

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 025****CORTE TEZZE - Z.I. MALPENSATA GOMBETTO****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area in continuità, ad Est, con il "polo produttivo Malpensata-Gombetto".
- L'ambito, costituisce "completamento del polo produttivo".
- Il suo inserimento permette di ridefinire l'assetto del comparto produttivo verso Marmirolo creando le condizioni per un collegamento funzionale anche a livello viabilistico.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- L'attuazione del comparto è condizionata alla predisposizione del P.A..
- Grado di priorità dell' intervento: non definito.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Completamento del "polo produttivo Malpensata-Gombetto".
- Completamento e ridefinizione della viabilità di contesto.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	63.550 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	47.000 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,80 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	36.000 mq	Carattere indicativo (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	3,00 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	4,00 mc/mq	Carattere indicativo (Ci)
Altezza massima – H max	12 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	190.650 mc	Carattere indicativo (Cp)
Aree per Servizi da reperire (10% della Slp)	Stimati dal PS 3.600 mq (prod.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.
Rapporto di copertura - Rc	60%	Carattere prescrittivo
Sup. permeabile minima risp. Alla Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. Ip sulla -Sc + sup. impermeabile.	15%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arborea - Da	1 albero/100mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	2 arbusti/100mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)

- L'attuazione diretta del P.A. avviene assumendo come potenzialità dimensionale, il valore medio degli abitanti e della potenzialità edificatoria, assegnate all'AT dal **DP**. L'utilizzazione dei "valori massimi" è resa possibile a condizione che nei 5 anni di validità del DP non venga superato il "valore medio" previsto. Questa condizione deve essere esplicitamente prevista nella "convenzione". L'utilizzazione dei parametri massimi e minimi comporta l'attivazione di specifiche procedure di compensazione da definire in sede di pianificazione attuativa.
- L'attuazione dell'azione compensativa/perequativa viene proposta all'Amministrazione comunale dagli operatori interessati, in base agli obiettivi strategici definiti dal **DP**.
- L'intervento di pianificazione attuativa dovrà essere corredato da uno studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti di collegamento necessari per la funzionalità del P.A. e la previsione degli eventuali interventi di adeguamento.

Interventi edilizi

Sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e non:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

DESTINAZIONI D'USO**AMMESSE****Destinazione d'uso Du2**

Du 2/1	Esercizi di vicinato
Du 2/3	Medie strutture di vendita
Du 2/5	Commercio all'ingrosso
Du 2/6	Artigianato di servizio
Du 2/7	Bar e ristoranti
Du 2/19	Sale da gioco (Art. 88 – TULPS)
Du 2/20	Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

Du 3/1	Artigianato e industria manifatturiera
Du 3/2	Depositi e magazzini
Du 3/3	Distribuzione carburanti e relativi accessori
Du 3/4	Movimentazione merci e magazzinaggio
Du 3/5	Lavorazione di inerti
Du 3/6	Lavorazione di materiali da demolizione
Du 3/7	Preparazione di conglomerati bituminosi
Du 3/8	Preparazione di conglomerati cementizi

Destinazione d'uso Du 5

Du 5/1	Alberghi e motel
Du 5/5	Strutture congressuali

NON AMMESSE**Destinazione d'uso Du1****Destinazione d'uso Du2**

Du 2/2	Lavanderie
Du 2/4	Grandi strutture di vendita
Du 2/8	Prodotti da forno e alimentari
Du 2/9	Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
Du 2/10	Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
Du 2/11	Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
Du 2/12	Uffici e attività di servizi alle imprese
Du 2/13	Riparazioni veicoli
Du 2/14	Sedi di associazioni culturali e ricreative
Du 2/15	Attività di formazione culturale e professionale
Du 2/16	Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
Du 2/17	Sanità e assistenza sociale
Du 2/18	Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti RG)

Destinazione d'uso Du 4**Destinazione d'uso Du 5**

Du 5/2	Pensioni e affittacamere
Du 5/3	Bed and breakfast
Du 5/4	Mense e fornitura di pasti preparati

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

- La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale verrà definita in sede di pianificazione attuativa, nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti del Piano dei Servizi ed in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente definite per l'ambito di trasformazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

- Le opere infrastrutturali e strategiche nonché i relativi oneri a carico verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa
- Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro, verso la viabilità di progetto e verso il contesto agricolo	utilizzando essenze arboree autoctone

Altre ed eventuali misure di mitigazione ambientale, nonché prescrizioni relative al rapporto col contesto, verranno definite in sede di pianificazione attuativa.