

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO**1. Stato attuale**

Si tratta dell'area ineditata collocata fra il comparto industriale sud est e l'agglomerato residenziale cresciuto attorno al nucleo ed ai servizi pubblici della frazione Taccona, già impegnata da previsioni del PRG che le attribuisce una destinazione ad attrezzature di "servizio alle attività produttive" dotandola di una propria capacità edificatoria. In particolare si segnala la presenza di un boschetto al margine meridionale dell'ambito, che costituisce la naturale prosecuzione del sistema di spazi e attrezzature pubbliche delle vie Paganini, Confalonieri, Cervi.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare il tessuto produttivo riservando appositi spazi al trasferimento delle attività presenti nel territorio comunale, distribuite nel tessuto edilizio residenziale e con questo incompatibili.
- 2.2 Preservare una fascia verde a separazione delle aree industriali dal tessuto residenziale esistente.
- 2.3 Estendere e integrare il sistema delle aree verdi fruibili connettendolo al complesso dei servizi pubblici del centro della frazione Taccona.

3. Dati urbanistici dello stato attuale

Superficie perimetrata	mq	45.400
Superficie strade pubbliche e corsi d'acqua	mq	0
Superficie territoriale netta	mq	45.400

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2), le destinazioni compatibili sono l'attività terziaria (Gruppo funzionale Gf 3) ed il commercio all'ingrosso (Gruppo funzionale Gf 2.5).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni;

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2. Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria propria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un indice composto da due distinti fattori:

- Ut 0,25 mq/mq destinato alla realizzazione di fabbricati per attività lavorative da porre in vendita o in affitto a libero mercato
- Ut 0,10 mq/mq destinato alla realizzazione di fabbricati produttivi per il trasferimento delle attività in contrasto con la residenza, da assegnare tramite bando, come specificato al successivo punto 3.

2.2 Capacità edificatoria aggiuntiva

All'Ambito di Trasformazione può essere assegnato un incentivo pari complessivamente al 15% della volumetria generata dall'applicazione degli indici sopra riportati, come disposto all'art. 11.5 della LR 12/05, così ripartito:

- * 5% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,02 mq/mq, in caso di intervento coordinato da un unico strumento di attuazione esteso all'intero ambito;
- * 10% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,03 mq/mq, ove il progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito di trasformazione sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente le caratteristiche indicate all'art. 10 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Edilizia libera	Edilizia per delocalizzazione attività esistenti	Incentivo per intervento unitario (edilizia libera)	Incentivo per concorso progett. (edilizia libera)	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,25	0,10	0,02	0,03	0,40
SLP indicativa	11.350	4.540	908	1.362	18.160

2.3 Altri parametri

Rc = 60%

H = m 15

3. Aree per il trasferimento di impianti produttivi

All'ambito viene attribuito un indice da applicare obbligatoriamente per la realizzazione di interventi destinati al trasferimento di attività già insediate nel territorio comunale in posizione inidonea o in contrasto con le funzioni vicine, individuando a tale scopo una specifica quota della superficie fondiaria.

Detta area dovrà avere estensione corrispondente alla realizzazione di un indice Uf non superiore a 0,65 mq/mq.

L'area dovrà essere ceduta al Comune con vincolo di utilizzo per la promozione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) da attuarsi secondo le disposizioni dell'art. 27 della legge 865/71.

In alternativa alla cessione al Comune dell'area, il soggetto attuatore potrà impegnarsi a realizzare direttamente la relativa SLP obbligandosi a venderla o affittarla a soggetti scelti attraverso il bando prodotto da Comune e riportato nella Convenzione del Piano Attuativo.

4. Pianificazione attuativa

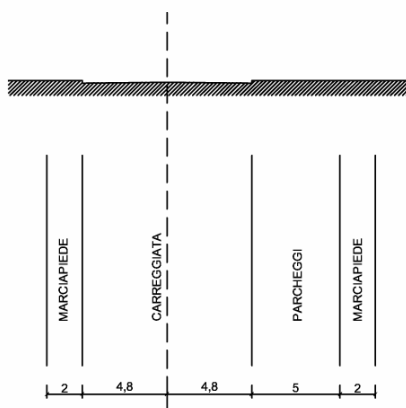
La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Piano per gli Insediamenti Produttivi.

5. Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

- 5.1 Strade: superficie necessaria al collegamento della via Pavia con l'imbocco meridionale di via Figini: indicativamente mq 6.350, da realizzare indicativamente secondo la sezione di seguito riportata:

Tipo 3



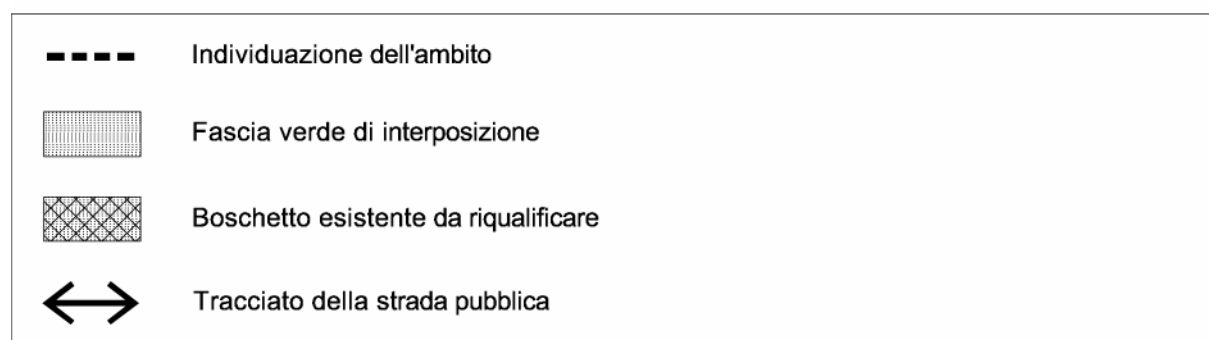
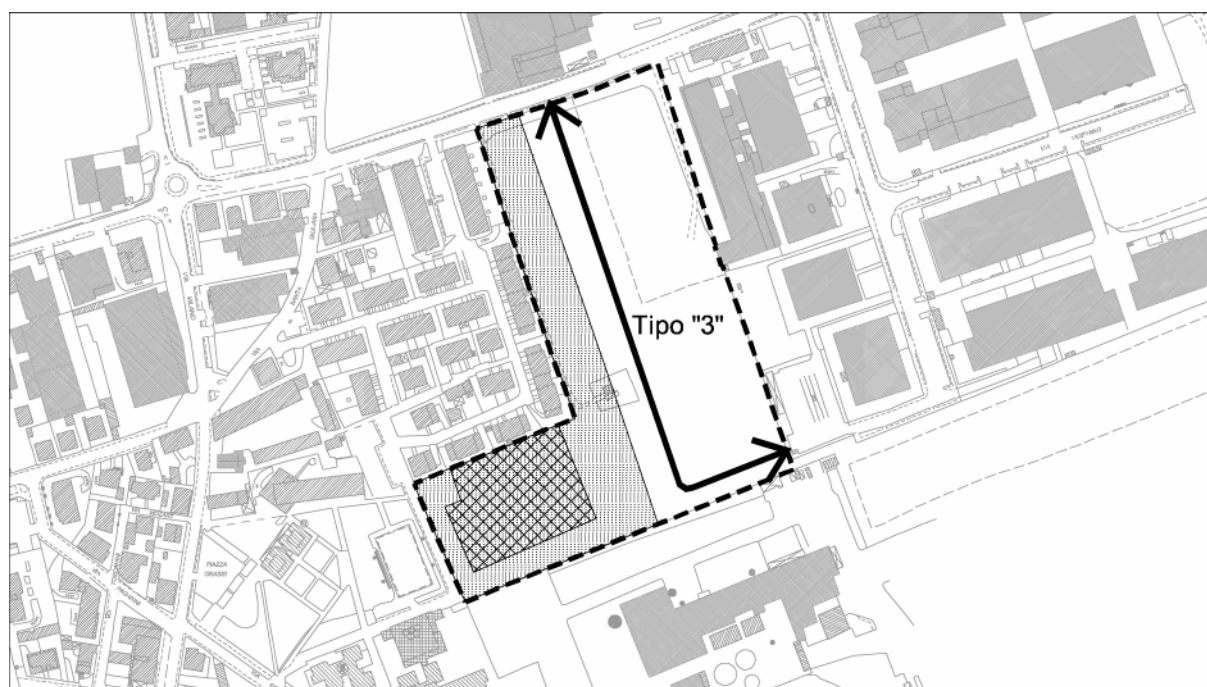
- 5.2 Parcheggi e verde: Aree boscate a sud: indicativamente mq. 5.800.
Aree per parcheggio pubblico lungo via Pavia e lungo la nuova strada di connessione interna.
- 5.3 Altre aree pubbliche: Nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, salva la facoltà di monetizzazione delle stesse, secondo le disposizioni ivi contenute.

6. Indicazioni particolari

L'area di interposizione tra il tessuto residenziale e quello produttivo dovrà avere una profondità minima di m. 40.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA

(Scala 1/5000)



Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq.	45.400
Sup. per strade	mq.	6.350
Sup. degli spazi pubblici	mq.	21.000
Superficie Fondiaria	mq.	18.050
SLP massima (Ut 0,40 mq/mq)	mq	18.160

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo, applicando in particolare le esclusioni previste dalla definizione della Superficie Territoriale (St) contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole (art. 3).