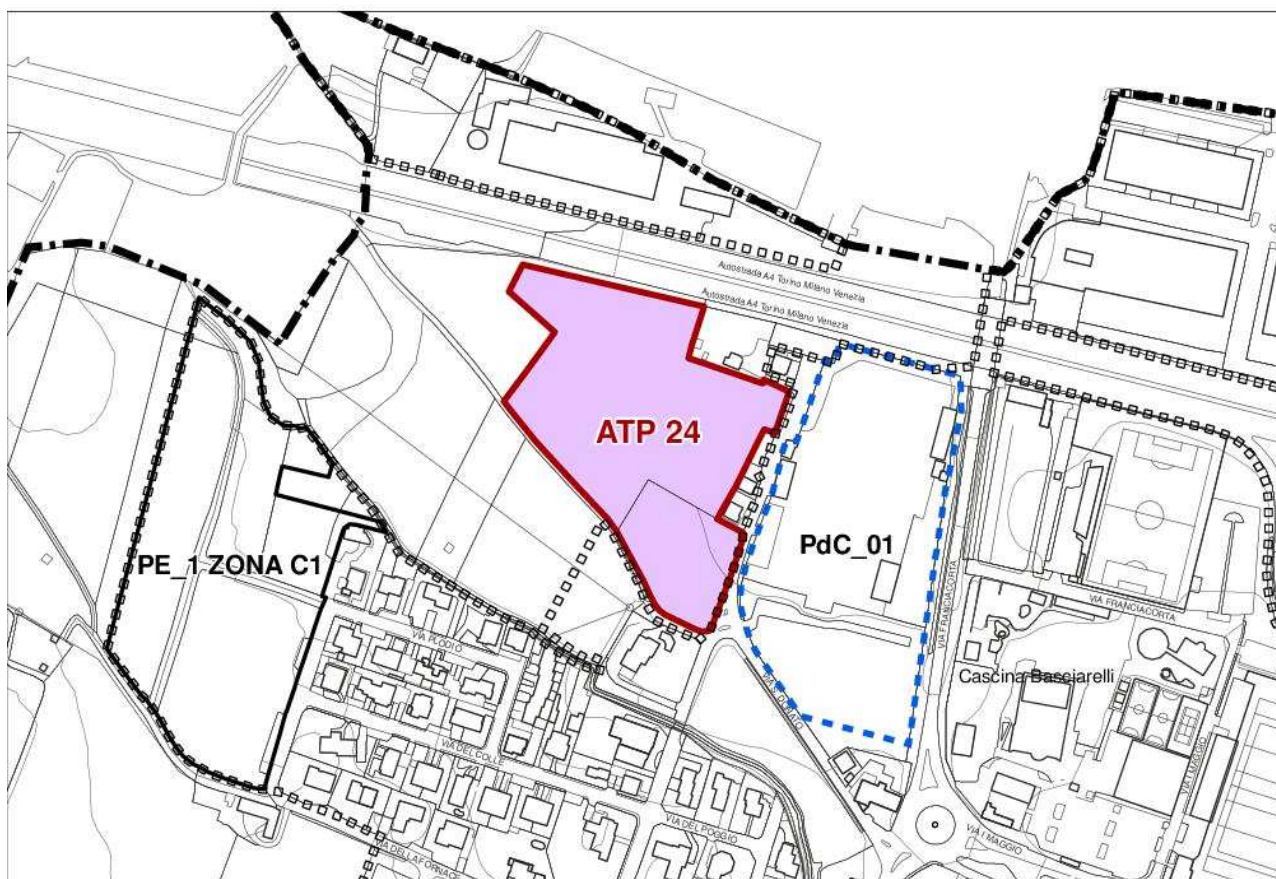
1. Le destinazioni produttive insediabili devono essere compatibili con il contesto urbano.
2. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP atto a garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla percepibilità dello stesso dalla viabilità storica; la tutela e valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto.
3. In lato ovest del comparto dovrà essere mantenuta una fascia di verde profondo alberato di profondità non inferiore a 10 m, con doppio filare arboreo arbustivo; tale porzione di territorio rimarrà in regime privatistico. Un'adeguata fascia di mitigazione dovrà essere prevista anche a tutela delle residenze esistenti in lato nord ed est.
4. In conformità all'articolo 18.3 delle NTA del Documento di Piano, le opere di mitigazione dovranno essere realizzate in coerenza con le indicazioni contenute nella Rete Ecologica Regionale e Provinciale e nella Rete Verde del PTCP.
5. Non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive in quanto già assolta dal PII31.
6. La SL derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale deve essere trasferita dalla capacità edificatoria residenziale non attuata del PII 31. Per il trasferimento della capacità edificatoria si intende 1 mq SL residua equivalente a 6 mq di SL produttiva; non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2; è obbligatorio il reperimento di almeno il 5% della St per parcheggi pubblici o ad uso pubblico.
7. Gli edifici di produttivi di nuova costruzione dovranno assicurare livelli di abbattimento delle emissioni sonore tali da non recare disturbo agli insediamenti residenziali posti ad est e sud, adottando ogni misura utile che dovrà essere valutata preventivamente alla approvazione del Piano Attuativo.
8. In sede di approvazione del piano attuativo dovranno essere con precisione definite le caratteristiche degli edifici di nuova costruzione.

ATP 24 - VIA SAN DONATO



Individuazione su ortofoto

Scala 1:5.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:5.000

ATP 24 - VIA SAN DONATO

