

1 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT r1

Norme del Documento di Piano – Art.10

Estensione:

mq. 9.000,00 (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici)

Mappale 45 parte del fg. 1 del Comune Censuario di Cappella de Picenardi

Localizzazione :

Ubicato nel Comune di Cappella de' Picenardi in aderenza al tessuto urbano consolidato ed in prosecuzione ad un ambito di un piano attuativo residenziale già approvato dal Consiglio Comunale ed in fase di convenzionamento denominato PAC r1

Funzioni al contorno:

Nord : Ambito Agricolo di salvaguardia,

Sud : Ambito Residenziale di bassa densità

Est : Ambito Agricolo di salvaguardia,

Ovest : Ambito di Piano Attuativo in esecuzione PACr1;

Stato dei luoghi :

Morfologia: Pianeggiante

Conformazione: Regolare

Uso del suolo: Prato/Seminativo

Classe di sensibilità paesistica :

bassa

Classi di fattibilità geologica :

Classe di Fattibilità Geologica 3 / Sottoclasse 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni

Pericolosità Sismica PSL Z4a – Amplificazioni litologiche e geometriche;

Interferenze :

Nessun vincolo (Rispetto allevamenti zootecnici, idrogeologico, ecc)

Obiettivo del piano

L'ambito di trasformazione prevede l'insediamento in ambiti liberi di completamento del tessuto urbano consolidato di edifici a destinazione prevalentemente residenziale a tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o binata.

Parametri edilizi

Prevvia approvazione di Piano Attuativo Convenzionato è consentito attuare la costruzione di nuovi edifici mediante Permesso di Costruire semplice o Denuncia Inizio Attività.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : 1,00 mc/mq

Rc : massimo 40 %

H : l'altezza massima non superabile di ml 6,20.

Ds : 5,00 ml.

Dc : 5,00 ml, oppure

ml 0,00 alle seguenti condizioni:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;
- ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a mt 2,50 ed altezza interna netta non superiore a mt 2,40;
- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Df : se non uniti o in aderenza, mai inferiore a ml 5,00; nel caso di pareti finestate tale distanza non può essere inferiore a ml 10,00.

Normativa Geologica

Dovranno essere integralmente rispettate le "Norme Geologiche di Piano" di cui al capitolo 5 della Relazione allegata al Piano Geologico Comunale.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale, sono ammesse, oltre alle abitazioni, anche le altre destinazioni ad essa complementari e con essa compatibili, come di seguito precisato :

- DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;
- DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);

Destinazioni inammissibili:

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

- DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);
- DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;

- DU.08 deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.09 Attività espositiva (attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.14. Insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Monetizzazione

In relazione alla loro estensione, alla loro possibile conformazione e localizzazione, ed in relazione ai programmi comunali di intervento si ritiene opportuno che siano reperiti in loco i soli spazi di parcheggio per autovetture mentre non si ritiene opportuna l'acquisizione delle altre aree per servizi, come definite nel presente Piano.

Pertanto, si prevede in alternativa della loro cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Prescrizioni Particolari

La viabilità dell'ambito dovrà essere garantita esclusivamente da viabilità comunale, esistente o di nuova previsione, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 29.

Nella costruzione di nuovi edifici di civile abitazione posti a meno di 200.00 m da SS.PP. dovrà prevedersi l'obbligatoria dotazione di barriere antirumore o di adeguati isolamenti acustici.