

3 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT p2

Norme del Documento di Piano – Art.12

Estensione:

mq. 900,00 (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Mappale 1 parte del fg. 10 del Comune Censuario di Cappella de Picenardi

Localizzazione :

Ubicato nella zona centrale del territorio del Comune di Cappella de' Picenardi in area a Nord-Est dell'abitato di Vighizzolo in aderenza ad un ambito produttivo consolidato.

Funzioni al contorno:

Nord : Ambito Agricolo,

Sud : Ambito produttivo consolidato

Est : Ambito Agricolo;

Ovest : Ambito produttivo consolidato;

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 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

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

Pericolosità Sismica PSL Z4a – Amplificazioni litologiche e geometriche;

Interferenze :

Rispetto allevamenti zootecnici,

Obiettivo del piano

L'ambito di trasformazione è in aderenza ed a completamento del tessuto produttivo consolidato esistente, è destinato all'ampliamento dell'esistente azienda molatoria.

Parametri edilizi

Previo approvazione di Piano Attuativo Convenzionato è consentito attuare la costruzione di nuovi edifici mediante Permesso di Costruire semplice o Denuncia Inizio Attività o altro atto previsto dalla vigente normativa.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : **0,8 mq/mq**

Rc : **massimo 60 %**

H : l'altezza massima consentita per i nuovi edifici è pari a **ml 12,00**, ridotta a **ml 7,80**, pari a due piani fuori terra, per la parte di edificio in cui sia prevista destinazione ad uffici o ad abitazione.

Ds : **ml 5,00**, Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti e le distanze imposte ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento di Attuazione.

Dc : **ml 5,00**; è consentita la costruzione a confine solamente quando sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente oppure, quando l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o denuncia di inizio attività, su progetto unitario;

Df : **ml 10,00** se appartenenti ad aziende diverse;
ml 5,00 se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza.

Normativa Geologica

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

Attività e destinazioni:

Nell'area le destinazioni d'uso con essa compatibili, sono le seguenti :

DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);

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;;

Destinazioni inammissibili:

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;

DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);

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.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.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.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.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);
- 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 sovra comunale;
- 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.

Prescrizioni particolari:

Nell'intervento edilizio dovranno essere previste fasce di mitigazione ambientale verso le aree agricole della dimensione di almeno m 1,50 .

Dovrà essere redatta una relazione sul clima acustico ai sensi della Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano Acustico comunale.

Monetizzazione

In relazione all'estensione, alla conformazione e localizzazione, ed in relazione ai programmi comunali di intervento non si ritiene opportuna l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente Piano.

Pertanto, si prevede in alternativa totale della 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.