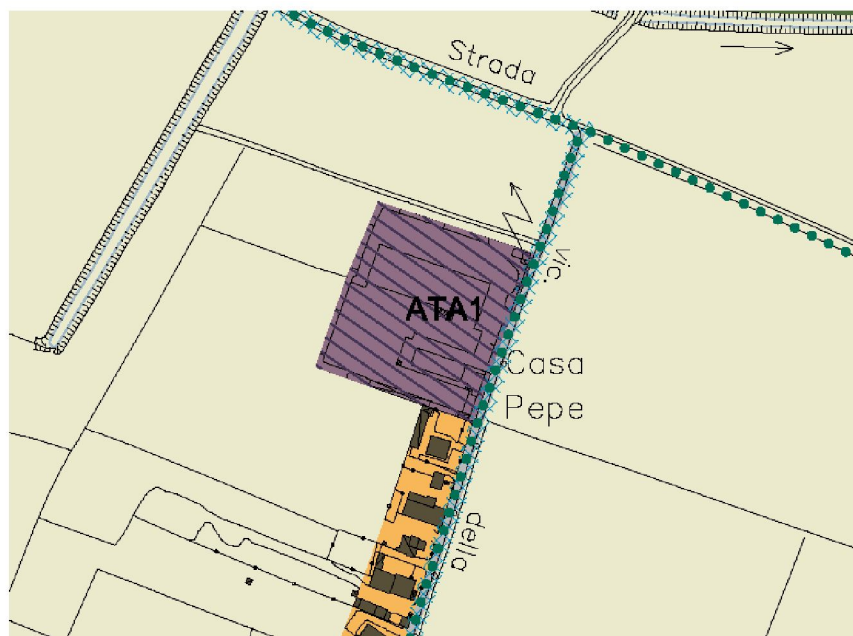


ATA 1 – Ambito di trasformazione per attività



1. Descrizione dell'ambito

L'ambito di Trasformazione integrata ATA 1 è collocato nel tratto conclusivo di via Vittorio Veneto, ai margini dell'abitato di Cascina Bruciata.

L'area produttiva è attualmente dismessa.

2. Strumento attuativo

Tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale per tutti gli interventi edilizi, ad eccezione degli interventi di MO e MS degli edifici esistenti nonché per gli interventi di adeguamento tecnologico ed igienico degli edifici stessi.

Qualora si rendessero necessarie le bonifiche dei suoli, gli interventi di trasformazione urbanistica saranno assentiti solo dopo la conclusione delle opere di bonifica e, qualora risulterà necessario, delle aree limitrofe e dopo i controlli sulla conformità degli interventi di bonifica all'intervento approvato.

I costi delle bonifiche delle aree e degli altri interventi posti a carico degli operatori, la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse, non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui si rendesse necessario, ai fini della trasformazione urbanistica del sito saranno ammessi interventi, invece che di integrale bonifica, di bonifica con misure di sicurezza di cui all'art. 2, lett. f), del D.M. n. 471 del 25.10.1999 od altri interventi di cui al D.M. stesso, solo qualora ciò, in relazione sia alle destinazioni d'uso da promuovere sia alle risultanze delle analisi delle situazioni di fatto, risulterà ammissibile in applicazione della disciplina legislativa e regolamentare di settore ed in particolare delle disposizioni del D.M. suddetto.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Il riutilizzo dell'area per nuove attività produttive deve combinarsi con le necessarie misure di contenimento di eventuali fattori negativi diretti e indiretti su paesaggio e insediamenti, derivanti da attività o emissioni

nocive.

Funzioni previste e regole urbanistiche:

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

produttivo - artigianale

commerciale (fino a un max del 30% della SIp massima ammissibile);

Regole funzionale

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

Produttivo

Commerciale-terziaria

Residenziale per il personale addetto o per il proprietario in misura massima di 200 mq di SUL

Parametri urbanistici, ambientali ed edilizi:

ST = 8.400 mq

UT = il maggiore tra SUL esistente e 0,6 mq/mq

H = 10,00 m

IP = 0,30 SF

RC = 80%

IPE =

IPE 1 = +10% dell'UF

IPE 2 = +15% dell'UF

Aree di cessione: VS = 10% ST

DC =

per interventi diretti fino a RE pari all'esistente

con DR, NE, quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m,

in caso di interventi AM ed edifici con DC conformi al minimo previsto e se in caso di accordo tra proprietari confinanti, fino e non inferiore a 1,50 m.

se sul lotto confinante insiste un fabbricato a confine e quello nuovo è previsto a confine solo in corrispondenza di quello esistente;

se si tratta di volume accessorio con H max = 2,50 m;

in caso di accordo tra proprietari confinanti, in aderenza.

DS=

fino a RE pari all'esistente

con DR, NE pari a 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m.

con DR, NE pari a 7,50 m con carreggiate di larghezza compresa tra 5,00 e 7,00 m.

DE fuori terra edifici

DPF =

fino a RE pari all'esistente

con DR, NE pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano s vani non abitabili pari a 3,00 m

4. Mitigazioni e compensazioni ambientali

DA = 2 ogni 1.000 mq

Dar = 2 ogni 1.000 mq

Dovranno essere realizzati dei filari alberati lungo il perimetro dell'area con funzione di quinta rispetto al paesaggio agricolo circostante e come riparo dell'edificato