



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area produttiva di modeste dimensioni quasi completamente dismessa interna al tessuto urbano consolidato, non distante dal nucleo di antica formazione e inserita in un contesto prettamente residenziale.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- ☒ Regolare
- ☐ Irregolare
- ☐ Compatta

Uso del suolo

- ☒ Urbanizzato
- ☐ Incolto
- ☐ Seminativo
- ☐ Vigneto
- ☐ Uliveto
- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☐ In aderenza al tessuto urbano consolidato
- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 26; Scala 1:2.000

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☒	☒	☒	Residenziale
☐	☐	☐	☐	Produttivo
☐	☐	☐	☐	Viabilità pubblica
☐	☐	☐	☐	Aree extraurbane

Nord	Sud	Est	Ovest	
☐	☐	☐	☐	Terziario
☐	☐	☐	☐	Salvaguardia urbana
☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1 ☐ Molto bassa

3 ☐ Media

5 ☐ Molto alta

2 ☐ Bassa

4 ☒ Alta

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2 ☐ 3a ☒

3b ☐

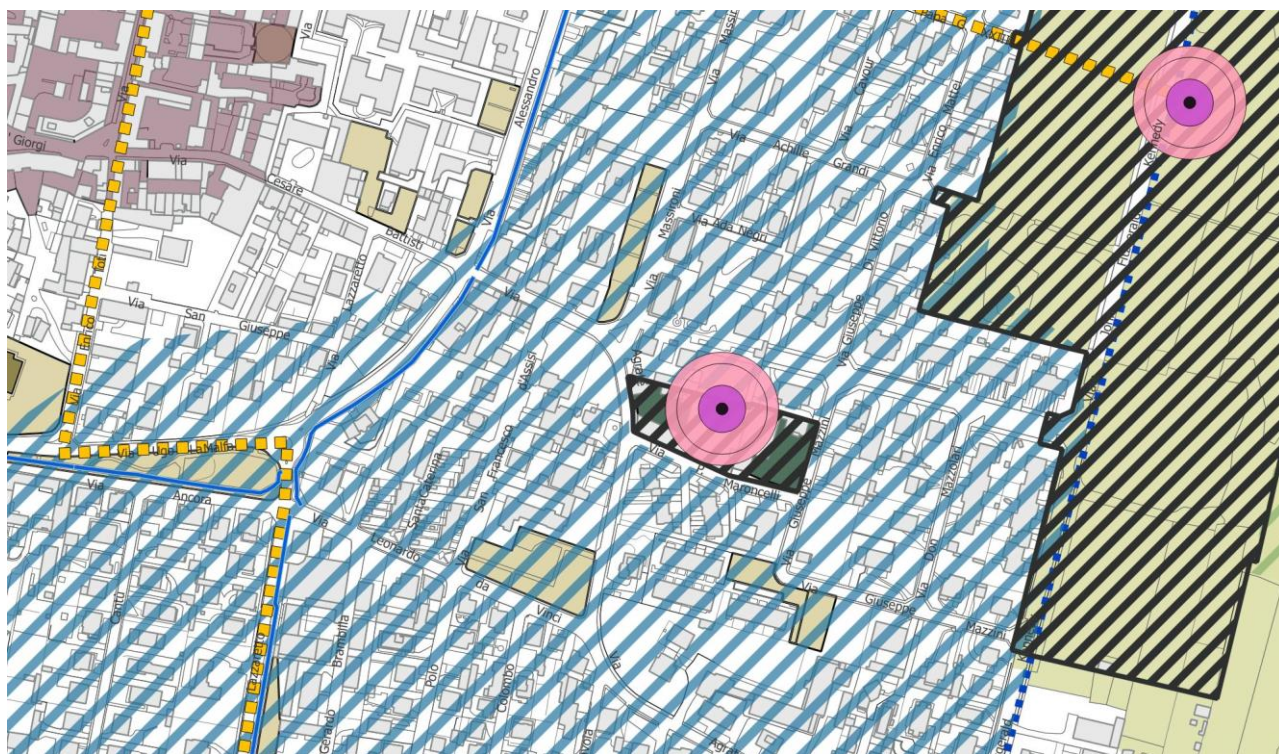
3c ☐

3d ☐

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ Beni culturali | ☐ Ambiti interesse provinciale | ☐ Rispetto cimiteriale |
| ☐ Bellezze individue | ☐ Ambiti agricoli strategici | ☐ Elettrodotti |
| ☐ Bellezze d'insieme | ☐ Rete verde int. paesaggistico | ☐ Infrastrutture sovracomunali |
| ☐ Vincoli paesistici | ☐ Vincoli idrogeologici | ☐ Siti inquinati, RIR |
| ☐ Zone d'interesse archeologico | ☐ Rispetto captazione
acque sorgive | ☐ Fasce rispetto strade |
| ☐ Parchi regionali, SIC ZPS | ☐ Depuratori | ☐ Reticolo Idrico Minore |

ESTRATTO TAVOLE STRATEGICA DI PIANO



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La riconversione dell'area produttiva dovrà prevedere la formazione di un tessuto edilizio con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali coerenti e compatibili con i caratteri della zona, in cui il commercio, i pubblici esercizi e il terziario siano relazionati armonicamente tra loro. È previsto il trasferimento dell'attività produttiva rimanente. L'approvazione dovrà essere preceduta da una valutazione acustica e una valutazione della qualità dei suoli.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 5.291 m² (salvo verifica in fase attuativa)

H = 10, 4 m

IT = 0,4 m² / m²

IPT = 30%

SC = max 50% ST

DESTINAZIONI

Destinazioni ammesse:

dR - destinazione residenziale; dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.2, 2.8; dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11; dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4; dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI

Si deve prevedere:

- la formazione di un insediamento edilizio unitario per caratteristiche tipologiche e morfologiche (sistemi costruttivi, materiali, colori, recinzioni);
- la formazione di uno spazio pubblico o privato di uso pubblico, alberato, con parcheggi in sede propria, di almeno mq. 600, preferibilmente lungo via Agrate;