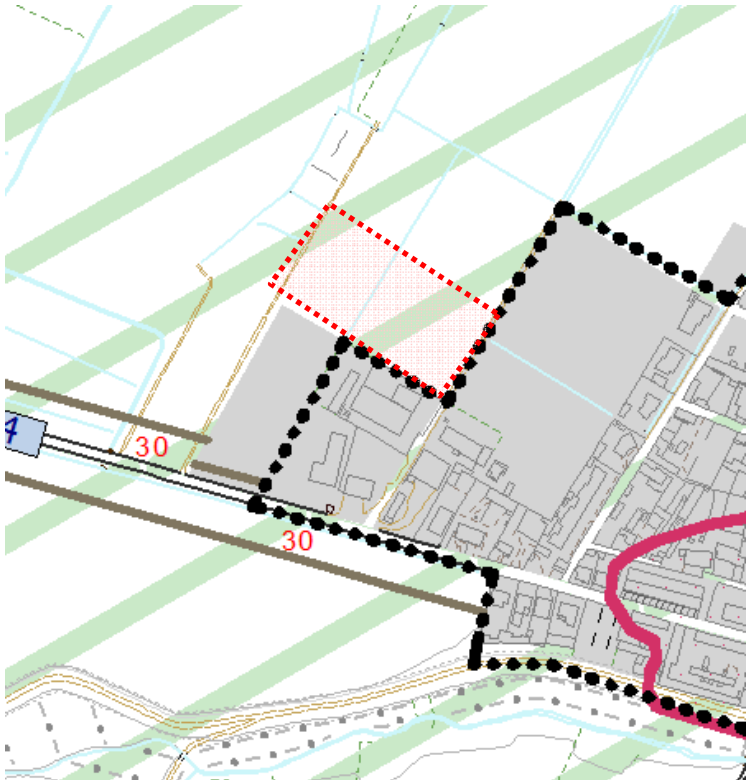
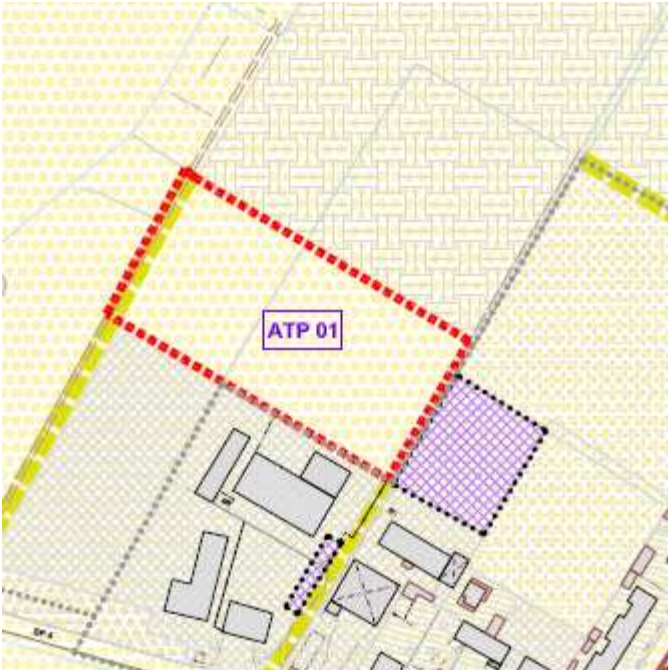
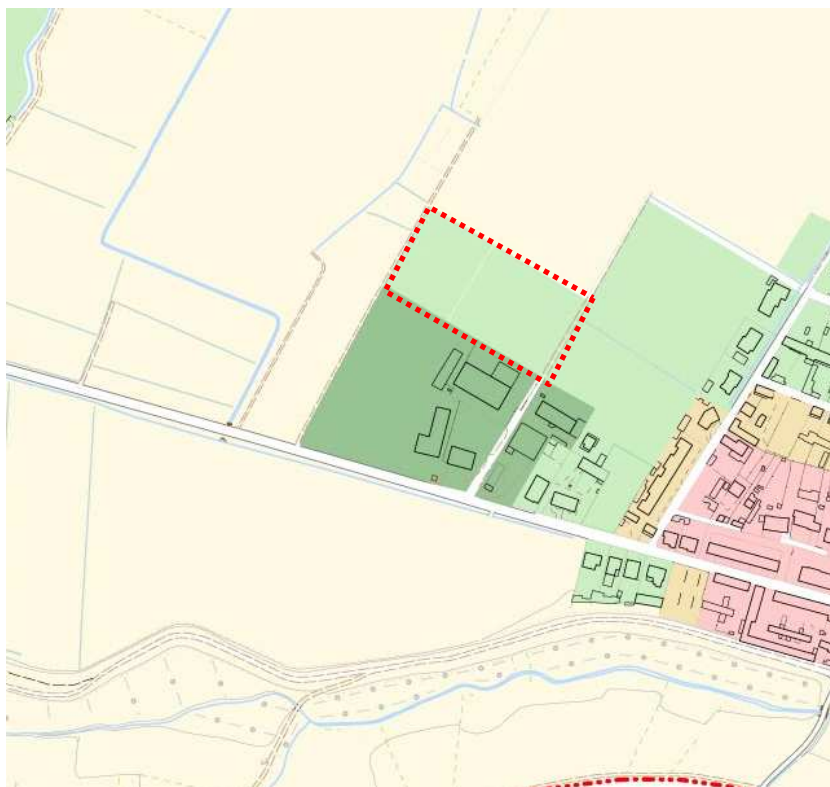


AT_04_18090

ATP 01	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>	<i>Note</i>
Localizzazione		
		Porzione ad Ovest del tessuto urbano, a ridosso di un'area produttivo-artigianale esistente, che si affaccia sulla SP4. L'area è localizzata al Nord dell'area artigianale esistente, nelle vicinanze delle prime aree residenziali in ingresso al centro abitato di Mezzana Bigli . Si tratta di un terreno di circa 11.250 mq, che per la sua conformazione è da considerarsi un'area semi-aperta, adiacente all'urbanizzato ma aperta su tre lati (rivolti verso la campagna). Il terreno non risulta adibito a colture, e non si rilevano corsi d'acqua nelle vicinanze del lotto.

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Sistema dei vincoli urbanistici 		L'area non è interessata da vincoli urbanistici.
Carta di fattibilità geologica 		<u>Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni</u> Ved. Art. 2 NTA geologo

Carta di sensibilità paesistica



Classe di sensibilità

paesistica 2- bassa,

poiché priva di particolari caratteristiche o di elementi di valore paesaggistico ed in adiacenza con aree a destinazione produttivo-artigianale.

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione		Note
Tipologia del Piano Attuativo			
P.L.C. = Piano di Lottizzazione Convenzionato L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 - Convenzione nei piani attuativi			
Indici Urbanistico-edilizi			
Superficie territoriale	11.250 mq		Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)
Ut = Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq		
Ip = Indice di permeabilità	20 %		
H = Altezza massima	9 m esclusi i volumi tecnici		
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 150 mq di SLP		
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 300 mq di SLP		
Superficie lorda di pavimento massima realizzabile	4.500 mq		
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo		
Vocazioni funzionali			
Destinazione principale: attività industriali di produzione, attività artigianali, attività di ricerca e laboratorio, deposito e magazzini integrati all'unità produttiva, depositi al coperto e all'aperto, stoccaggio e magazzini, rimesse : 70% minimo Destinazioni accessorie e compatibili: Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi: silos, mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria, uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di slp, connessi all'attività industriale; abitazioni per il titolare ed il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva; attività di ricerca di laboratorio; servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante: 30% massimo.			Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

ATP 01	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>	<i>Note</i>
Vocazioni funzionali		
<u>Destinazioni d'uso non ammesse:</u> residenza salvo l'alloggio del personale di custodia; attività agricola, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di commercio all'ingrosso, attrezzature private, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; impianti con attività moleste, dannose ed inquinanti che non diano sufficienti garanzie a giudizio dell'Amministrazione comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previste nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio. E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. ed insediamenti a rischio di incidente rilevante.		Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)
Criteri d'intervento		
Deve essere garantita: - La realizzazione della nuova viabilità di accesso all'area dalla SP4; - La realizzazione in contemporanea delle opere di mitigazione ambientale; - La viabilità d'accesso all'area dovrà essere studiata in accordo con l'Amministrazione Provinciale (individuando un'intersezione viabilistica coerente o una strada di arroccamento). In generale dovranno essere previsti: 1. spazi interni adeguati al transito degli automezzi; 2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico e dotati di essenze arboree ed arbustive autoctone; 3. adeguata illuminazione. Nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B - Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione.		

Occorrerà prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde - Consistenza arborea e consistenza arbustiva delle presenti Norme di Attuazione, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali.

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione
In particolare ai fini della mitigazione ambientale dell'AT <u>è obbligatoria la realizzazione di:</u> - Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 10 m lungo i lati aperti verso la campagna con funzione da filtro (Nord, Est, Ovest), con attenzione al lato rivolto verso il centro edificato (Est);	
Criteri di incentivazione e di compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione</u> Non è prevista alcuna forma di incentivazione volumetrica	
<u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Per la perdita del valore dei servizi ecosistemici, si rimanda a quanto contenuto all'ALLEGATO E - CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA Il rapporto base di compensazione previsto è pari a 1:1, ovvero la superficie di compensazione prevista è pari alla superficie dell'area trasformata. Al fine di individuare delle adeguate forme di mitigazione e compensazione, da predisporre coordinandole con la proposta progettuale, dovrà essere redatto un progetto specifico in cui siano evidenziate, oltre alla valenze naturalistiche, anche la possibilità di interconnessione con gli elementi di interesse ambientale presenti nell'intorno.	
Criteri di negoziazione	
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante. Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri: - la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005); - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) e l'eventuale	

monetizzazione dove consentita, per la parte mancante;

- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);

- **la dotazione di aree a parcheggio pubblico nella misura del 10% della superficie territoriale eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto.**

In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento è possibile:

a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione).

c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.

Tutela ed uso delle acque

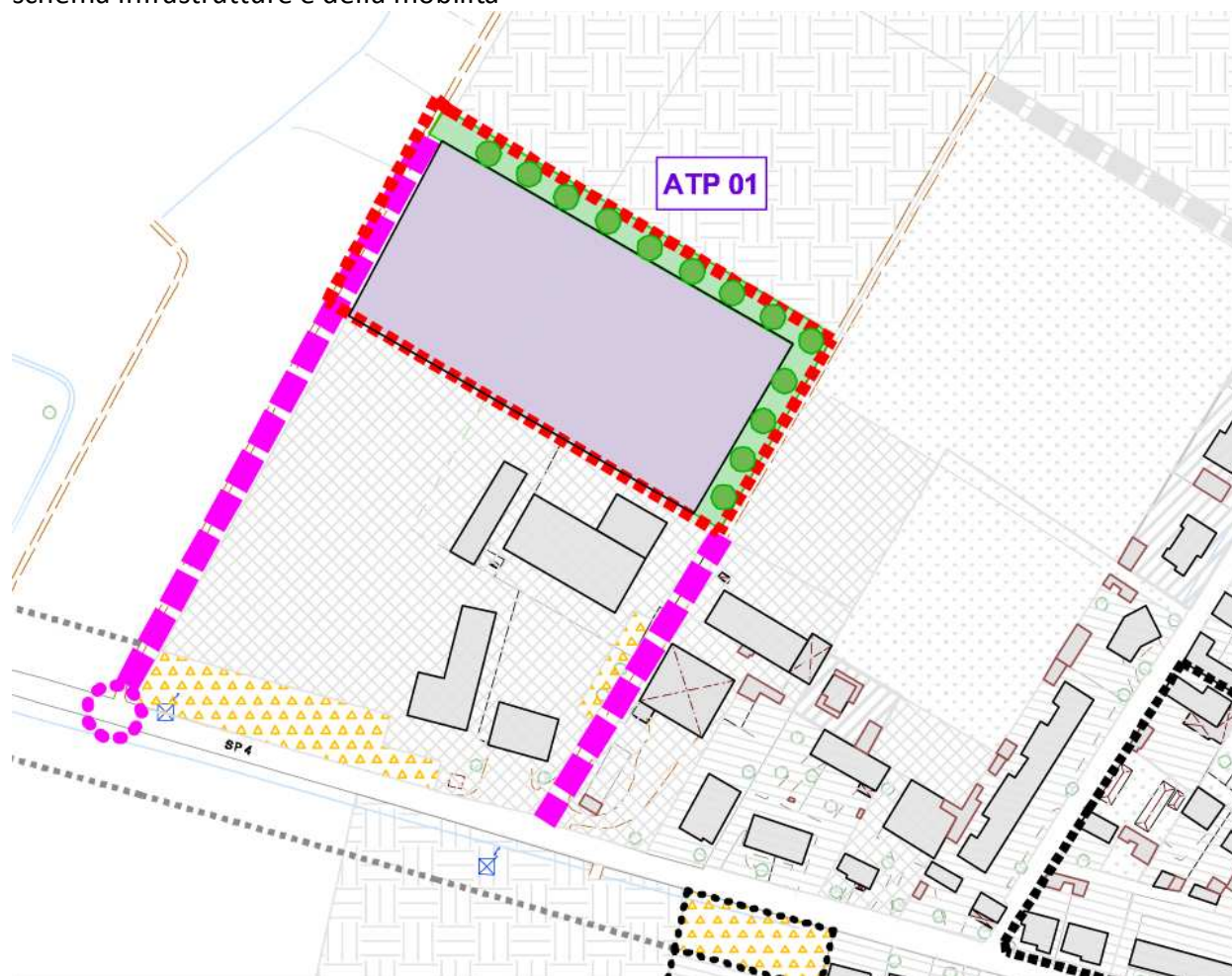
Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 - Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

ATP 01

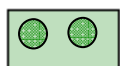
***Ambito di trasformazione a prevalente funzione
artigianale/produttiva di espansione***

Linee guida per la progettazione

- indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;
- indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni;
- schema infrastrutture e della mobilità



NUOVA VIABILITA'



VERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE ("FILTRO")



PERIMETRAZIONE AMBITO
DI TRASFORMAZIONE E SOTTOAMBITI