

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL’INTERVENTO

Obiettivi di PO

L’Intervento persegue specificamente l’obiettivo n.3 del PO, così come formulato nel documento di avvio del procedimento della sua redazione, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

3. Riconfermare i nuovi servizi pubblici e gli interventi previsti dal RU nella città esistente, eventualmente introducendo in essi piccole modifiche per migliorarne la funzionalità.

In particolare questo intervento, già introdotto dal PRG del 1995 e poi successivamente modificato sia dal RU si dalla Variante 2015 al RU, è stato ulteriormente modificato in seguito ad alcune richieste di carattere gestionale presentate con apposito contributo al PO dal proprietario/imprenditore. In particolare l’intervento è stato ridimensionato da Piano Attuativo a Progetto Unitario Convenzionato, trattandosi di un unico proprietario.

Fig. 2 Inquadramento dell’area di intervento su ortofoto 2007



Obiettivi di PS

L’intervento punta al perseguimento degli obiettivi di PS:

B.1. Garantire la disponibilità di spazi e servizi avanzati per nuove iniziative artigianali e per il consolidamento del settore agro-alimentare di qualità;

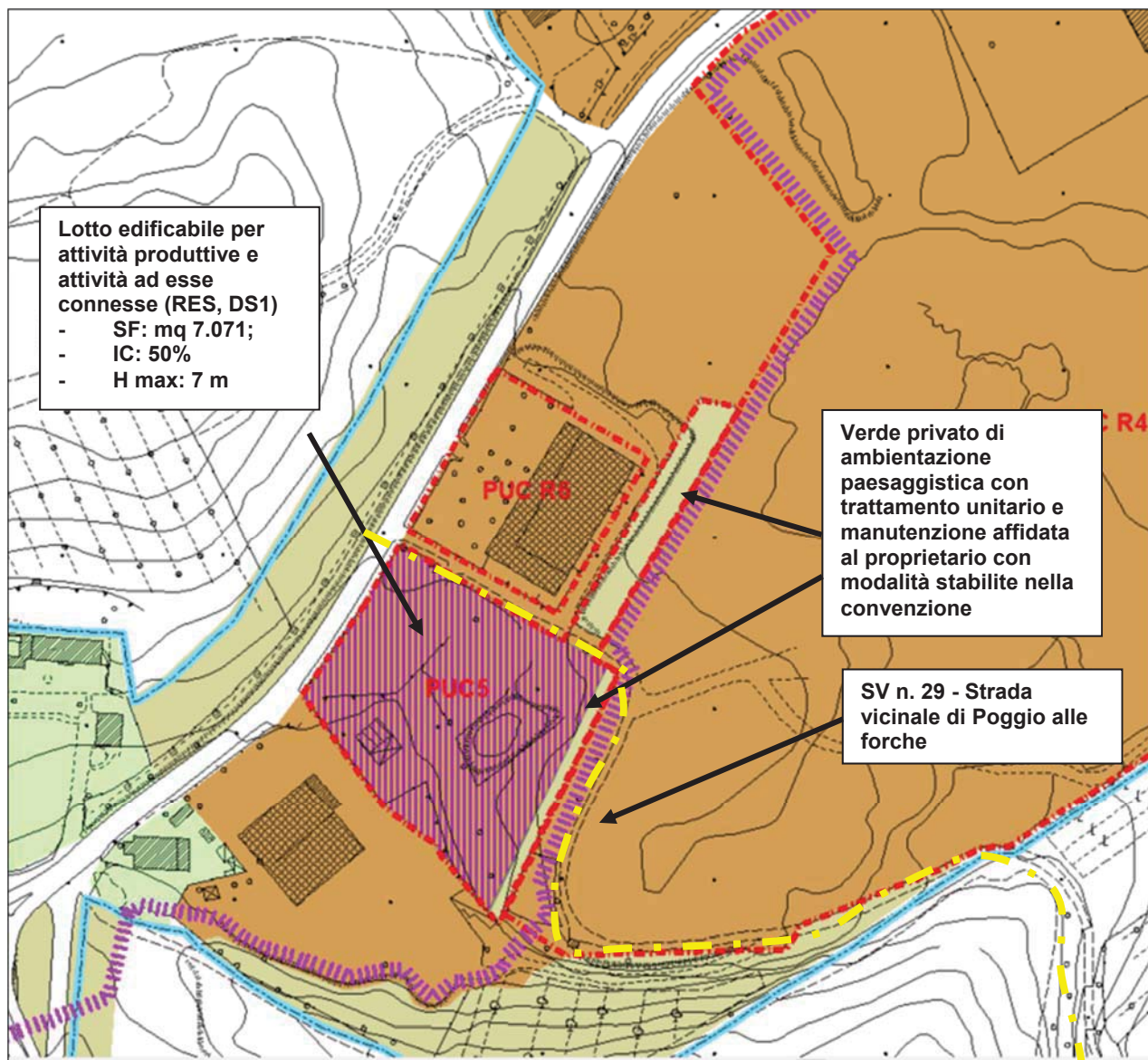
A.3. Prevedere finalità multiple nelle operazioni di trasformazione urbana, assicurandone la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica ed architettonica.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL’INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell’area PA 3, così come indicata nella Tav. Po2c, è consentito un intervento Nuova Edificazione di Completamento (NEC) a valere sulla riserva di CRU del PS per attività Artigianali-industriali (AI) e/o di Deposito all’ingrosso (CI) nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Indice di copertura (IC): 0,50;
 - Altezza massima dei fabbricati (H max) 7 ml, con esclusione di canne fumarie che comunque non potranno superare l’altezza di 9 ml.

- possibilità di realizzare un interpiano = SI
 - Distanza dai confini del lotto edificabile = 5 ml
 - Distanza minima degli edifici dalla SP 148 – tratto urbano = 10 ml
 - Larghezza della fascia da riservare all'ampliamento della SV 29 di poggio alle Forche: 7 ml per la sede stradale + 5 ml per lato.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Piano Attuativo , così come definito e regolato all'Art. 15 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po2c)



3. L'intervento prevede la realizzazione di moduli produttivi fino ad un massimo di quattro, eventualmente integrati con funzioni ad essi accessori, ossia strumentali rispetto alla attività principale (produttiva AI e/o deposito all'ingrosso CI) e pertanto non alienabili separatamente da essa, né passibili di destinazione d'uso diversa da AI, sebbene catastalmente differenziabili, quali:
- un alloggio per modulo, di 120 mq di SE al massimo;
 - spazi direzionali per attività di gestione della stessa attività produttiva, nella misura di un ufficio per modulo, di 200 mq di SE al massimo, anch'esso legato da strumentalità e accessorietà rispetto alla attività principale (AI e/o CI) e pertanto non alienabile separatamente dagli spazi ad essa riservati;

- spazi per la vendita delle sole produzioni della propria azienda, nella misura del 15% della SE produttiva già concessa, e da sottrarsi da essa.
- 4. La realizzazione degli spazi per funzioni diverse da quelle produttive di cui al precedente co. 3 è facoltativa: in caso non fossero utili, tutta la SE concessa può essere utilizzata per funzioni produttive.
- 5. Le nuove edificazioni potranno articolarsi in uno o più edifici, fino ad un massimo di 4. Potranno dunque realizzarsi moduli di case-laboratorio a schiera (nel caso di un unico edificio), abbinati, o singoli, nei limiti del rispetto dei distacchi. Nel caso di opzioni a favore di un unico edificio a schiera, i volumi dovranno essere articolati al massimo, ad esempio intorno a piccoli cortili/patii comuni ogni coppia di moduli, in modo da permettere una adeguata illuminazione naturale del volume del laboratorio, che potrà avvalersi di finestre e prese di luce verticali, orizzontali e inclinate.
- 6. Essendo l'altezza massima di 7 ml, è prevista la possibilità di realizzare un interpiano, anche sulla intera superficie coperta. In linea di massima, sono previsti alloggi e/o uffici al piano superiore e spazi produttivi (commerciali al piano inferiore; è comunque possibile variare questo schema, compatibilmente con la funzionalità produttiva degli edifici.
- 7. È previsto l'abbattimento del piccolo fabbricato incongruo che insiste nel lotto edificabile, prima di procedere alla realizzazione dei nuovi volumi.
- 8. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo, in particolare quelle di cui all'Art 55, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici". L'intervento può inoltre avvalersi delle premialità volumetriche di cui all'Art 40, co.11 concesse a fronte dell'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e per lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili, qualora consentiti dalle disposizioni di cui all'Art. 55 (ad es.: interventi di efficientamento energetico, pannelli fotovoltaici integrati nelle coperture, ecc.).
- 9. Gli elaborati del PA 3 devono contenere una puntuale verifica degli impatti dei nuovi edifici sul paesaggio (analisi di intervisibilità dei volumi) che preveda, all'occorrenza, prescrizioni in merito alla modulazione dell'articolazione e dell'altezza dei volumi, e alla scelta di materiali e tipologie costruttive.
- 10. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla Amministrazione Comunale delle aree a standard per servizi pubblici, fermo restando che l'AC si riserva di prenderli o meno in carico, eventualmente monetizzando quelli a cui rinuncia;
 - b. il progetto del verde, ossia gli interventi di sistemazione, arredo, piantumazione delle due aree indicate, nella Tav. Po2c come con "verde di inserimento paesaggistico" (rispettivamente di 440 e 1182 mq) nonché gli impegni alla relativa realizzazione e gestione perenne, trattandosi di verde privato la cui cura è di grande importanza per la tutela del paesaggio pientino.
 - c. le specifiche misure intraprese per armonizzare il progetto, incluso il progetto degli spazi verdi, con le previsioni del PIT-PPR, PTCP, PS e PO.
 - d. le modalità di coordinamento del progetto del verde con quelle relative agli interventi PUC R4 e PUC R6.

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ

Aspetti geologici:

FG2: vedi Art. 132 delle presenti NTA

FG3: vedi Art. 133 delle presenti NTA

Aspetti sismici:

FS2: vedi Art. 138 delle presenti NTA

FS3: vedi Art. 139 delle presenti NTA

Aspetti idraulici:

Disciplinati nell'intero territorio comunale dalla L.R. 41/2018 e ss.mm.ii..