

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP-1

Ambito di riqualificazione per funzioni produttive o commerciali localizzato su via Papa Giovanni Paolo II. Trattasi di aree libere utilizzate come deposito temporaneo recante degrado del contesto paesaggistico. Lo strumento urbanistico riguarda la riqualificazione delle stesse per funzioni di carattere direzionale, commerciale e produttivo.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

	Perimetro Comparto	Elementi progettuali con valore prescrittivo		Elementi progettuali con valore indicativo	
	Area destinata a verde pubblico		Opera viabilistica		Verde ad effetto mitigativo
	Patrimonio arboreo esistente		Area di compensazione ecologica		Connessione ciclabile
	Patrimonio agricolo				Accesso carrabile al lotto

A-Superficie territoriale: 6.251 mq

B-Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato con esclusione dell'industria pesante e delle aziende insalubri di Prima Classe D.M. 5 settembre 1994

**D2 Artigianato di servizio**

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in max n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo

C1 esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C8 vendita di merci ingombranti

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D3 uffici/studi professionali

F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 – Attrezzature culturali - CU

F3 – attrezzature per l'istruzione - IS

F4 –Impianti tecnologici - IT

F5 – Parcheggi – PP

F6 – Attrezzature pubbliche - AP

F7 – Attrezzature sanitarie - SA

F8 – Attrezzature sociali – SO

F10 – Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi. Per la vicinanza con nuclei residenziali, si prescrive che non possano insediarsi attività appartenenti alla prima classe dell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 05/09/1994.

C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT):	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0.70 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 55); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 56).

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine con gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione e migliorando la qualità complessiva degli interventi.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.



- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- In sede di Piano Attuativo si dovrà dimostrare la compatibilità acustica degli interventi mediante verifica previsionale di impatto. Le valutazioni di impatto acustico dovranno essere rese nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla d.g.r. VII/8313/2002 e s.m.i. con l'acquisizione del parere di ARPA previsto dalla l.r. 13/2001 e s.m.i.
- In sede di Pianificazione Attuativa dovrà inoltre essere attivata valutazione circa la compatibilità degli interventi con i recettori residenziali prossimi al comparto mediante eventuali analisi di dettaglio delle componenti ambientali interessate dagli interventi.