

Ambito di Trasformazione Produttiva ATP 2

Ubicazione

Localizzato a sud del capoluogo in fregio alla strada Casalmoro. Questo ambito era già presente nella pianificazione comunale precedente (PRGC) con destinazione prevalentemente industriale e con progetto urbanistico adottato in variante al PRGC con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 30/03/2010 ed approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 27/07/2010 ma non ancora convenzionato. Il Documento di Piano conferma tutte le previsioni contenute nel piano attuativo già approvato in quanto compatibili con il nuovo strumento urbanistico generale, essendo stato peraltro il piano attuativo medesimo assoggettato, con esito favorevole, a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica prima dell'adozione. Per quanto attiene alle destinazioni d'uso DU, il riferimento vincolante è riportato nella presente scheda e si intende sostitutivo della precedente pianificazione da PRGC. Eventuali varianti al planivolumetrico approvato (quindi interne al comparto) dovranno seguire il normale iter dei piani attuativi, senza necessità di variante al PGT.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale $St = 87.848$ mq
- Superficie fondiaria $Sf = 62.982$ mq
- $If = 4,00$ mc/mq
- Standard a parcheggio: da reperire, urbanizzare e cedere gratuitamente al Comune nella misura di 5.618 mq
- Standard a verde: da reperire, urbanizzare e cedere gratuitamente al Comune nella misura di 3.464 mq
- Standard primaria (cabina, ciclopedonali, ecc.): da reperire, urbanizzare e cedere gratuitamente al Comune nella misura di 3.080 mq
- Rapporto di copertura $Rc = 60\%$ della superficie fondiaria
- Altezza massima = $12,00$ ml, compatibilmente con il ciclo produttivo a causa del quale sia necessario raggiungere maggiori altezze, come meglio specificato nel Piano delle Regole
- Superficie drenante = minimo il 20% della superficie libera in quanto il progetto prevede il collegamento alla esistente vasca di laminazione extra-comparto; qualora sia da insediare una funzione di tipo logistico la percentuale di cui sopra si può ridurre al 10%
- Destinazione d'uso principale = attività produttive escluse le attività produttive a rischio di incidente rilevante

Funzioni insediabili

- DU3a/b: attività artigianali e industriali
- DU3c: servizi industriali
- DU3d: ingrosso
- DU3e: spaccio aziendale e outlet
- DU3f: servizi per i lavoratori
- DU4a/b: esercizi di vicinato - livello 1/2 (solo se funzionali ed esercitanti attività di commercio legati all'attività produttiva insediata nel medesimo lotto)
- DU4n: servizi per il tempo libero - tipo 1 (da valutare la compatibilità da parte della Commissione Comunale di Edilizia e dall'ASL)
- DU4o: servizi per il tempo libero - tipo 2 (da valutare la compatibilità da parte della Commissione Comunale di Edilizia e dall'ASL)
- DU4p: servizi per il tempo libero - tipo 3 (da valutare la compatibilità da parte della Commissione Comunale di Edilizia e dall'ASL)
- DU5e: servizi pubblici e associazioni
- DU5f: parcheggi
- DU5g: sport (da valutare la compatibilità da parte della Commissione Comunale di Edilizia e dall'ASL)

Destinazioni non ammesse

- DU1a: residenza (con le deroghe previste per gli alloggi dei proprietari e dei custodi)
- DU2a/b/c/d/e/f/g: tutte le attività agricole
- DU4c/d/e: medie strutture di vendita MSV - livello 1/2/3
- DU4f: grandi strutture di vendita GSV
- DU4g: centri commerciali CC
- DU4h: artigianato di servizio alla residenza e attività paracommerciali
- DU4i/j: direzionale - livello 1/2

- DU4k: pubblici esercizi - tipo 1 e ristoro (ad eccezione dei servizi pertinenti alle attività produttive o di servizio insediate o da insediare nel comparto, da valutarsi da parte della Commissione Comunale di Edilizia e dall'ASL, nel rispetto delle disposizioni generali sui pubblici esercizi)
- DU4l: pubblici esercizi - tipo 2
- DU4m: servizi per l'ospitalità
- DU5a: istruzione e cultura
- DU5b: socio-assistenziali
- DU5c: attrezzature religiose
- DU5d: infrastrutture tecnologiche
- DU5h: verde
- DU5i: parco

Prescrizioni particolari

La laminazione delle portate meteoriche dell'intero comparto è già prevista nella vasca di laminazione "centralizzata" realizzata dal Comune.

Si prescrive che nel raggio di 100 ml dal nucleo consolidato residenziale posto sul confine nord-est del comparto non potranno essere insediate attività insalubri o moleste, come richiesto dall'ASL.

Viabilità

L'accesso all'ambito avverrà da strada Casalmoro e da strada S. Vito, secondo quanto già previsto dal progetto di lottizzazione approvato.

Sensibilità paesistica

Classe: bassa.

Indicazioni ambientali

La presenza delle linee elettriche di alta tensione è già stata valutata in sede di pianificazione attuativa, mediante l'indicazione delle distanze di prima approssimazione (DPA) indicate dalla società TERNI s.p.a. che esercisce le linee. Si confermano le prescrizioni contenute nel Decreto di esclusione dalla VAS prot. n. 6772/2009 del 07/07/2009 relative alla tutela della fascia boscata posta tra i canali demaniali sul versante est del comparto, con posizionamento di un'ulteriore fascia verde della larghezza di 5,00 m in fregio al canale denominato "Fughetta".

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità seconda - con modeste limitazioni.

