

Art. 18 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga utile, per il conseguimento dei propri obiettivi, apportare modifiche alla perimetrazione delle aree così come definita negli elaborati grafici del Documento di Piano ha la facoltà di farlo in sede di valutazione delle proposte.

In tale perimetro in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della ex L. 17/08/1942 n. 1150. Le disposizioni specificatamente riferite a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definite nei successivi paragrafi del presente articolo e nelle schede allegate. (elaborati grafici ATr P1 – P2 – P3 – P4 – P5 – P6 – P7 – P8 – P9)

In queste zone si potrà intervenire mediante la presentazione di Piano Attuativo secondo le procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, a condizione che venga preliminarmente approvato un P. A. esteso all'intero comparto.

Ambiti di trasformazione Produttiva (ATp)

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva ATp 1 - ATp 2 - ATp 3 - é soggetta ai seguenti parametri.

- | | | | |
|--|------------------|--|--|
| - Indice di Edificabilità d'ambito | I _{ezp} | 100% S.t. | |
| - Indice di Utilizzazione territoriale | U _t | 100% S.t. | |
| - Superficie lorda di pavimento max | S _{lp} | 1 m ² /m ² S.f. | (ivi compresa l'eventuale superficie destinata a residenza) |
| - Rapporto di copertura | R _c | 60% S.f | |
| - Altezza max edifici | H | 14,00 m | |
| - Distanze dai confini | D _c | 5,00 m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| | | | All'interno del centro abitato per gli edifici con altezza superiore a 5 m, la distanza dal confine dovrà essere uguale o maggiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio. |
| - Distanze tra fabbricati | D _f | 10,00 m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| - Distanze dalle strade | D _s | 7,50 m | per calibro stradale fino a m 15,00 |
| | | 10,00 m | per calibro stradale oltre m 15 e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA e dall'art. 54 delle presenti norme |
| | | | Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa. |
| - Area verde / drenante | R _{sv} | 10% della S f. del lotto | |
| - Distanza dalle rogge | | | Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme |
| - Parcheggi privati | R _{sp} | 1 m ² ogni 10 m ³ di costruzione | |
| | | | Il calcolo del volume al fine della determinazione della superficie da adibire a parcheggio privato si determina moltiplicando la S l p per un'altezza "virtuale" di m 3,50 |

- | | | | |
|---|---------------------------------------|------|---|
| - | Parcheggi pubblici | Rstp | In conformità con quanto previsto dall'art. 67 del piano dei servizi per la destinazione d'uso prevista |
| | Superficie destinata a spazi pubblici | | In conformità con quanto previsto dall'art. 67 del piano dei servizi per la destinazione d'uso prevista |

Destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere

Destinazioni compatibili : A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio
E 1 attività ricettive alberghiere

Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merceologiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
E 2 attività ricettive non alberghiere

* Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a mq 170. In ogni caso la Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva dell'abitazione non potrà superare il 50% della Slp dell'unità produttiva.

Le attività produttive non devono riguardare attività insalubri, così come previsto dal D.M. della Sanità del 05/09/1994. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per l'autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità

Relativamente alle attività consentite, a compendio e ad esse strettamente conseguenti, sono ammesse le attività commerciali al dettaglio non contingentate, uffici direttivi e simili, nella misura massima del 30% della S l p ammissibile, in questo caso dovrà essere garantita la superficie destinata a parcheggio pubblico, nella misura di prevista dall'art. 67 del Piano dei Servizi, per la superficie destinata al commercio (alla Vendita)

Modalità di intervento

In queste zone si potrà intervenire mediante la presentazione di Piano Attuativo secondo delle procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. . Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. , adottati o in fase di adozione.