

ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10

Subambito: \

Destinazione prevalente: **produttiva**

Estensione: 11.965 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Capacità insediativa: 7.179 mq

LocalizzazioneUbicazione:

Collocato al limite sud-orientale del tessuto urbano consolidato.

Funzioni al contorno:

N	produttiva
S	produttiva
E	non trasformabilità
O	salvaguardia

	Compreso nel tessuto urbano consolidato	
	In aderenza al tessuto urbano consolidato	
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di	
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di	
	In aderenza al limite amministrativo a confine con	

Stato dei luoghiMorfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1	(molto bassa)	
2	(bassa)	
3	(media)	
4	(alta)	
5	(molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1	(senza particolari limitazioni)	
2	(con modeste limitazioni)	
3	(con consistenti limitazioni)	
4	(con gravi limitazioni)	

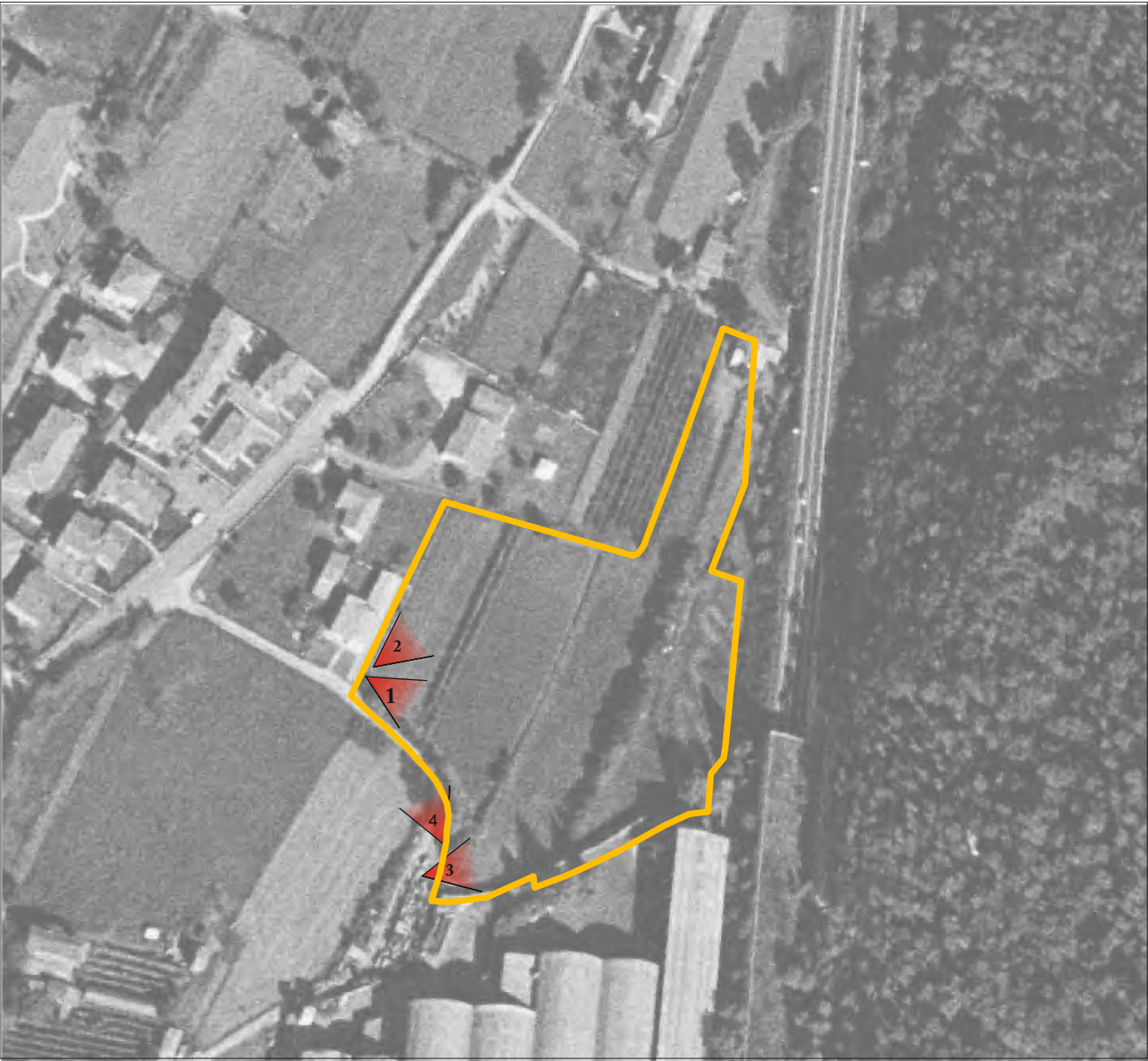
Interferenze

Vincoli amministrativi	
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	vincolo idrogeologico
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

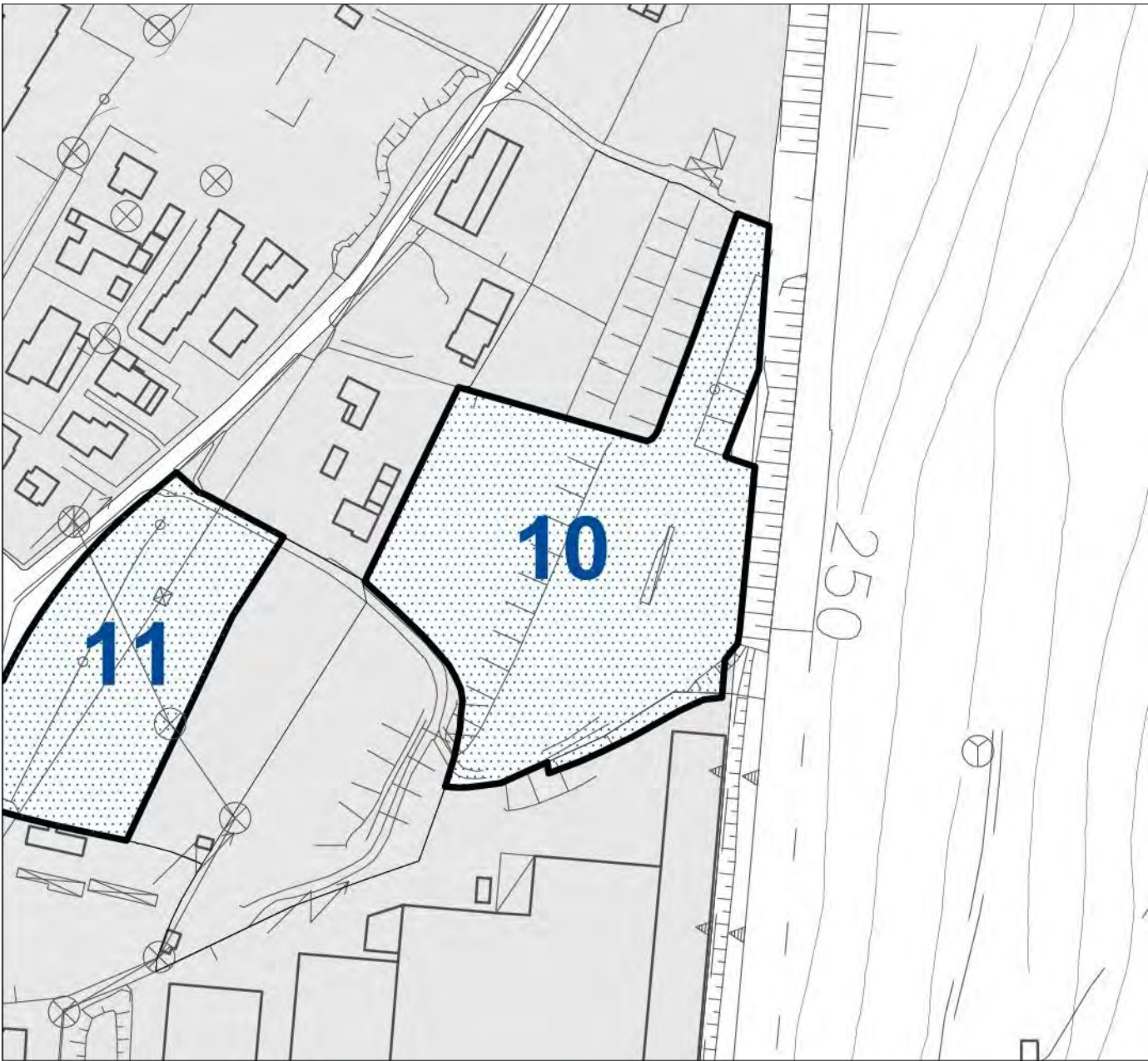
Obiettivo del piano

1. L'ambito è riservato al completamento del tessuto produttivo in aderenza ad ambiti del tessuto urbano consolidato funzionalmente dedicati all'industria ed all'artigianato.

2. L'attuazione delle previsioni insediative potrà avvenire anche parzialmente ed in fasi temporali separate, attraverso la presentazione di un piano attuativo e della relativa convenzione urbanistica inerenti una parte dell'ambito di trasformazione (unità minima d'intervento - U.M.I.). In caso di attuazione parziale dovrà essere presentato anche un piano urbanistico quadro, relativo all'intero ambito di trasformazione, soggetto all'approvazione della Giunta Comunale. La progettazione delle singole U.M.I. dovrà essere conforme al disegno urbanistico complessivo approvato per il comparto, relativamente all'individuazione planimetrica delle reti tecnologiche dei sottoservizi, della viabilità e degli spazi per servizi pubblici. Il piano urbanistico complessivo approvato alla presentazione della prima U.M.I. sarà vincolante per l'attuazione successiva delle restanti U.M.I..



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DP "Documento di piano - Strategie di piano", scala 1:2.000



1



2



3



4

27.2 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale												Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc		Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC	
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)			f)		g)	h)						i)
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II										
Residenza	residenza extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	A	20	120 ^(***)	30	\	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	uffici complementari ad altre attività	3c	A	20	\	\	100	50	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	20	50	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	PL	

A	Destinazioni ammesse.		<u>Pianificazione Attuativa:</u>	PR	Piano di Recupero	<u>Competenza per l'adozione dei PA:</u>	<u>Nota:</u>	l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.					
NA	Destinazioni non ammesse.			PP	Piano Particolareggiato	X Giunta Comunale							
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.			PL	Piano di Lottizzazione	\ Consiglio Comunale	PdC	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.					
SDM	Soglia dimensionale massima.	PdCc	Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).					MS	Manutenzione straordinaria.				
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.						RRC	Restauro e risanamento conservativo.					
(*)	Per attività.	b)	Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento					RE	Ristrutturazione edilizia.				
(**)	Sul lotto.						RU	Ristrutturazione urbanistica.					
(***)	Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).	d)	Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.					A	Ampliamento.				
(****)	Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).	e)	Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.					R1	Riconversione.				
							CDU	Cambio di destinazione d'uso.					
		a.u.	Arredo urbano.					NC	Nuova costruzione.				
		OOUU I	Opere di urbanizzazione primaria.					f)	Art. 3, c. 6, l. a), NTA.		g)	Art. 3, c. 6, l. b), NTA.	
		OOUU II	Opere di urbanizzazione secondaria.					h)	Art. 3, c. 8, l. a), NTA.		i)	Art. 3, c. 8, l. b), NTA.	

27.3 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	60
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiarie	% SF	\
		territoriale	% ST	60
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

27.4 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

27.5 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	1,00 m	1,00 m
	superficie trasparente	1,10 m	1,10 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m	2,00 m

1. Gli accessi carrai ai singoli lotti, dotati di cancelli e non, dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%, salvo in casi di necessità comprovata dalle particolari condizioni del piano di campagna da valutare a cura dell'UTC. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,00 m.

27.6 Altre norme

1. 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.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti.
5. Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui al punto 31.2 del presente articolo;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.