COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE 3 – ZONA INDUSTRIALE

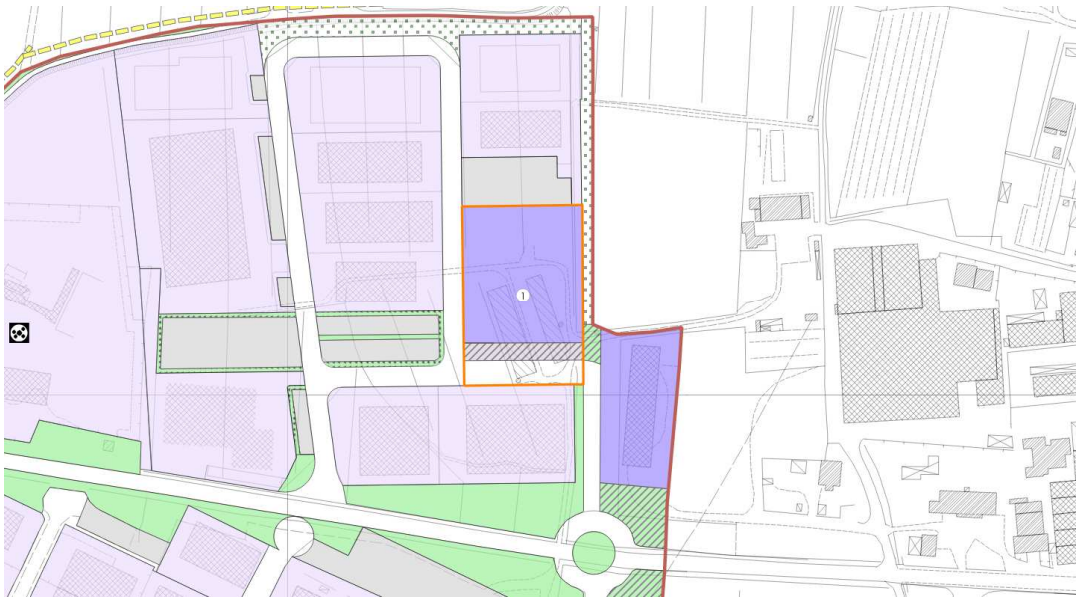
novembre 2016

R.U.P. Arch. Nicola Gagliardi

Arch. Marco Felicioli

U.T.O.E. 3 Zona industriale	SCHEDA NORMA dell'area **1**

DESCRIZIONE Comparto posto lungo via Cagliari e compreso tra un parcheggio pubblico, a nord, alcuni lotti produttivi a sud già edificati e il contesto agricolo ad est; nell'area, inserita all'interno dell'insediamento produttivo lungo il limite est dell'UTOE, si trovano alcuni manufatti edilizi in abbandono.

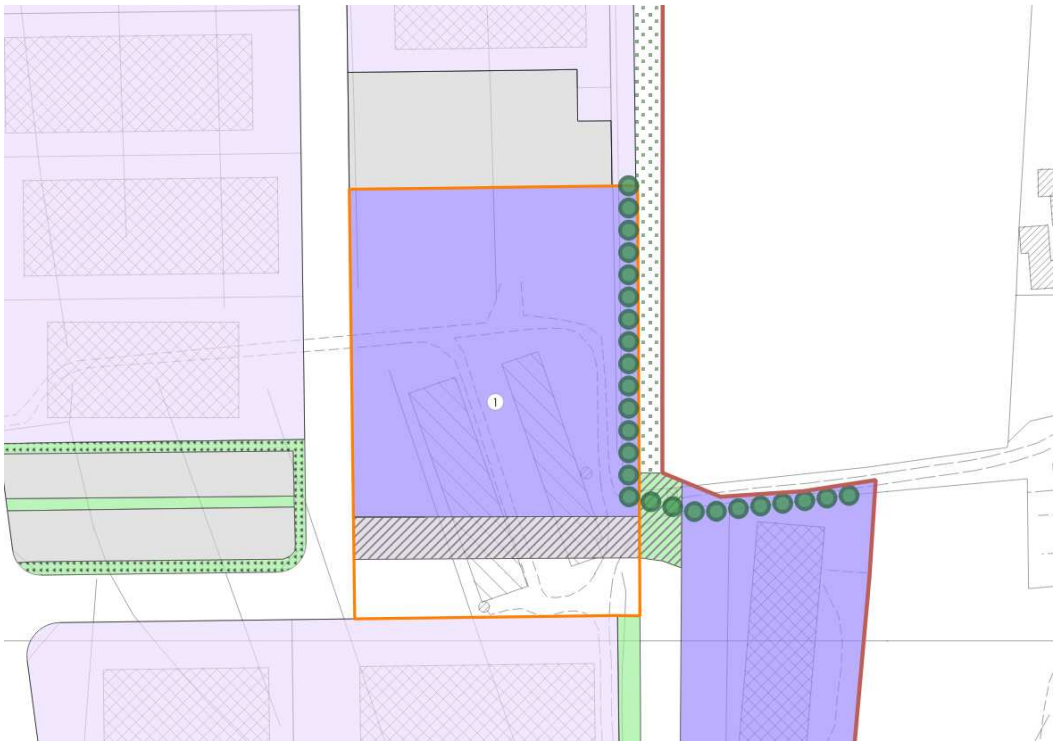
Obiettivi generali di progetto	L'intervento propone il recupero del contesto urbano degradato con la riqualificazione del tessuto insediativo posto al margine dell'area artigianale con opere di miglioramento ambientale e la cessione di spazi pubblici finalizzati a migliorare la funzionalità della viabilità esistente attraverso il collegamento diretto alla rotatoria di viale Africa. Viste le dimensioni e la collocazione del comparto, che costituisce un lotto di compensazione già urbanizzato, è richiesta la realizzazione di standard funzionali a parcheggio e di un breve tratto di strada.
Estratto dalla cartografia della Variante al R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Permesso a Costruire Convenzionato
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 5.404 mq - Superficie strade: 584 mq - Superficie standard funzionali di parcheggio (Ss): 805 mq - Superficie fondiaria (Sf): 4.015 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 2.600 mq b) 2.200 mq - Altezza massima consentita: 10 m - Rapporto di copertura (R.c.): 40% - 1.606 mq - Distanza dalla strada: in allineamento con gli edifici esistenti - Distanza dai confini: 5 m

Vincoli	L'intervento edificatorio dovrà mantenere, come distanza dalla strada, l'allineamento degli edifici già realizzati sullo stesso lato di via Cagliari.
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - tratto stradale interno al comparto individuato nello schema grafico; - parcheggio pubblico lungo strada.
Prescrizioni aggiuntive	Riqualificazione del margine verso la zona agricola con realizzazione di una fascia alberata di verde privato di mitigazione lungo il confine est. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato all'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ : F.2

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 **Zona industriale**	SCHEDA NORMA dell'area **2**

DESCRIZIONE Comparto posto tra l'insediamento produttivo esistente e viale Africa ed incluso all'interno del perimetro dell'UTOE con la presente Variante al RU in ragione delle sue caratteristiche e della sua collocazione; oggi l'area costituisce un lotto di compensazione già urbanizzato ma inutilizzato e degradato per la presenza di manufatti in abbandono.

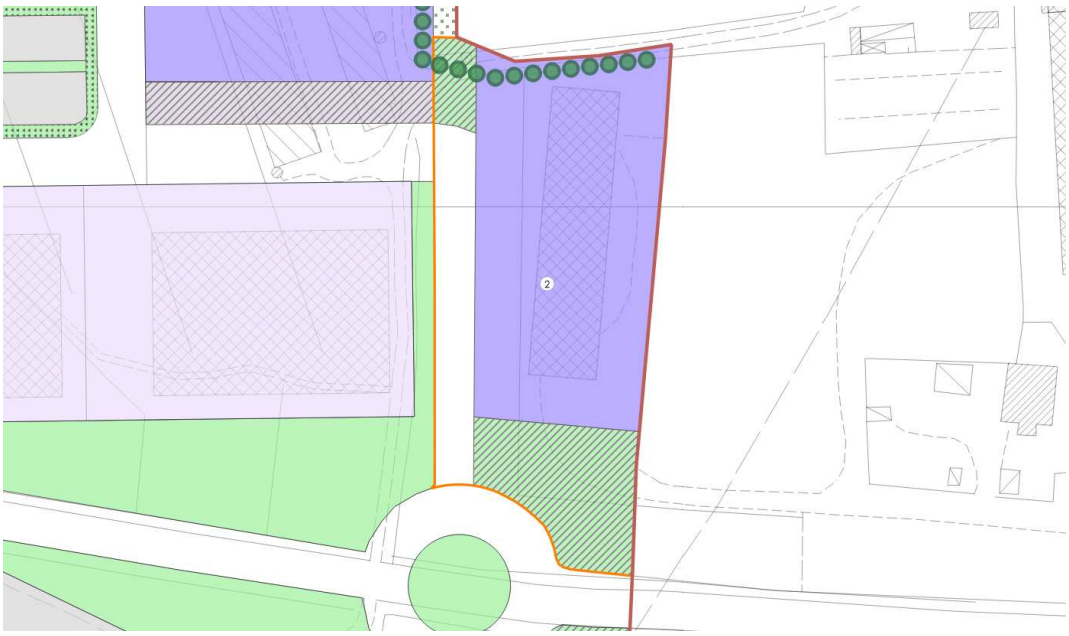
Obiettivi generali di progetto	L'intervento propone il recupero del contesto urbano degradato con la riqualificazione del tessuto insediativo posto al margine dell'area artigianale con opere di miglioramento ambientale e la cessione di spazi pubblici finalizzati a migliorare la funzionalità della viabilità esistente attraverso il collegamento diretto alla rotatoria di viale Africa. Viste le dimensioni e la collocazione del comparto, è richiesta la realizzazione di standard funzionali a verde pubblico attrezzato e di un breve tratto di strada.
Estratto dalla cartografia della Variante al R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Permesso a Costruire Convenzionato
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 4.470 mq - Superficie strade: 700 mq - Superficie standard funzionali (Ss): 800 mq - Superficie fondiaria (Sf) = 2.745 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 1.800 mq b) 1.500 mq - Altezza massima consentita: 10 m - Rapporto di copertura (R.c.): 40 % sup. coperta: 1.098 mq - Distanza dalla strada: 7,5 m - Distanza dai confini: 5 m

Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - tratto stradale interno al comparto individuato nello schema grafico; - parcheggio pubblico lungo strada.
Prescrizioni aggiuntive	Riqualificazione del margine verso la zona agricola con realizzazione di una fascia alberata di verde privato di mitigazione lungo il confine nord del comparto. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato all'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

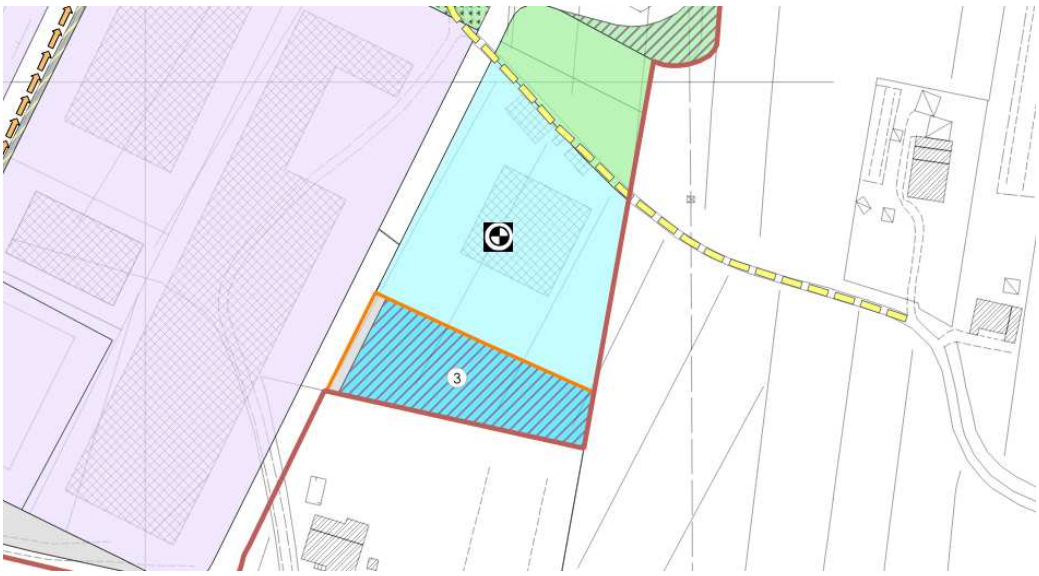
CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ **:** F.2

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 Zona industriale	SCHEDA NORMA dell'area **3**

DESCRIZIONE Lotto inedificato posto lungo la via Perugia, al limite est dell'UTOE; il comparto è intercluso tra il tessuto residenziale, a sud, e un'attrezzatura pubblica, attualmente magazzino comunale e sede della protezione civile.

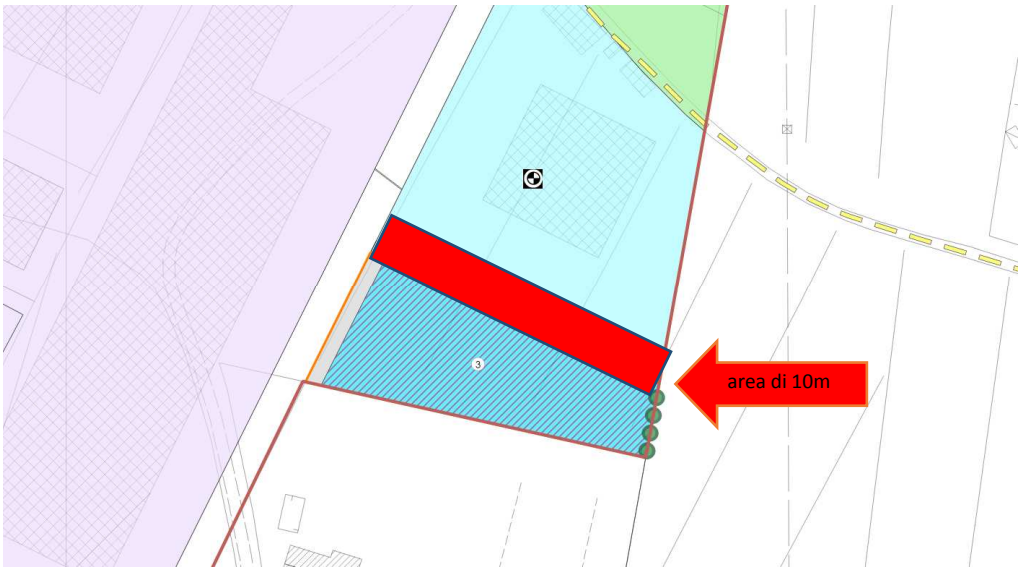
Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di riqualificare il margine sfrangiato ad est e di migliorare la dotazione di servizi pubblici e privati carenti nell'area. Viste le dimensioni e la collocazione del comparto, che costituisce un lotto di compensazione già urbanizzato, è richiesta la realizzazione di standard funzionali a parcheggio nonché la cessione di un'area per l'ampliamento dell'attrezzatura pubblica lungo il confine nord.
Estratto dalla cartografia della Variante al R.U.	
Destinazione urbanistica	Area destinata a servizi pubblici e privati
Destinazioni d'uso ammesse	Direzionale - servizi privati
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Permesso a Costruire Convenzionato.
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 1.740 mq - Superficie area in cessione all'Amministrazione Comunale: mq - Superficie standard funzionali (Ss): 110 mq - Superficie fondiaria (Sf): 1.630 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 1.050 mq b) 850 mq - Altezza massima consentita: 10,5 m - Rapporto di copertura (R.c.): 40 % - 652 mq - Distanza dalla strada: 10 m - Distanza dai confini: 5 m
Vincoli	

Condizioni alla trasformazione	Compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 101 della L.R. 65/2014: cessione all'Amministrazione Comunale di una fascia di terreno di m 10 lungo il lato nord dell'area, come indicato nello schema grafico. *(Art. 101 della L.R.65/2014:* 1. La compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del piano operativo o dell'atto di ricognizione di cui all'articolo 125, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. 2. Le facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica ai sensi del comma 1, compresi i crediti edilizi, sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato di cui all'articolo 95, comma 3, lettere a) e c) oppure degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125. Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale di cui all'articolo 95, comma 9.)
Prescrizioni aggiuntive	Riqualificazione del margine verso la zona agricola con realizzazione di una fascia alberata di verde privato di mitigazione lungo il confine est. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

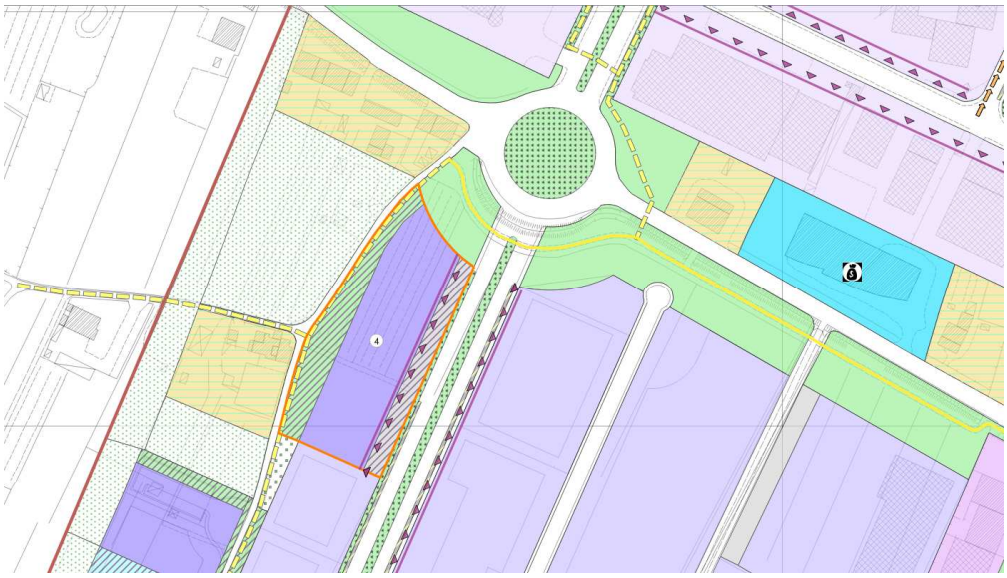
CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ **:** F.2

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 Zona industriale	SCHEDA NORMA dell'area **4**

DESCRIZIONE Comparto inedificato compreso tra la via provinciale di Gello, viale Italia e il tracciato storico della via Curigliana; oggi l'area costituisce un lotto di compensazione già in parte urbanizzato in posizione centrale rispetto all'area artigianale.

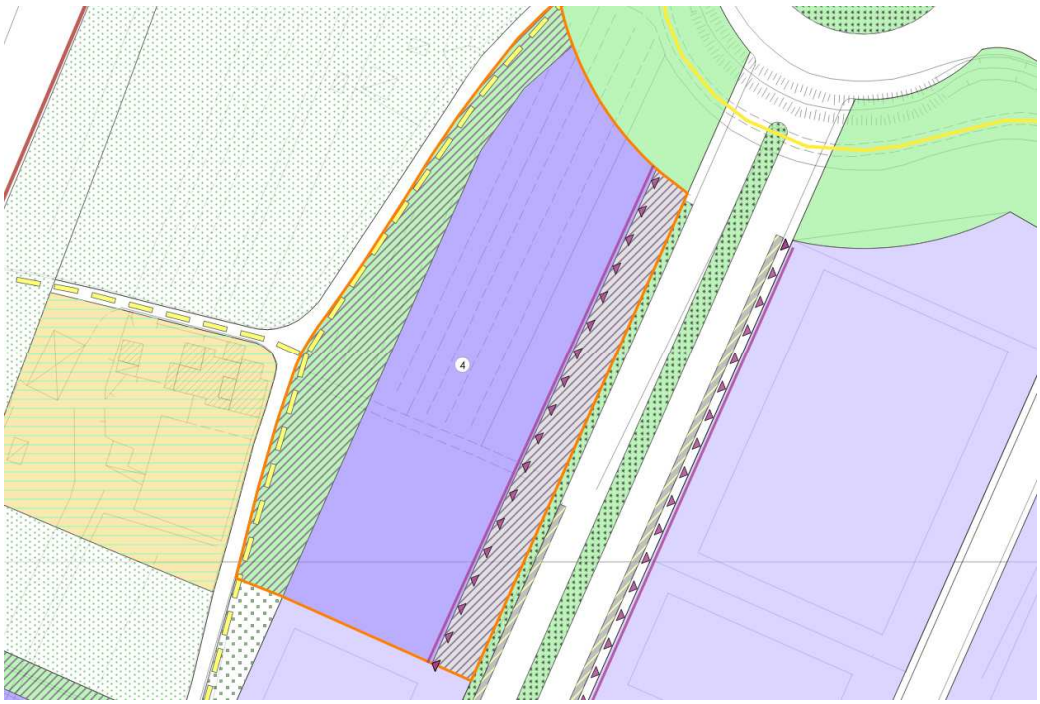
Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard funzionali quali parcheggi, verde pubblico attrezzato e la riqualificazione/valorizzazione della viabilità storica.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (art. 121 L.R. 65/2014)
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 6.840 mq - Superficie strade: pista ciclabile 470 mq - Superficie standard funzionali (Ss): 2.230 mq - Superficie fondiaria (Sf): 4.125 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 2.880 mq b) 2.400 mq - Altezza massima consentita: 10 m - Rapporto di copertura (R.c.): 40 % - 1.650 mq - Distanza dalla strada: in allineamento con gli edifici esistenti - Distanza dai confini: 5 m

Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche come individuate nello schema grafico, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - parcheggio pubblico lungo strada; - verde pubblico attrezzato; - tratto di percorso ciclabile.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.3 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ : F.2

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 Zona industriale	SCHEDA NORMA dell'area **5**

DESCRIZIONE Comparto inedificato con fronte principale su viale Italia; l'area confina a nord con largo Francoforte, a sud con via Londra e a est con la zona agricola interna all'UTOE. Oggi il comparto, in posizione centrale dell'area artigianale, costituisce un lotto di compensazione già in parte urbanizzato.

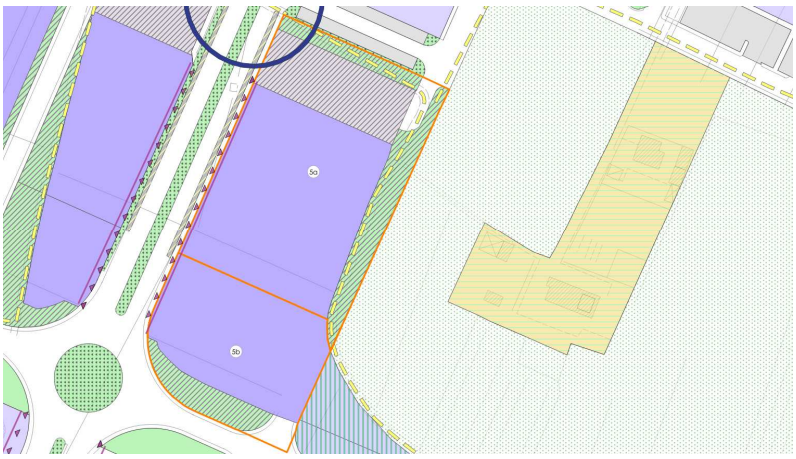
Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard funzionali quali parcheggi, verde pubblico attrezzato e la riqualificazione/valorizzazione della viabilità storica andando a migliorare la dotazione di standard del settore. Il tratto del percorso ciclo–pedonale di attraversamento nella parte nord del lotto costituirà, con l'attraversamento pedonale (non previsto nella scheda), il collegamento tra le due zone est e ovest dell'UTOE.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è attuabile per intero o in due sub-comparti (5a e 5b). I singoli sub-comparti sono soggetti alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (art. 121 L.R. 65/2014)
Parametri urbanistici ed edilizi sub-comparto 5a	- Superficie territoriale (St): 6.840 mq - Superficie strade: 150 mq - Superficie standard funzionali (Ss): 2.475 mq - Superficie fondiaria (Sf): 4.215 mq - Superficie Utile Lorda massima (sul): a) 2.640 mq b) 2.200 mq - Altezza massima consentita: 10m - Rapporto di copertura (R.c.): 40 %, - 1.685 mq
Parametri urbanistici ed edilizi sub-comparto 5b	- Superficie territoriale (St): 3.345 mq - Superficie strade: 150 mq - Superficie standard funzionali (Ss): 510 mq - Superficie fondiaria (Sf): 2.685 mq

	- Superficie Utile Lorda massima (sul): a) 1.680 mq b) 1.400 mq - Altezza massima consentita: 10m - Rapporto di copertura (R.c.): 40 %, - 1.075 mq
	- Distanza dalla strada: in allineamento con gli edifici esistenti - Distanza dai confini: 5 m
Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: **sub-comparto 5a** - verde pubblico attrezzato e tratto di percorso ciclabile al suo interno sul lato est e nord come individuato nello schema grafico; - parcheggio pubblico a nord. **sub-comparto 5b** - verde pubblico attrezzato sul lato sud come individuato nello schema grafico.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Il nuovo intervento, relativamente alla distanza dalla viabilità principale "Viale Italia", dovrà mantenere l'allineamento con gli edifici già realizzati al fine di formare una quinta uniforme lungo la strada. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2/I.3 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ **:** F.2/F.3

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 Zona industriale	SCHEDA NORMA dell'area **6**

DESCRIZIONE Comparto inedificato con fronte principale su viale Italia; l'area confina a nord con l'edificato esistente, a sud con via Oslo ed a ovest con nuova viabilità di previsione, Oggi il comparto, in posizione centrale dell'area artigianale, costituisce un lotto di compensazione già in parte urbanizzato.

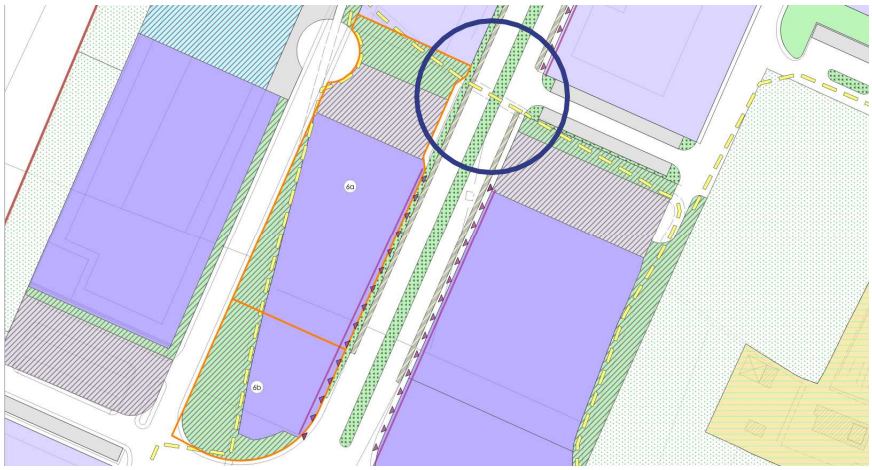
Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard funzionali quali parcheggi, verde pubblico attrezzato e la riqualificazione/valorizzazione della viabilità storica andando a migliorare la dotazione di standard del settore. Il tratto del percorso ciclo–pedonale di attraversamento nella parte nord del lotto costituirà, con l'attraversamento pedonale (non previsto nella scheda), il collegamento tra le due parti dell'UTOE.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è attuabile in due lotti funzionali (6a e 6b). I singoli sub-comparti sono soggetti alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (art. 121 L.R. 65/2014)
Parametri urbanistici ed edilizi sub-comparto 6a	- Superficie territoriale (St): 4.450 mq - Superficie strade: pista ciclabile 360 mq - Superficie standard funzionali (Ss): 1.820 mq - Superficie fondiaria (Sf): 2.620 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 1.640 mq b) 1.365 mq - Altezza massima consentita: 10m - Rapporto di copertura (R.c.): 40% - 1.050 mq
Parametri urbanistici ed edilizi sub-comparto 6b	- Superficie territoriale (St): 2.100 mq - Superficie strade: pista ciclabile 150 mq - Superficie standard funzionali (Ss): 990 mq

	- Superficie fondiaria (Sf): 1.025 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 635 mq b) 530 mq - Altezza massima consentita: 10m - Rapporto di copertura (R.c.): 40% - 410 mq
	- Distanza dalla strada: in allineamento con gli edifici esistenti - Distanza dai confini: 5 m
Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: **sub-comparto 6a** - verde pubblico attrezzato e tratto di percorso ciclo-pedonale al suo interno, lato ovest come individuato nello schema grafico; - parcheggio pubblico a nord; **sub-comparto 6b** - verde pubblico attrezzato e tratto di percorso ciclo-pedonale al suo interno, lungo il lato ovest del comparto, come individuato nello schema grafico.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Il nuovo intervento, relativamente alla distanza dalla viabilità principale "viale itala", dovrà mantenere l'allineamento con gli edifici già realizzati a nord e a sud al fine di formare una quinta uniforme lungo la strada. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

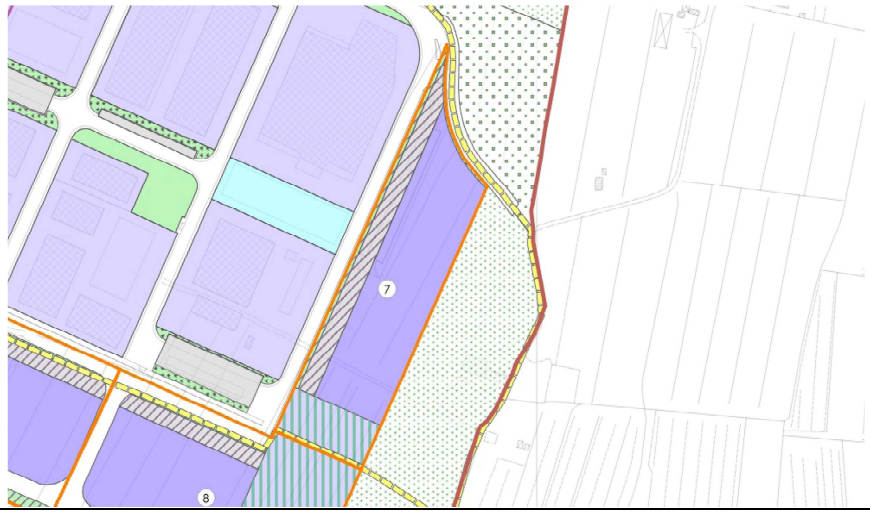
CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2/I.3 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ **:** F.2/F.3

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 Zona industriale	SCHEDA NORMA dell'area **7**

DESCRIZIONE Comparto inedificato che prospetta su una viabilità di piano non ancora ultimata confina a est con l'area agricola interna all'UTOE.

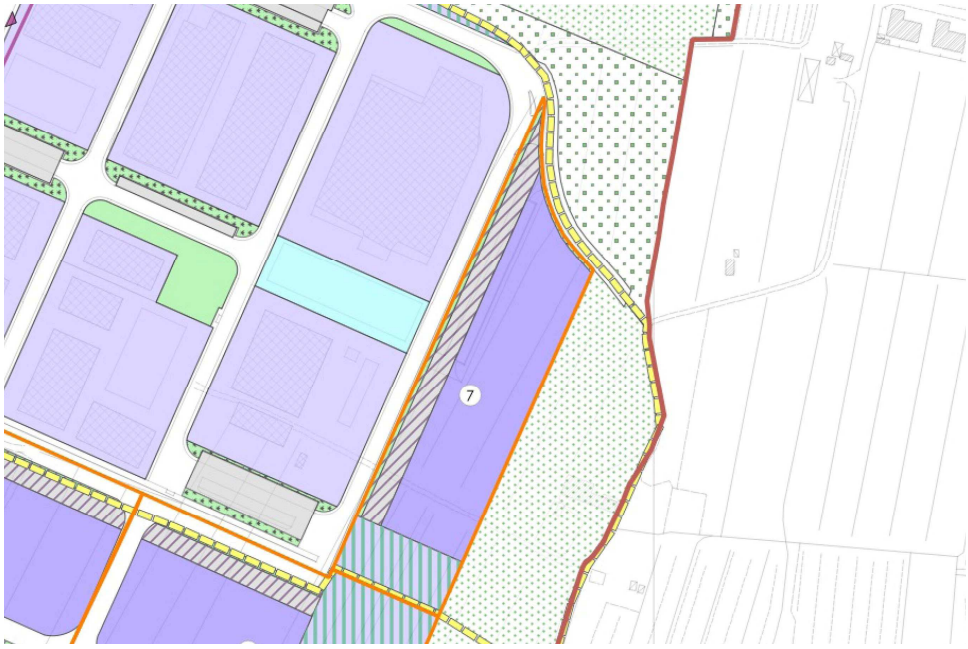
Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente, con previsioni a carattere prevalentemente artigianali, andando a completare gli obiettivi strategici dell'area. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard funzionali quali parcheggi lungo la viabilità e un'alberatura lungo la strada all'interno della fascia a verde pubblico attrezzato.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi. In particolare nell'area rigata in azzurro sono ammesse le seguenti destinazioni: deposito, custodia e parcheggio di autovetture, autoarticolati, contenitori carrellati, nonché dei mezzi rimossi dalle aree in sosta vietata; sono ammesse altresì attrezzature di servizio al trasportatore.
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata. Il Piano Attuativo di iniziativa privata potrà prevedere la realizzazione dell'intervento mediante l'individuazione di stralci funzionali.
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 11.710 mq - Superficie standard (Ss): 2.000 mq - Superficie fondiaria (Sf): area produttiva 8.100 mq parcheggio/deposito 1.610 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): area produttiva a) 4.420 mq b) 3.690 mq parcheggio/deposito a) 250 mq b) 210 mq - Altezza massima consentita: 10 m - Rapporto di copertura (R.c.):

	area produttiva 8.100 x 35 % = 2.840 mq parcheggio/deposito 1610 x 10% = 161 mq - Distanza dalla strada: 10 m - Distanza dai confini: 5 m
Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - parcheggio pubblico lungo la viabilità come individuato nello schema grafico; - filare alberato lungo il parcheggio.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ **:** F.2

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 Zona industriale	SCHEDA NORMA dell'area **8**

DESCRIZIONE Comparto inedificato posto nella parte più a sud dell'UTOE con due fronti il nord su viabilità di piano non ancora ultimata ed il sud verso la zona agricola e verso la viabilità di circonvallazione. Oggi il comparto ha una posizione strategica tra la zona produttiva in fase di completamento e l'ingresso all'intera area.

Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente, con previsioni a carattere prevalentemente artigianali, andando a completare gli obiettivi strategici dell'area. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard quali parcheggi lungo la viabilità e una alberatura con percorso ciclabile.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi. In particolare nell'area rigata in azzurro sono ammesse le seguenti destinazioni: deposito, custodia e parcheggio di autovetture, autoarticolati, contenitori carrellati, nonché dei mezzi rimossi dalle aree in sosta vietata; sono ammesse altresì attrezzature di servizio al trasportatore.
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata. Il Piano Attuativo di iniziativa privata potrà prevedere la realizzazione dell'intervento mediante l'individuazione di stralci funzionali.

Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 15.687 mq - Superficie strade: 765 mq - Superficie standard (Ss): 2.200 mq - Superficie fondiaria (Sf): area produttiva 5.135 mq area parcheggio/deposito 5.245 mq - Superficie utile lorda massima ammessa (sul): produttiva a) 3.200 mq b) 2.670 mq parcheggio/deposito a) 815 mq b) 680 mq - Altezza massima consentita: 10 m - Rapporto di copertura (R.c.): 30 % - 3.115 mq area produttiva 5.135 x 40 % = 2.054 mq parcheggio/deposito 5.245 x 10% = 524 mq - Distanza dalla strada: 10 m - Distanza dai confini: 5 m - Opere fuori comparto (parcheggio da riorganizzare: mq 280)
Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - parcheggio pubblico lungo la viabilità come individuato nello schema grafico; - filare alberato lungo il parcheggio pubblico e tratto di pista ciclabile come da schema grafico.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	L'area a ovest e a sud individuata nello schema grafico indicativo dovrà essere lasciata libera per la futura realizzazione di un tronco di strada (1.891 mq). La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2/I.3 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ : F.2/F.3

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 Zona industriale	SCHEDA NORMA dell'area **9**

DESCRIZIONE Comparto inedificato posto nella parte più a sud dell'UTOE con due fronti il nord su viabilità di piano non ancora ultimata ed il sud verso la zona agricola e verso la viabilità di circonvallazione. Oggi il comparto ha una posizione strategica tra la zona produttiva in fase di completamento e l'ingresso all'intera area.

Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente, con previsioni a carattere prevalentemente artigianali, andando a completare gli obiettivi strategici dell'area. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard quali parcheggi lungo la viabilità e una alberatura con percorso ciclabile.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata. Il Piano Attuativo di iniziativa privata potrà prevedere la realizzazione dell'intervento mediante l'individuazione di stralci funzionali.
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 15.034 mq - Superficie strade: 1.230 mq - Superficie standard (Ss): 3.505 mq - Superficie fondiaria (Sf): 8.995 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 4.210 mq b) 3.510 mq - Altezza massima consentita: 10 m - Rapporto di copertura (R.c.): 30% - 2.700 mq - Distanza dalle strade: 10 m - Distanza dai confini: 5 m - Opere da realizzare fuori dal comparto: realizzazione marciapiedi sul lato opposto della strada mq 235

Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - parcheggio pubblico lungo la viabilità come individuato nello schema grafico; - tratto di pista ciclabile e filare alberato lungo il parcheggio come da schema grafico.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	L'area a sud-est individuata nello schema grafico indicativo dovrà essere lasciata libera per la futura realizzazione di un tronco di strada (900 mq). La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.3 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ **:** F.2

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 **Zona industriale**	SCHEDA NORMA dell'area **10**

DESCRIZIONE Comparto inedificato posto lungo viale Italia, l'area costituisce un lotto di compensazione già in parte urbanizzato. In adiacenza alla zona produttiva in fase di completamento il comparto ha una posizione strategica tra la zona produttiva in fase di completamento e l'ingresso all'intera area.

Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard funzionali quali parcheggi, verde pubblico attrezzato, percorso ciclabile e tratto di nuova viabilità.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario convenzionato (art. 121 LR 65/2014).
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 6.722 mq - Superficie strade: 1.137 mq - Superficie standard (Ss): 2.115 mq - Superficie fondiaria (Sf): 2.705 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 1.685 mq b) 1.405 mq - Altezza massima consentita: 10 m - Rapporto di copertura (R.c.): 40% - 1.080 mq - Distanza dalla strada: in allineamento con gli edifici esistenti - Distanza dai confini: 5 m - Opere fuori comparto – strada mq 315

Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - parcheggio pubblico; - tratto di viabilità; - tratto di pista ciclabile come da schema grafico.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Il nuovo intervento, relativamente alla distanza dalla viabilità principale "viale Itala", dovrà mantenere l'allineamento con gli edifici già realizzati a nord al fine di formare una quinta uniforme lungo la strada. L'area a nord individuata nello schema grafico indicativo dovrà essere lasciata libera per la futura realizzazione di un tronco di strada. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.3 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ **:** F.2

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 **Zona industriale**	SCHEDA NORMA dell'area **11**

DESCRIZIONE Comparto inedificato posto lungo una viabilità di previsione del PIP 66. Oggi il comparto con la sua posizione marginale rispetto all'intera area produttiva ha una vocazione prevalentemente artigianale – produttiva.

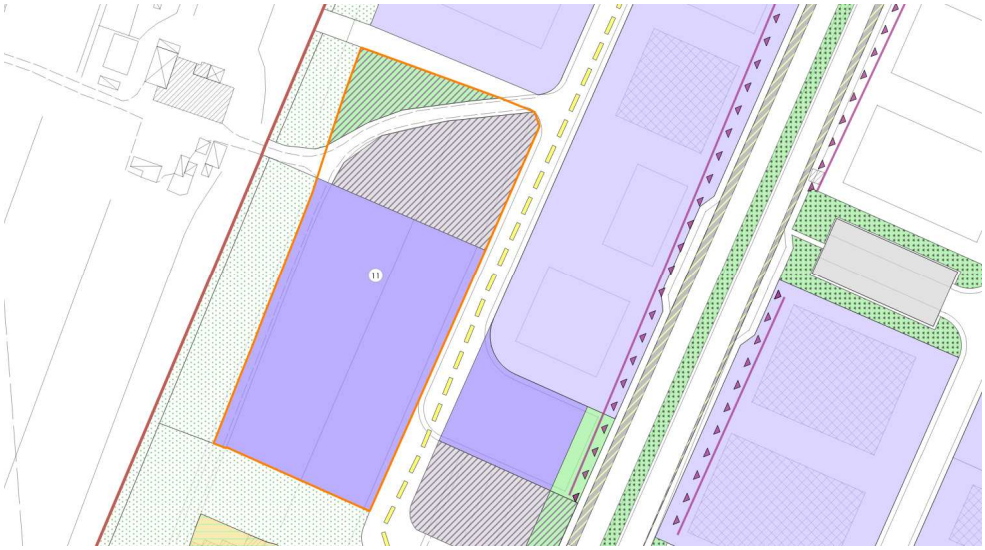
Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard funzionali quali parcheggi e verde pubblico attrezzato.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata.
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 6.330 mq - Superficie strade: 280 mq - Superficie standard (Ss): 2.150 mq - Superficie fondiaria (Sf): 3.900 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 1.825 mq b) 1.520 mq - Altezza massima consentita: 10 m - Rapporto di copertura (R.c.): 30% - 1.170 mq - Distanza dalla strada: 10 mm - Distanza dai confini: 5 m
Vincoli	

Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - parcheggio pubblico; - verde pubblico attrezzato; - percorso ciclabile lungo strada sul fronte.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.3 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ **:** F.2/F.3

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 **Zona industriale**	SCHEDA NORMA dell'area **12**

DESCRIZIONE Comparto inedificato posto lungo un tratto di viabilità di previsione della zona produttiva: l'area è delimitata dalla zona agricola a est e a nord e da aree di previsione a ovest e a sud. Con la sua posizione in seconda linea e lungo il confine dell'UTOE il comparto ha una vocazione prevalentemente artigianale produttiva ma ha anche al suo interno in posizione centrale una destinazione a servizio pubblico.

Obiettivi generali di progetto	L'intervento si propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard quali parcheggi e verde pubblico attrezzato e un'area urbanizzata da consegnare all'Amministrazione Comunale.
Estratto dalla cartografia del R.U.	
Destinazione urbanistica	Zona artigianale di nuova previsione (3b)
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale – artigianale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi
Strumento di attuazione	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo Convenzionato
Parametri urbanistici ed edilizi	- Superficie territoriale (St): 11.515 mq - Superficie standard (Ss): 2.995 mq - Superficie fondiaria (Sf): produttiva 7.120 mq servizi pubblici 1.395 mq - Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): a) 5.300 mq b) 4.420 mq - Altezza massima consentita: 10m - Rapporto di copertura (R.c.): 30% - 3.400 mq - Distanza dalla strada: 10 m - Distanza dai confini: 5 m

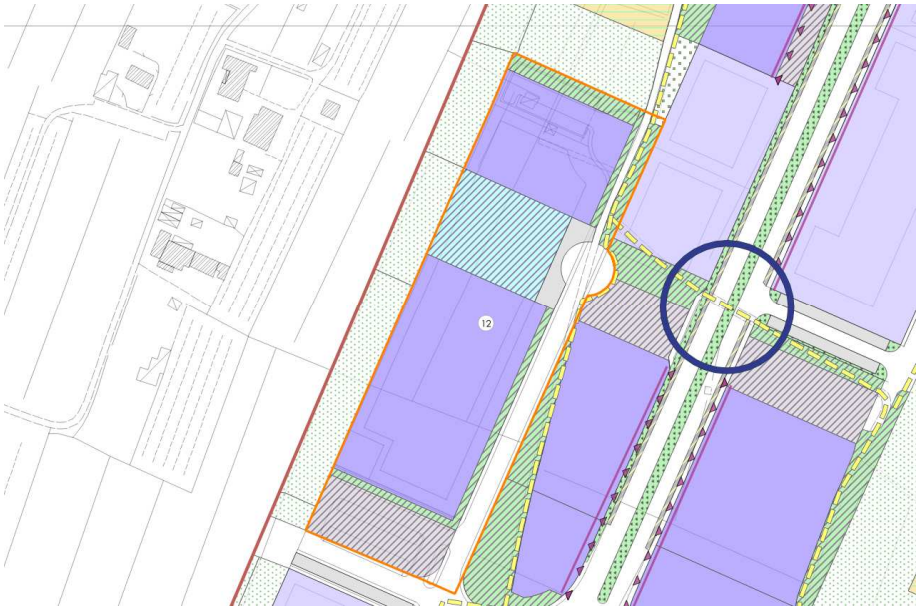
Vincoli	
Condizioni alla trasformazione	L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale: - parcheggio pubblico; - verde pubblico attrezzato; - area pubblica urbanizzata.
Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'Amministrazione Comunale. L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2/I.3 – S.2

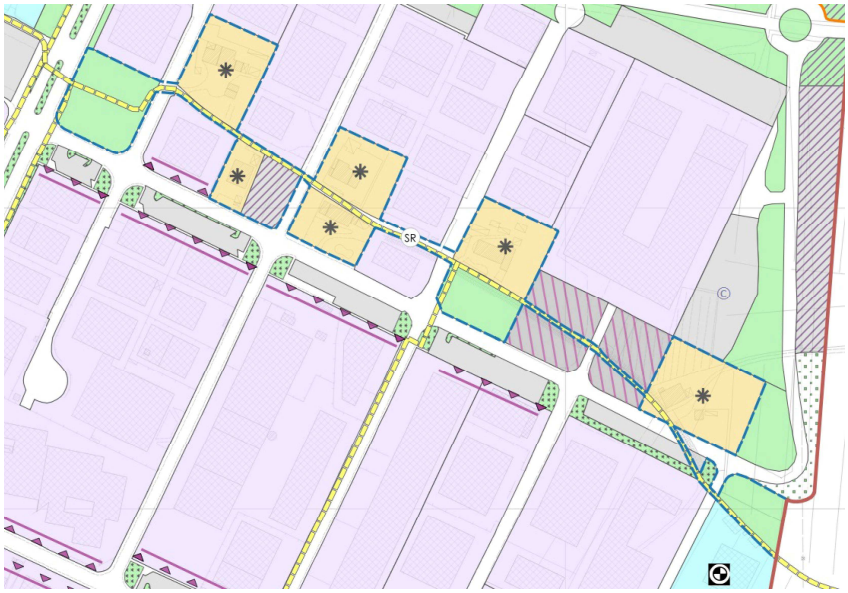
CLASSE DI FATTIBILITÀ : F.2/F.3

Ai sensi dell'art. 7 D.P.G.R. 36/R/2009 "le opere da realizzare di carattere strategico e rilevante ricadono nella classe d'indagine superiore a quella individuata in base al volume o all'altezza ai sensi del comma 3"

Schema grafico indicativo	

U.T.O.E. 3 **Zona industriale**	SCHEDA NORMA del COMPARTO **A**

DESCRIZIONE Il comparto individua il tessuto residenziale di origine rurale che si sviluppa lungo l'asse di Via San Piero e Casato e che rappresenta un'importante permanenza storica all'interno dell'area produttiva, da riqualificare e rifunzionalizzare in maniera organica e coordinata. Comprende, oltre ai fabbricati individuati nelle schede del patrimonio edilizio di interesse storico del RU ai numeri 35-36-37-38-39-40, il tratto di viabilità di Via San Piero e Casato, che fa elemento connettore del comparto, nonché gli spazi a verde pubblico e i parcheggi che vi si attestano e che costituiscono elementi portanti del sistema urbano, in continuità con il tessuto residenziale all'esterno dell'UTOE 3.

Obiettivi generali di progetto	L'intervento propone il recupero di un contesto urbano degradato con la riqualificazione del tessuto insediativo esistente posto lungo la via San Piero e Casato.
Estratto dalla cartografia della Variante al R.U.	
Destinazione urbanistica attuale	Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato.
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale, direzionale, servizi a carattere privato, commerciale al dettaglio.
Strumento di attuazione	Gli interventi potranno essere attuati mediante Permesso a Costruire convenzionato.

Parametri urbanistici ed edilizi:

per tale ambito gli interventi sugli edifici esistenti, da intendersi come occasione di riqualificazione, sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia e all'addizione volumetrica, come definite dall'art.134 della L.R. 65/2014, nel rispetto di quanto specificato in seguito:

a) per gli edifici e/o unità immobiliari esistenti, fatta eccezione per gli edifici vincolati con decreto ai sensi della L.1089/39, limitatamente alla destinazione d'uso residenziale, sono ammessi ampliamenti fino al 20% della sul esistente. Gli interventi in ampliamento non potranno determinare un aumento delle unità immobiliari rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati alla data di adozione della presente variante. Pertanto la superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento della superficie minima stabilita dal R.E. per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di

frazionamento o variazione delle destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali; b) sono ammessi inoltre all'interno di processi di riconversione dell'intero fabbricato attività direzionali e di servizio, con ampliamento della sul esistente fino ad un massimo del 50% da attuarsi con Permesso a Costruire convenzionato, previa verifica della dotazione di standard collegati alla tipologia di attività esercitata; c) limitatamente ai fabbricati individuati con le schede 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 dell'All. "V",, stanti le destinazioni d'uso e le modalità di intervento indicate alla lett. b), sono possibili processi di riconversione dell'intero fabbricato anche con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, per esercizi di vicinato. Su tali edifici gli interventi dovranno essere adottati criteri progettuali che prevedano: - Conferma e rafforzamento della relazione con la via San Piero e Casato; - Utilizzo integrato dei materiali e tecnologie tradizionali e contemporanee; - Elevate prestazioni bioenergetiche. d) Sono ammessi inoltre nelle aree su cui ricadono gli edifici non inclusi nell'All. "V", interventi per la realizzazione di nuova volumetria nel rispetto dei parametri urbanistici dell'All. III. e) tutti gli interventi dovranno essere condotti con metodi compositivi e stilistici che, pur all'interno di un linguaggio moderno e contemporaneo, consentano l'individuazione della testimonianza ambientale, urbanistica e architettonica dell'edificio oggetto dell'intervento; f) la disciplina degli interventi edilizi introdotta con l'approvazione della presente scheda in variante integra e sostituisce, laddove in contrasto, quanto specificato all'interno delle schede n. 35 – 36- 37 – 38 – 39 – 40.	
Vincoli sovraordinati	vedi scheda n. 40
Condizioni alla trasformazione	La realizzazione degli interventi di trasformazione dei fabbricati è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto unitario di riqualificazione degli spazi pubblici/di uso pubblico del comparto di iniziativa pubblica/privata, che preveda segnatamente: - la riqualificazione della Via San Piero e Casato come viabilità a carattere residenziale e ciclo-pedonale; - la riqualificazione del canale lungo la strada; - la riqualificazione dei parcheggi e delle aree a verde pubblico; - la piantumazione con siepi e filari alberati e l'inserimento di elementi di arredo; - il ridisegno coordinato delle recinzioni. L'A.C. potrà prevedere nel progetto anche forme convenzionate per la manutenzione/gestione degli spazi pubblici/di uso pubblico. In assenza del progetto unitario saranno consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

CLASSE DI PERICOLOSITÀ: G.2 – I.2 – S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ : F.2