

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.P2

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero localizzato nella zona nord del territorio comunale, in una porzione di territorio a cavallo tra la zona residenziale di via Rossini e quella produttiva in località Caselle.

Tale previsione edificatoria è connessa al mantenimento di diritti acquisiti in forza della deliberazione di Giunta comunale n. 75 con la quale il 16/07/2020 veniva approvato sulle aree in questione un piano di lottizzazione residenziale.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA



Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo



Aree destinate a servizi pubblici



Alberi esistenti

Elementi progettuali con valore indicativo



Verde urbano ad effetto mitigativo



Connessione ecologica e fruttiva



Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 14.394 mq

B-Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria con esclusione di attività insalubri

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo⁵

C1 Esercizio di vicinato

C5 Commercio all'ingrosso

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C7 Distributori di carburante

C8 Vendita di merci ingombranti

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

D3 Uffici/studi professionali

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F4 Impianti tecnologici - IT

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali – SS

F10 Verde pubblico – VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 25 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edificabilità territoriale (IT): 1,00 mq/mq

Indice di copertura (IC): 0,60 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,15 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di PA

⁵ -L'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata;
 -Il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
 -L'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
 -Le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.
 -La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.



D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005) previa verifica di sostenibilità ambientale degli interventi mediante attivazione di specifica Verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 51), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 52);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quali elementi di stemperamento delle eventuali interferenze tra i nuovi interventi e gli insediamenti più prossimi al comparto, nello specifico dovranno essere previste fasce alberate boscate in lato sud a protezione dell'abitato residenziale con contestuale mantenimento della connessione ecologica e fruitiva indicata nello schema direttore di sviluppo dell'ambito;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP. Il verde di progetto è dimensionato secondo la tipologia mitigativa n.4, così come raffigurato nella rappresentazione grafica planimetrica e su sezione dell'immagine di seguito riportata, per la porzione a margine con il tessuto edificato esistente;
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione;
- Le attività produttive ammesse sono condizionate all'adozione delle BAT previste dalle normative (nazionali e regionali) vigenti in materia di abbattimento delle emissioni in atmosfera, dimostrando preventivamente e successivamente alla realizzazione degli interventi la poca significatività nell'incremento dell'inquinamento atmosferico (es. stima delle ricadute degli inquinanti, indagini ambientali, ecc.).



F – Tipologia mitigativa prevista

