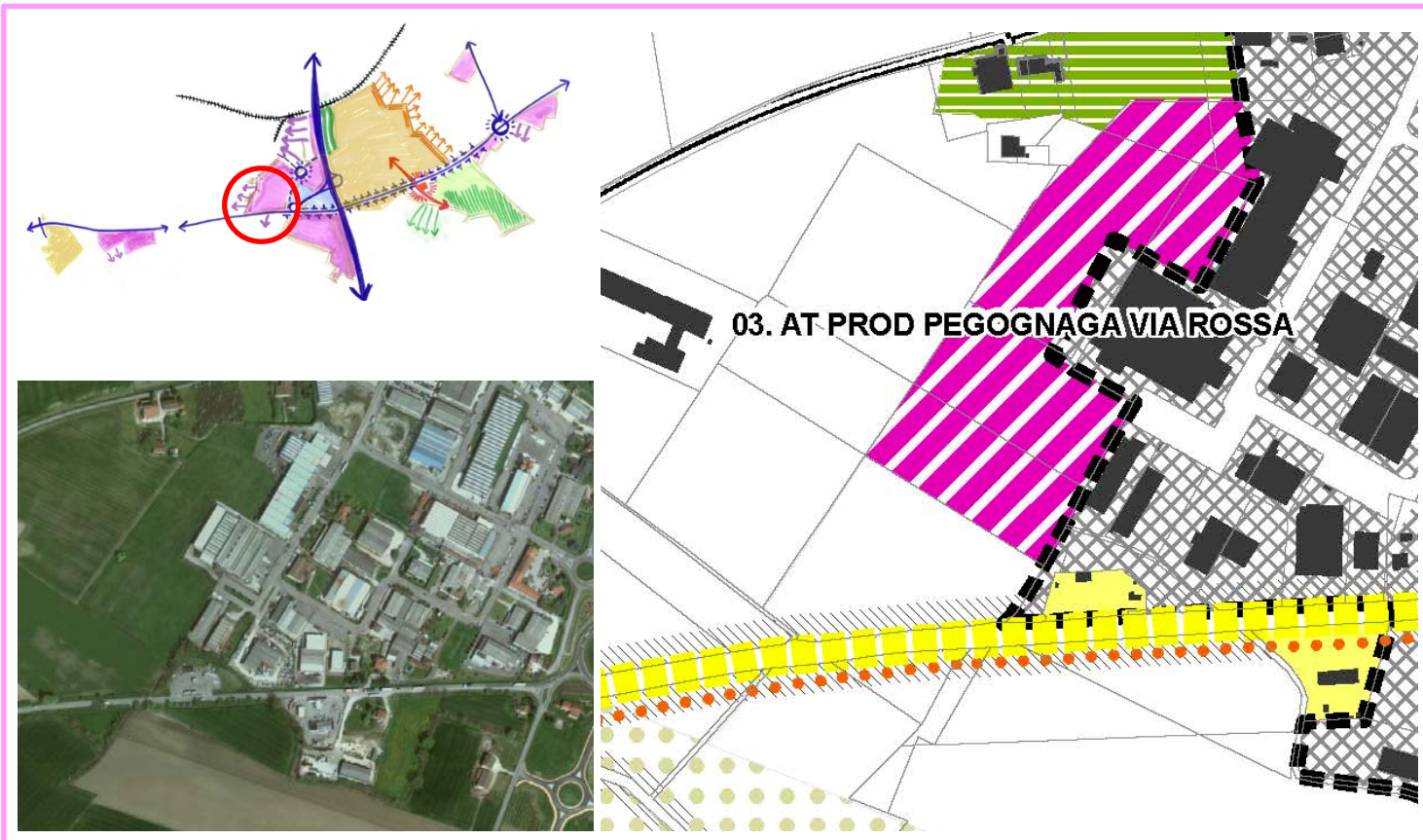




Il comparto individua aree destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione prevalentemente produttiva, da assoggettare a nuova pianificazione attuativa. L'ambito 03 concorre con l'ambito 04 alla riqualificazione del sistema infrastrutturale della POPE.

obiettivi e finalità delle trasformazioni

Realizzazione di nuovi ambiti urbanizzati caratterizzati da elevati livelli di qualità ambientale, da conseguire tramite idonei collegamenti con il contesto esistente, opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispondenti alle esigenze del nuovo insediamento ed eventualmente del contesto nel quale l'insediamento si viene a trovare, edificazione finalizzata a soddisfare la domanda insediativa ed a garantire la realizzazione di spazi pubblici di qualità. Con viabilità d'accesso senza nuovi innesti sulla SP49.

parametri e indici quantitativi che il pa deve definire

Superficie territoriale: 44.000 mq circa

Ut max: 5.000 m²/Ha

Uf max: 0,70 m²/m²

Rc max: 50%

H massima di m. 10,00, pari a due piani, salve comprovate esigenze di volumi tecnici derivanti da specifici processi produttivi.

Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 20% della SIp; le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

destinazioni d'uso prevalenti
Produttivo artigianale

Sono vietate le destinazioni "A" agricole, "R" residenziali, "T" terziarie fatte salve le eccezioni sotto indicate.

Sono ammesse destinazioni residenziali unicamente a diretto servizio dell'impianto produttivo e destinazioni terziarie esclusivamente per lo spaccio e/o la vendita di prodotti attinenti all'attività principale insediata.

E' altresì ammessa la vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita e il commercio all'ingrosso (Tcm).

L'insediamento di nuove attività per lavorazioni insalubri di 1° classe è non consentito.

Non è ammesso l'insediamento di attività finalizzate alla lavorazione di materiali di cava, compresi gli edifici e impianti necessari per la lavorazione e lo stoccaggio e la commercializzazione di materiali inerti, di conglomerati bituminosi e ceramiche, essiccatoi, mulini, spazi coperti per la sosta di automezzi e macchine operatrici, uffici ed eventuali alloggi del custode, tranne che negli ambiti appositamente individuati per questo tipo di lavorazioni; all'interno di questi ambiti, i lotti di pertinenza per tali lavorazioni devono essere posti a una distanza superiore a 100 m dalle case sparse, misurando la distanza dalla parete esterna del fabbricato residenziale al limite del lotto industriale – artigianale e a una distanza di 200 m dalle zone destinate a insediamenti residenziali e terziari, misurando tale distanza dai limiti dell'area di pertinenza.

In assenza di piano attuativo sulla edificazione esistente, indipendentemente dalle destinazioni d'uso in atto, possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione, senza incrementi degli indici edificatori esistenti.

criteri specifici di sostenibilità ambientale

- rapporto di impermeabilizzazione pari al 30% della St; in caso di comprovate esigenze di utilizzazioni diverse degli spazi scoperti, e nel rispetto dei contenuti del regolamento recante i "criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche "potranno essere previste vasche di raccolta acque meteoriche atte al rallentamento del deflusso delle acque, opportunamente dimensionate rispetto alle superfici impermeabili del lotto, che dovranno essere realizzate in modo da non consentire lo sviluppo di zanzare, in quanto possibili vettori di malattie infettive;
- messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 10 m² di superficie filtrante;
- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili; uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

Dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venir contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica, mentre le acque non soggette a sporcamento dovranno essere smaltite localmente.