

9 Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive

9.1 Caratteri generali

Riguardano aree generalmente poste esternamente all'abitato che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema produttivo esistente nonché la sua connessione con il sistema viario e che implicano il rapporto paesistico tra le aree edificate o edificabili, le aree agricole e di servizio;

9.2 Destinazione principale

- impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti; depositi, magazzini, attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo all'ingrosso o al dettaglio e attività commerciali con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo;

- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda o comunque del personale dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo
- edifici per le attività florovivaistiche

9.3 Destinazioni complementari/compatibili

- esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive e ricreative; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del settore commerciale;

9.4 Destinazioni non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali oltre le tipologie e le dimensioni massime indicate, allevamenti agricoli, insediamenti commerciali di grande superficie di vendita.

9.5 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo.

9.6 Parametri edificatori

- l'indice medio di utilizzazione fondiaria U_f è di 0,9 mq/mq;
- il rapporto di copertura R_c non deve superare 0,6 mq/mq;
- l'altezza massima è di mt. 10,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
- il lotto minimo di edificazione è di 1000 mq. Per l'edificazione isolata e di mq. 500 edificazione a schiera
- le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi, dimensionate secondo le leggi vigenti e le indicazioni del Piano dei Servizi, devono essere reperite all'interno del comparto e sistemate a parcheggio e verde con dimensioni e posizioni adeguate all'impianto complessivo

11 Area di trasformazione urbanistica: ATU02

11.1 Individuazione

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva legata alla escavazione degli inerti a nord del capoluogo,

11.2 Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive con le seguenti specificazioni:

- sono ammesse unicamente edificazioni temporanee relative alla attività di escavazione (anche non in ambito locale) per uffici, ricoveri, tettoie, depositi, ecc. che devono essere dismessi e demoliti con la cessazione della attività di escavazione, con esclusione di quelli per la produzione e la commercializzazione di materiali edilizi, di prefabbricati, ecc. e di nuove residenze nonché di tutte le altre attività non indicate. In tale area gli indici sono ridotti a:
- l'indice massimo di utilizzazione fondiaria U_f è di 0,2 mq/mq;
- il rapporto di copertura R_c non può essere superiore ai 0,2 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è di mt. 9,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
- devono essere realizzate opere di mitigazione al contorno dell'ambito quali fasce di filari di alberi di alto fusto di adeguata profondità

11.3 Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati.

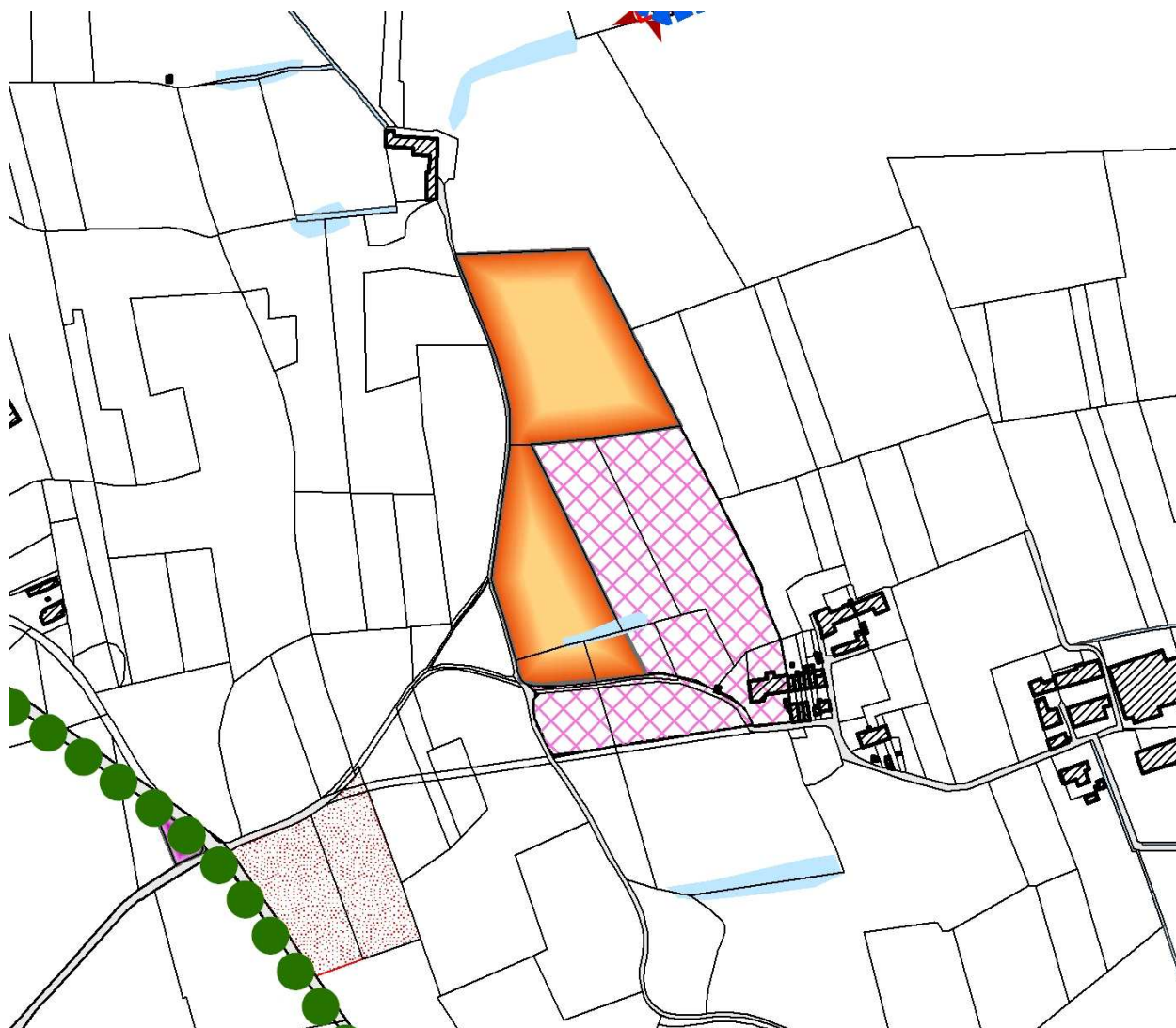
11.4 Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi possono essere monetizzate .

11.5 Modalità di intervento

L'area necessita di pianificazione attuativa

LOCALIZZAZIONE AMBITO:



ATU 02– AMBITO Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		32.000 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Attività legate alla escavazione
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Edificazioni temporanee relative alle attività di escavazione, come specificato nell'art. 11.2

DESTINAZIONI AMMISSIBILI	NON	Edificazione per la produzione e/o commercializzazione di materiali edili, di prefabbricati, ecc.; nuove residenze e tutte le altre attività non indicate quali destinazioni ammissibili, come specificato all'art. 11.2
INDICE TERRITORIALE medio		Non identificato
INDICE FONDIARIO		U.f. max 0,2 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA		Rc max 0,2 mq/mq
STANDARD TEORICI		10% di slp monetizzabili
SUBCOMPARTI		Non divisibile in subcomparti
OPERE DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE AMBIENTALE		Da concordarsi con gli enti preposti