

CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Art.5 C.P.4 - Ambito di trasformazione "S.P. 45"

5.1 Localizzazione e descrizione

Ambito localizzato in prossimità dell'area produttiva esistente a ovest del centro abitato del capoluogo lungo la S.P 45; tale ambito deriva dal ridimensionamento e dallo spostamento a sud del canale ha valenza sovrallocale e può essere attuato previa sottoscrizione di Accordo di Programma con i Comuni contermini; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

5.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- | | |
|---|---|
| a)Superficie territoriale compresa nel piano | 15.800 mq |
| b)Edificabilità: | |
| • It (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 0,90 mq/mq |
| • Densità massima realizzabile sui singoli lotti (IF) | 1,00 mq/mq |
| • Superficie lorda edificabile massima (SL) | 14.220 mq |
| • Altezza massima degli edifici m 10,00, distribuibili anche SU due piani | |
| • Rapporto massimo di copertura (Ic) | 60% della Sf |
| c)Tipologie edilizie | Capannoni industriali |
| d) Destinazione principale | Industriale, artigianale e commerciale (Gf3a- Gf3b) |
| e) Destinazioni non ammesse | Residenziale, agricola |

L'altezza massima indicata al punto b) può essere superata, in porzioni limitate di fabbricati, per la realizzazione di impianti tecnologici, vani tecnici e di accesso alle coperture.

In ogni singolo lotto almeno il 30% dell'area scoperta dovrà essere mantenuto permeabile per garantire il percolamento delle acque piovane nel terreno sottostante.

E' ammessa la realizzazione, all'interno dei volumi degli edifici produttivi che abbiano una SL complessiva non inferiore a 1.000 mq, la realizzazione di alloggi esclusivamente destinati al personale di custodia o al titolare dell'unità produttiva, fino a un massimo di 300 mq di SL, con un massimo di 3 alloggi.

E' ammesso, all'interno dei fabbricati da costruire, l'insediamento di spacci aziendali per la vendita dei prodotti realizzati in loco, con un limite massimo di mq 150 di superficie di vendita; tale destinazione deve peraltro risultare accessoria rispetto alla destinazione prevalente dell'insediamento produttivo.

5.3 Indirizzi del piano urbanistico

L'assetto viabilistico dovrà garantire il corretto collegamento con la SS 496 POPE, di nuova costruzione, tramite la riqualificazione di via Cortesa.

La viabilità interna dovrà essere strutturata in maniera da garantire una distribuzione razionale di tutti i lotti edificabili previsti; dovranno in particolare essere evitate soluzioni a fondo cieco.

I nuovi accessi sulla strada provinciale e la riqualificazione dei nodi viabilistici esistenti dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

5.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, preventivamente individuati nel piano stesso, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque la facoltà di allestire e approvare per questo ambito un piano attuativo di livello locale che interessi un ambito non prevalente rispetto all'intera area, nel caso in cui risultasse necessario dare risposta a esigenze di nuovi insediamenti di livello locale.

5.5 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Sul lato est e nord del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m costituita da un duplice filare di alberi di essenze autoctone e arbusti in grado di realizzare adeguate mitigazioni nei confronti del territorio agricolo circostante; particolare attenzione si dovrà porre anche per le mitigazioni sul lato sud, verso Via Contotta ove la fascia deve estendersi per almeno 15 m di larghezza. Complessivamente, l'area di mitigazione dovrà estendersi su almeno il 35% della Superficie territoriale.

Nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia e disoleatori.

5.6 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 20% della IC, da destinare a parcheggi d'uso pubblico, da distribuire uniformemente in tutto il comparto.

Gli interventi di compensazione ecologica così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente, in prima battuta lungo le fasce di mitigazione e successivamente nelle aree adiacenti appositamente individuate.