

1.1. DISPOSIZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI**1.1.1. Caratteristiche**

Si tratta di ambiti previsti per la prevalente destinazione produttiva. Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone del tessuto consolidato, hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione produttiva insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari.

1.1.2. Obiettivi

In queste zone si persegue l'obiettivo di creare nuovi insediamenti con funzioni produttive e compatibili. Gli insediamenti che si intende realizzare sono ritenuti necessari per un potenziamento delle attività ai fini del consolidamento della conversione in atto ed anche a nuove situazioni in zone adatte allo svolgimento di attività produttive.

1.1.3. Modalità di attuazione

Le previsioni si attuano generalmente con la modalità del piano attuativo utilizzando gli indici e parametri previsti in questa zona.

Nell'ipotesi in cui, per motivi diversi, non si ritenga opportuna l'attuazione del singolo ambito di trasformazione tramite un unico strumento attuativo, è possibile prevederne la partizione in due o più porzioni per ognuna delle quali si procederà all'attuazione per mezzo di piani attuativi esclusivamente dedicati; in tal caso dovrà essere presentato dal proponente e approvato dall'Amministrazione Comunale un apposito programma di inquadramento atto a regolare gli aspetti principali (temporali, urbanistici, gestionali, etc.) dei piani di riferimento.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo le previsioni in questo contenute saranno realizzate tramite intervento diretto (attraverso Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire semplice) ai sensi della legislazione statale e regionale vigenti.

1.1.4. Modalità di intervento

Previa approvazione del piano attuativo nella zona è ammessa la modalità di intervento della nuova costruzione così come definita dall'articolo specifico delle presenti norme.

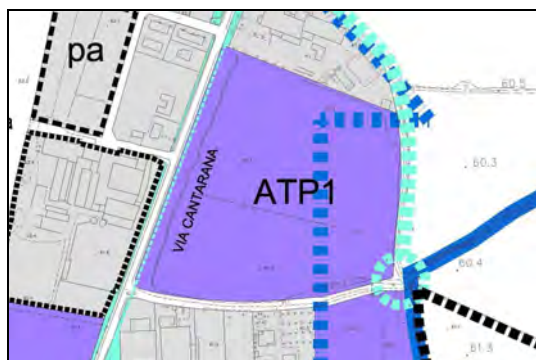
1.1.5. Destinazioni ammesse e vietate

R1	residenza in genere	sì	vedi parametri
R2	residenza ex agricola	no	
P1	industria in genere	sì	fino al 100%
P2	artigianato in genere	sì	fino al 100%
P3	artigianato di servizio	sì	fino al 100%
P4	distribuzione e logistica	sì	fino al 100%
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	sì	fino al 100%
P6	depositi a cielo aperto	sì	fino al 100%

D1	uffici e studi professionali	sì	vedi parametri
C1	esercizi commerciali di vicinato	no	
C2	medie strutture di vendita	no	
C3	grandi strutture di vendita	no	
C4	centri commerciali	no	
C5	pubblici esercizi	no	
C6	attività ricettive	no	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili	no	
C8	attrezzature per il campeggio	no	
C9	commercio all'ingrosso	sì	fino al 100%
C10	commercio di beni ingombranti	no	
PU1	istruzione e formazione	no	
PU2	istituzionali e amministrative	no	
PU3	spazi espositivi e fieristici	no	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	no	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	no	
PU6	attrezzature cimiteriali	no	
PU7	attrezzature religiose	no	
PU8	attrezzature per il verde	no	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	no	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	no	
PR1	sedili di associazioni culturali, sociali, politiche e simili	no	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	no	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	no	
V1	attrezzature per la mobilità meccanizzata	no	
V2	mobilità pedonale e ciclo-pedonale	no	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	no	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	no	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	no	
A4	locali per la vendita dei prodotti	no	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	no	
A6	attrezzature agrituristiche	no	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	sì	vedi PdS
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	sì	vedi Pds
S3	attrezzature per gli animali	no	

1.2. ATP-1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA N. 1

1.2.1. Scheda descrittiva dell'Ambito



STRALCIO DALLA TAVOLA DI DISCIPLINA DELLE AREE



IMMAGINE DELL'AREA



IMMAGINE AEREA



INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

1.2.2. Parametri ed indici da utilizzare

Per tutti gli interventi:

- Ut = 0,50 mq/mq di St
- H = 10,00 m per gli edifici
- H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H/2 con un minimo di m 5,00
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
- SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp
- Uf = stabilito dal Piano Attuativo
- Rc = stabilito dal Piano Attuativo
- Ds-Dc-Df = distanze interne al Piano Attuativo stabilite dal medesimo

- Gli interventi di nuova costruzione realizzati in attuazione del presente Ambito di Trasformazione rientrano nei casi previsti dall'art. 43, comma 2bis della LR n., 12/2005 poiché sottraggono superfici agricole nello stato di fatto e sono di conseguenza assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- Le quantità di aree a standard urbanistico saranno calcolate sulla base delle prescrizioni regionali vigenti facendo salve le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.
- Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi mq 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti. La superficie lorda di pavimento di tali alloggi è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.
- Nei singoli lotti di intervento gli uffici di pertinenza sono ammessi fino a un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. La superficie lorda di pavimento di tali uffici è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.

1.2.3. Prescrizioni particolari per le aree pubbliche

Larghezza minima marciapiedi:	ml 1,50
Larghezza minima delle strade:	ml 5,50
Recinzioni verso aree pubbliche:	sono consentite recinzioni con zoccolatura e superiore cancellata a giorno con caratteristiche di omogeneità nel comparto

1.2.4. Prescrizioni particolari per le aree private

Recinzioni verso le aree private esterne:	verso le aree destinate all'agricoltura sono vietate le recinzioni con zoccolatura realizzata in materiali di qualsiasi tipo; è consentito l'utilizzo di recinzioni in rete metallica ed eventuale cortina arbustiva interna nonché altre tipologie in materiali naturali (legno, siepe viva, etc.)
---	---

1.2.5. Prescrizioni di carattere paesaggistico

- Il progetto di piano attuativo dovrà contenere l'inventario grafico puntuale e circostanziato delle essenze arboree ed arbustive presenti nell'ambito delle aree interessate dal piano stesso; tale regesto dovrà essere redatto in scala adeguata al territorio esaminato; eventuali esistenze vegetali considerate importanti dalla locale Commissione Paesaggistica dovranno obbligatoriamente essere salvaguardate.
- Per la sistemazione dei suoli prossimi ai limiti esterni del comparto, quando ci si trovasse in presenza di eventuali preesistenze naturali, sarà obbligatorio procedere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai

commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area con scopi di mascheramento.

- Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente.
- Poiché l'ambito di trasformazione si colloca in contiguità con il tessuto edificato residenziale in aggiunta (e non in sostituzione) alle piantumazioni eventualmente realizzate ai sensi del punto precedente, nella fase di stesura della proposta di piano attuativo dovrà esser tenuto in grande considerazione l'impatto visuale e formale delle previsioni in questo contenute con l'ambiente costruito esistente: per tali motivazioni è prescritta la realizzazione di un'area verde piantumata quale filtro ambientale tra le aree utilizzate a scopo produttivo e quelle residenziali esistenti attestare sulla strada a ovest dell'ATP-1; nell'ambito di tale zona assumeranno funzione di schermo le specie vegetali arboree d'alto fusto per cui il numero e la varietà saranno concordate, anche sulla base della normativa complessiva del PGT, con la locale Commissione Paesaggistica.

1.2.6. Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico

- Classi di fattibilità geologica 3b-3c - È prescritta l'indagine di fattibilità geologica preliminare estesa a tutto il comparto e da allegare obbligatoriamente alla documentazione del piano attuativo; nelle successive fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni dovranno essere redatte le necessarie indagini approfondite relative alle aree interessate dalle infrastrutture e dai fabbricati; l'analisi comparata delle indagini preliminari e di quelle approfondite sarà decisiva per la localizzazione definitiva sia delle infrastrutture, sia dei fabbricati.
-