

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATP 1" – S.P. n.235



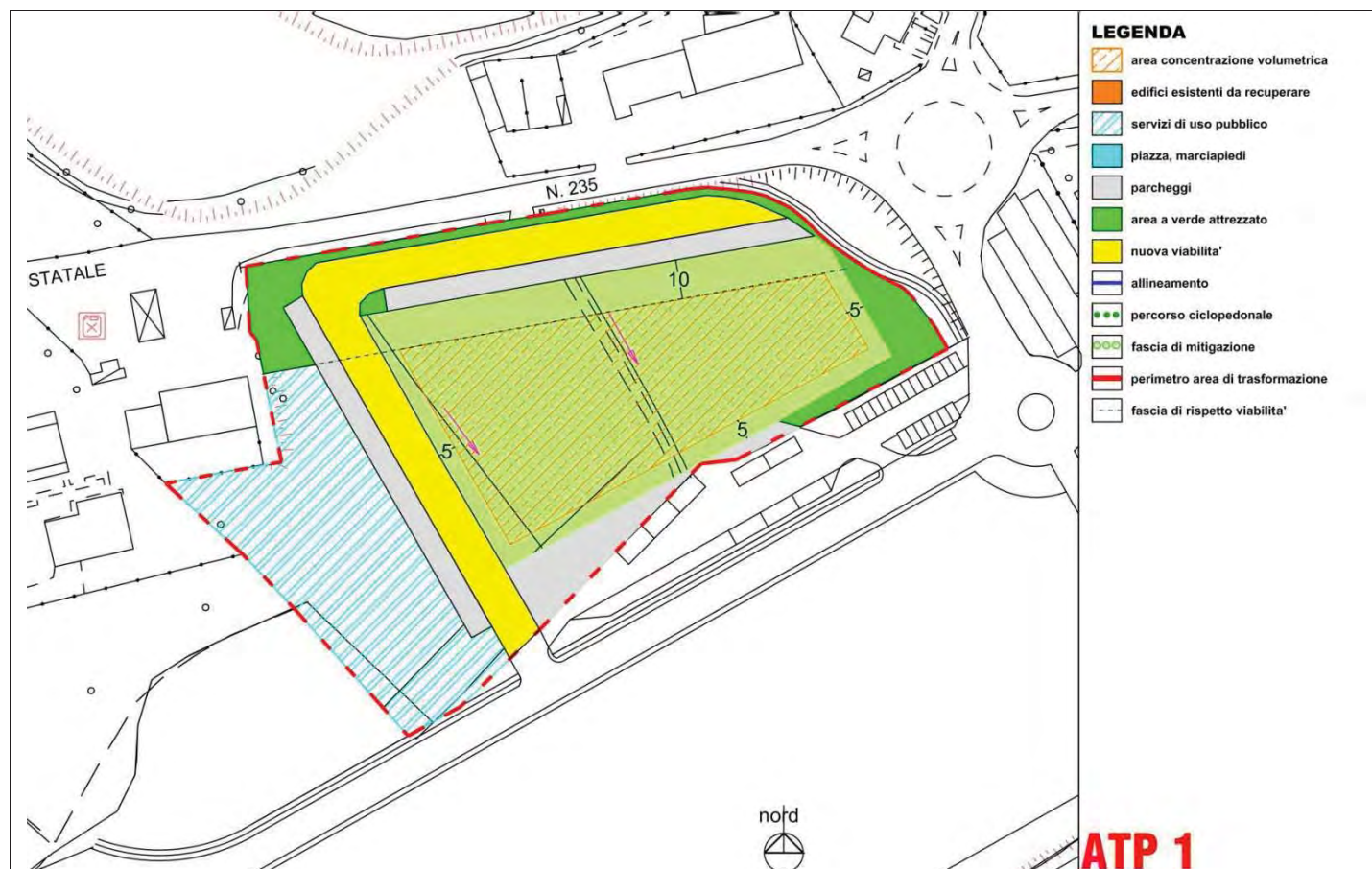
INQUADRAMENTO



STRALCIO SCENARIO DI PIANO

St	Ut	H max *	Slp	Aree a standard	di cui da cedere o asservire obbligatoriamente
mq	mq/mq	ml	mq	mq	mq
18.966	0,6	15,00	11.380	6.259	8.900

* Fino ad un max di ml 20,00 esclusivamente per volumi tecnici



SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO AREA:

Il comparto si attesta lungo la S.P. 235, all'ingresso di Villanterio.

Confina a nord-est con la S.S. n°235, a sud con una zona produttiva di espansione, ad ovest e ad est con una zona produttiva di completamento.

L'area attualmente risulta incolta e non vi è la presenza di significative essenze arboree da salvaguardare.

OBIETTIVI SPECIFICI:

- Rimarginatura del tessuto produttivo esistente mediante l'insediamento di altre funzioni di natura produttiva, da attuarsi in coerenza formale con l'intorno edilizio consolidato.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il razionale disegno delle nuove aree edificabili e anche mediante la massima presenza di superficie permeabile.

STRUMENTO ATTUATIVO:

Permesso di costruire convenzionato/Piano Attuativo

NORMATIVA P.G.T.:

Articolo 17 lettera E) "Indici e parametri per la regolamentazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie"

PARAMETRI EDIFICATORI E REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI:

- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-architettonico dei nuovi edifici produttivi in relazione al contesto, in particolare nell'affaccio verso la S.P. 235.
- Il progetto può prevedere la realizzazione di una viabilità di accesso all'area, dalla Lottizzazione produttiva a sud, anche in posizione diversa da quella ipotizzata e di solo uso pubblico regolamentato.
- Nel caso in cui l'intervento venga progettato ed attuato per parti e non necessiti della viabilità pubblica indicata o la modifichi, dovrà essere comunque garantita la facile accessibilità ai parcheggi pubblici o di uso pubblico che saranno previsti anche in luogo diverso da quello indicato purchè, unitamente alle altre aree previste per servizi dallo schema direttore, si rispettino i disposti dell'art.14, comma 12 della L.R. 12/2005
- Il progetto deve prevedere una fascia di rispetto stradale della S.P. n°235.

FUNZIONI AMMESSE:

principali: produttivo, commerciale, terziario, amministrativo-direzionale

complementari: residenza (= 150 mq per SIp produttiva >= 250 mq), servizi

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- Cessione o asservimento delle aree necessarie per la realizzazione di viabilità, marciapiedi, verde pubblico e parcheggi.
- In caso di previsione di un'unica attività sulla porzione di area oggetto di piano attuativo è ammessa la monetizzazione delle aree, ad esclusione dei parcheggi richiesti e dell'area per servizi prevista.

INDICAZIONI PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE:

- Condizione necessaria per l'attuazione dell'area di trasformazione dovrà essere la preventiva verifica della capacità residua di depurazione dell'impianto comunale.
- Si dovranno applicare soluzioni di raccolta e riuso delle acque meteoriche.
- Sono auspicabili soluzioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purchè non su fronte della S.P. 235.
- Le previsioni insediative dovranno tener conto delle interferenze con le infrastrutture correlate in materia di classificazione acustica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

VINCOLI AMBIENTALI:

- compensazione ambientale come da art. 21 delle Norme:
Il progetto deve prevedere la piantumazione dell'area a vincolo paesaggistico del PIP limitrofo a titolo, in tutto o in parte, di compensazione.