

CAPO IV – AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Art. 7 Ambito di trasformazione A.T.P. 01

7.1 Localizzazione e descrizione

Ambito localizzato in prossimità dell'area produttiva esistente posta a ovest del centro abitato oltre la strada SP27.

7.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- | | |
|--|--------------------------|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 55.620 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto) | 0,60 mq/mq |
| ➤ densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf) | 0,70 mq/mq |
| ➤ Superficie lorda edificabile massima | 33.370 mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 10,00 |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 50 % |
| ➤ Indice di permeabilità | 20 % |
| c) Tipologie edilizie | Capannoni industriali |
| d) Destinazione principale | Industriale, artigianale |
| 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.

E' ammessa la realizzazione, all'interno dei volumi degli edifici produttivi che abbiano una SIp complessiva non inferiore a 500 mq, la realizzazione di alloggi esclusivamente destinati al personale di custodia o al titolare dell'attività produttiva, fino a un massimo di 200 mq di SIp, con un massimo di 2 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 150 mq di superficie di vendita; tale destinazione deve peraltro risultare accessoria rispetto alla destinazione prevalente dell'insediamento produttivo. E' altresì ammesso l'insediamento di piccole attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, anche di tipo MSV, per prodotti non alimentari, purché tali attività non siano in contrasto con il Piano del Commercio.

E' vietato l'insediamento di impianti a rischio di incidente rilevante, così come definiti dal D.P.R. n.175/1988 nonché attività produttive classificate come insalubri di I° classe.

7.3 Indirizzi del piano urbanistico

La viabilità principale dovrà essere strutturata in maniera da raccordarsi in maniera razionale con la strada di penetrazione già realizzata nella vicina zona destinata ad insediamenti produttivi; dovrà inoltre essere prevista la possibilità di consentire futuri ampliamenti dell'ambito per insediamenti produttivi verso ovest.

La viabilità interna dovrà essere strutturata in maniera da garantire una distribuzione razionale di tutti i lotti edificabili previsti.

7.4 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, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

7.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto, anche se l'attuazione avviene per stralci.

7.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Prima dell'avvio del nuovo piano attuativo dovrà essere rimessa in pristino l'area attualmente utilizzata come deposito di inerti.

Il piano attuativo dovrà essere affiancato da uno “Studio di valutazione della compatibilità agroforestale dell'uso del suolo” redatto ai sensi dell'art. 35 dell'Apparato Normativo del PTCP.
Il comparto ricade in classe 1 di fattibilità geologica e le nuove costruzioni dovranno rispettare le Norme Geologiche di Attuazione previste per tale classe.

7.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 6.670 mq: le aree d'uso pubblico, monetizzabili al 50%, devono fornire una adeguata dotazione di parcheggi e verde primario, da distribuire uniformemente nelle diverse zone del nuovo ambito di trasformazione.