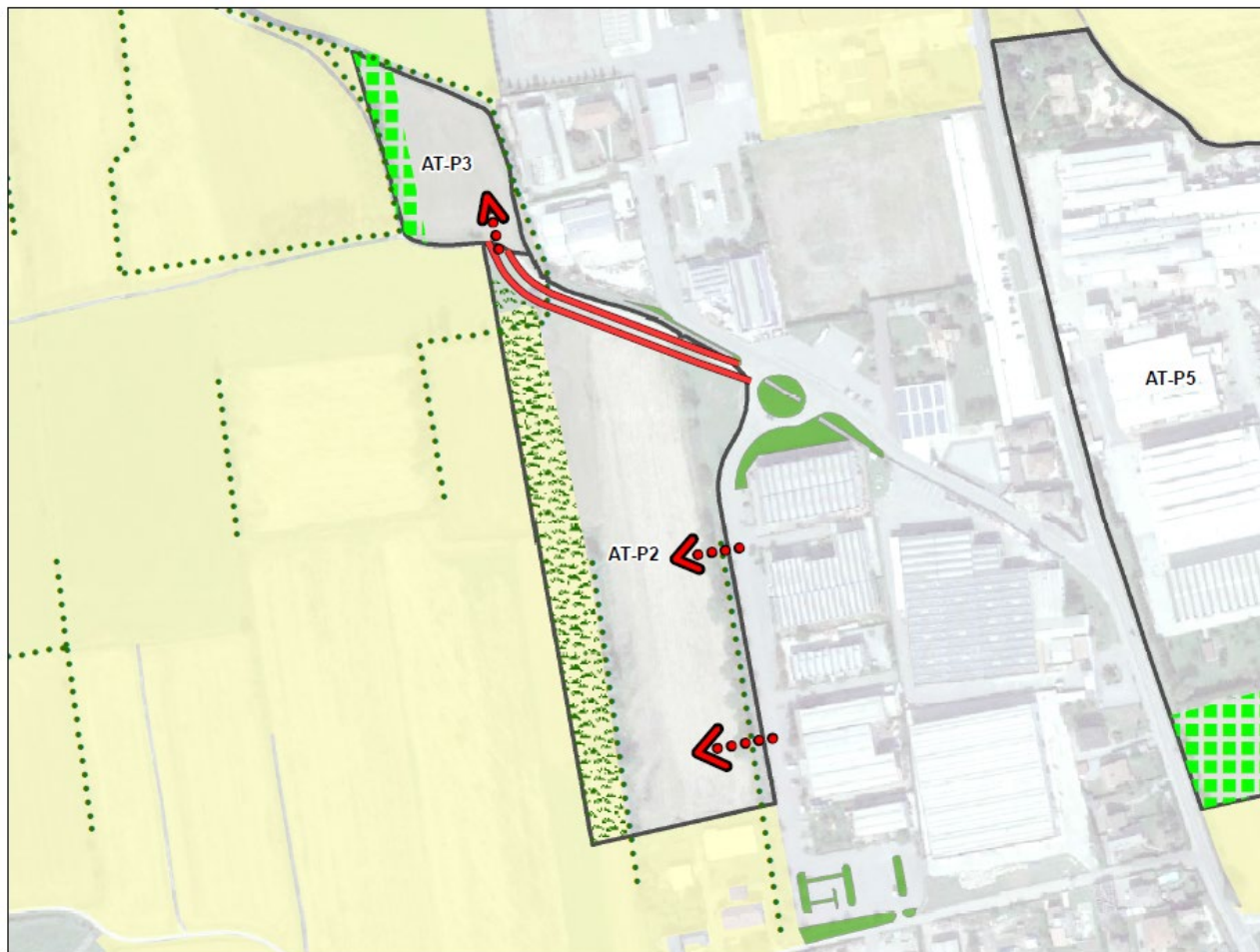


AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP-2

Ambito di trasformazione produttiva localizzato nella porzione ovest dell'insediamento artigianale di Via Padroni, via dei Pizzi. Trattasi di aree libere. Lo strumento urbanistico lo sviluppo delle aree per funzioni produttive anche attraverso un'attenta progettazione del margine tra la campagna e le stesse aree in espansione.

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		Connessione ciclabile
	Patrimonio arboreo esistente		Area di compensazione ecologica		Accesso carrabile al lotto
	Patrimonio agricolo		Verde ad effetto mitigativo		

A-Superficie territoriale: 38.662 mq

B-Destinazioni d'uso

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

D1 Artigianato e industria

D2 Artigianato di servizio

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse 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

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.

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 prescrive di prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la realizzazione di una fascia alberata boscata lungo il lato ovest del comparto quale rafforzamento del margine con la campagna. Tale area (classificata negli elaborati del Piano delle Regole come agricola di tutela dell'abitato) dovrà assumere caratteri di elevata naturalità e concorrerà a titolo compensativo alla generazione delle potenzialità edificatorie del comparto secondo gli indici e parametri di cui al precedente punto D.
- In sede di Piano Attuativo dovrà essere dimostrata e resa attuabile, anche mediante la cessione delle aree, la fattibilità afferente alla continuità urbanizzativa tra la Via dei Pizzi e Via Padroni con il comparto di trasformazione AT-P3.
- 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.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Norme Tecniche di Attuazione

- 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.
- La viabilità delle aree industriali/artigianali di nuova edificazione deve avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale esistente o di nuova previsione, senza alcuna immissione a singoli lotti, edifici o di nuove strade comunali dalla ex S.S. n. 591;
- La pianificazione attuativa dell'ambito AT-P2 dovrà prevedere la riqualifica, mediante costruzione di una rotatoria concordata con l'Ufficio Tecnico Provinciale, dell'intersezione tra la ex S.S. n. 591 e la S.C. "Via Pizzi" da realizzarsi preventivamente o contestualmente all'edificazione dei lotti ricadenti nell'ambito stesso.