

<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06a* Località "PADULE"</p> <p>AREA PRODUTTIVA SPECIALE CON INTEGRAZIONE DI FUNZIONI</p>	<p>SCHEDA OGGETTO DI PROPOSTA</p> <hr/> <p>varie destinazioni: mq 115.000 Sul**</p>
---	--

** dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004

<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Nella presente area di trasformazione sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc), della superficie utile lorda (Sul) e del volume (V):</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici interrati e/o coperti - gallerie e/o spazi pedonali coperti pubblici o ad uso pubblico - parcheggi privati interrati e/o sottostanti a spazi pubblici <p>Limitatamente agli spazi pertinenziali di edifici con destinazione d'uso industriale o artigianale (o con destinazioni consimili) nei quali risultino obiettivamente indispensabili il transito e la sosta al coperto di automezzi pesanti è altresì ammessa l'esclusione dal computo della Sul di autorimesse private e relativi spazi di manovra con altezza superiore a ml 2,40.</p> <p>Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>svolgere attività commerciale per un massimo del 30% della superficie utile lorda (Sul) ammissibili in aggiunta alle destinazioni ammesse dalla scheda TR06a in tutte le UMI del PA4Padule, nello specifico nelle UMI nr. 4,5,6,7,8laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo);</u> - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - spazi espositivi, sale attrezzate per congressi e conferenze - deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (e rispettivi uffici) - attività commerciali all'ingrosso - attività commerciali al dettaglio (limitatamente a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita operanti nel settore non alimentare, fino ad un massimo di 1.000 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio) - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico - residenze/laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico - attività private di interesse collettivo o generale - attività pubbliche o di interesse pubblico
--	---

<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Particolareggiato, che definisce nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'assetto complessivo dell'area di trasformazione; - la ripartizione delle diverse funzioni, tale da configurare e strutturare in modo equilibrato ed organico il comparto produttivo, assicurando una adeguata dotazione di attrezzature e servizi, nonché di attività complementari e di supporto; - la maglia viaria pubblica e privata (sulla base di studi estesi all'intero quadrante territoriale); - la collocazione e configurazione degli spazi pubblici; - la collocazione e configurazione dell'edificazione di proprietà pubblica, con le relative destinazioni funzionali; - <u>potrà comunque essere modificata la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali;</u> - l'eventuale demolizione (parziale o totale) degli edifici esistenti, e/o le modalità di trasformazione degli stessi; - la ripartizione delle quote di edificabilità afferenti ai vari soggetti attuatori del piano, da determinarsi secondo criteri perequativi; - l'eventuale piano delle permutazioni immobiliari tra i diversi soggetti attuatori; - la normativa tecnica di dettaglio, comprendente tra l'altro gli elementi progettuali e gli standard qualitativi obbligatori da rispettarsi nella fase esecutiva, i procedimenti di approvazione di eventuali varianti (in ragione della tipologia ed entità delle stesse); - le unità minime di intervento e/o gli stralci funzionali di attuazione; - il piano delle eventuali espropriazioni.
-------------------------------------	--

<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Vasta area pianeggiante, sita in località 'Padule', in un quadrante compreso tra Via Charta '77, Via I. Newton, Via Bachelet e il Torrente Vingone. L'originaria previsione urbanistica prevedeva in loco la realizzazione di un Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi della Legge n° 865/71: tale previsione è stata parzialmente modificata e aggiornata con apposita variante al P.R.G.C. approvata nel dicembre 2002.</p>
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un comparto produttivo unitario di elevato standard qualitativo sotto il profilo architettonico e funzionale, caratterizzato da una ampia dotazione di attrezzature pubbliche e private e dalla presenza di attività complementari e di supporto; - realizzazione di una vasta area di verde pubblico attrezzato, utilizzabile per manifestazioni di vario tipo; - realizzazione di un significativo numero di unità produttive a prezzo agevolato per favorire l'insediamento di imprese artigiane in possesso dei particolari requisiti stabiliti dall'Amm./ne Comunale.
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>St = mq 206.000 circa</p> <p>La perimetrazione dell'area di trasformazione, ridefinita dal Regolamento Urbanistico, esclude le porzioni di terreno per le quali il Piano Particolareggiato approvato non contiene previsioni di intervento.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'area di trasformazione di cui trattasi, già definito dal P.R.G.C. 1991, è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) massimo realizzabile: mc 480.000 (comprese le consistenze edilizie esistenti) - superficie coperta (Sc) massima realizzabile: mq 60.000 (comprese le consistenze edilizie esistenti) - <u>altezza massima (Hmax): ml 13,00</u> <p>Sull'edificio esistente di Classe 6 sono ammesse le seguenti categorie di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (per la destinazione d'uso residenziale); - ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3', addizioni volumetriche, interventi di sostituzione edilizia, di demolizione/ricostruzione con incremento di volume (per tutte le altre destinazioni previste dal Piano Particolareggiato tra quelle consentite dalla presente scheda, fermi restando i limiti dimensionali massimi previsti dal Piano Particolareggiato approvato per la relativa unità minima di intervento, pari a mc 1069,32 di volume).

DISPOSIZIONI GENERALI	La progettazione esecutiva e la realizzazione dell'area di trasformazione devono comunque evidenziare il carattere unitario e coordinato dell'insediamento, garantendo il puntuale rispetto del Piano Particolareggiato sopra descritto e dei singoli stralci funzionali da esso previsti.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'area di trasformazione è interessata da corridoi infrastrutturali riservati ad eventuali estensioni della linea tramviaria. Al riguardo si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 176. E' presente un elettrodotto in linea aerea, in via di dismissione. La convenzione atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Particolareggiato disciplina il regime giuridico dei suoli, le modalità attuative degli interventi, le forme di utilizzazione e gestione delle strutture realizzate, e gli altri rapporti intercorrenti tra i soggetti contraenti. L'Amm./ne Comunale può riservare parte delle strutture di sua proprietà realizzate nell'ambito del piano all'insediamento di attività private individuate mediante procedimenti di evidenza pubblica.
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	La realizzazione dell'area di trasformazione è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Particolareggiato approvato e dai relativi atti convenzionali.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione sono dovute nella misura e/o con i criteri definiti dal Piano Particolareggiato approvato.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico definite dal Piano Particolareggiato e dai relativi atti convenzionali. La sistemazione delle aree di cui trattasi deve contribuire a definire un organico assetto complessivo dell'area di trasformazione, con particolare riferimento alla viabilità, agli spazi pubblici e/o di uso pubblico, alle reti infrastrutturali e di trasporto. Le aree destinate opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (verde, parcheggi, etc.) devono essere comunque previste e realizzate in misura non inferiore a mq 35.000 scoperti complessivi, al netto delle sedi viarie pubbliche e private. Previa stipula di apposita convenzione, la vasta area destinata a parco pubblico può ospitare attività complementari (ricreative, culturali, punti di ristoro, etc.) purché funzionali alla manutenzione e alla fruizione pubblica del parco stesso. A tale scopo l'Amm./ne Comunale può affidare la gestione del parco a soggetti terzi, individuati mediante i procedimenti di legge.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico in parte con D.M. 20.01.1965, in parte con D.M. 23.06.1967 ed in misura più significativa con D.M. 22.04.1969. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 57, punto 6. Nelle aree adiacenti si segnalano: - ambiti perfluviali (art. 66)								
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.								
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi un edificio di Classe 6, alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL), nonché una cabina elettrica identificata come volume secondario (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.								
PERICOLOSITA'	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>geologica</th> <th>idraulica</th> <th>sismica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>G.2a</td> <td>I.1</td> <td>S.2</td> </tr> </tbody> </table>		geologica	idraulica	sismica		G.2a	I.1	S.2
	geologica	idraulica	sismica						
	G.2a	I.1	S.2						
FATTIBILITA'	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica e idraulica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n°75 del 31.05.2004.								
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)								
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale								
NOTE	Previsione contenuta nel P.R.G.C. 1991, modificata con la Variante al P.R.G.C. riferita al P.A. 4 in loc. 'Padule', approvata con Delib. C.C. n°231 del 17.12.2002, ed ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n°75 del 31.05.2004. Convenzione urbanistica stipulata in data 2008 . Convenzione patrimoniale stipulata in data 2007 . Permessi di costruire: n° 2011 del 23.06.2011 (Isola E), n° 2011 del 22.07.2011 (Isola C), n° 2011 del 22.07.2011 (Isola A).								

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- viabilità pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);- attrezzature pubbliche, verde pubblico e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);- corridoi infrastrutturali riservati ad eventuali estensioni della linea tramviaria: si applicano le disposizioni di cui all'art. 176;- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti produttivi saturi (art. 127);- edifici per attività industriali e artigianali (e/o per le altre destinazioni ammesse): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) o di superficie coperta (Sc). Eventuali interventi suscettibili di determinare incrementi di carico urbanistico sono consentiti solo a condizione che sia garantito il soddisfacimento dei necessari standard pubblici e privati. Non sono consentite modifiche ai prospetti degli edifici con le quali siano introdotti elementi estranei o disarmonici, e/o comunque tali da alterare il carattere unitario e coordinato dell'insediamento realizzato. E' prescritto in particolare il mantenimento dell'unitarietà delle soluzioni architettoniche relative al "guscio" delle isole produttive (cioè la finitura superficiale delle facciate rivolte verso l'esterno), per il quale deve essere permanentemente garantito l'impiego di materiali di elevata qualità estetica e prestazionale;- edificio residenziale esistente (Classe 6): sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda. Alla relativa area di sedime e spazi privati di pertinenza si applicano le disposizioni di cui all'art. 124;- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---