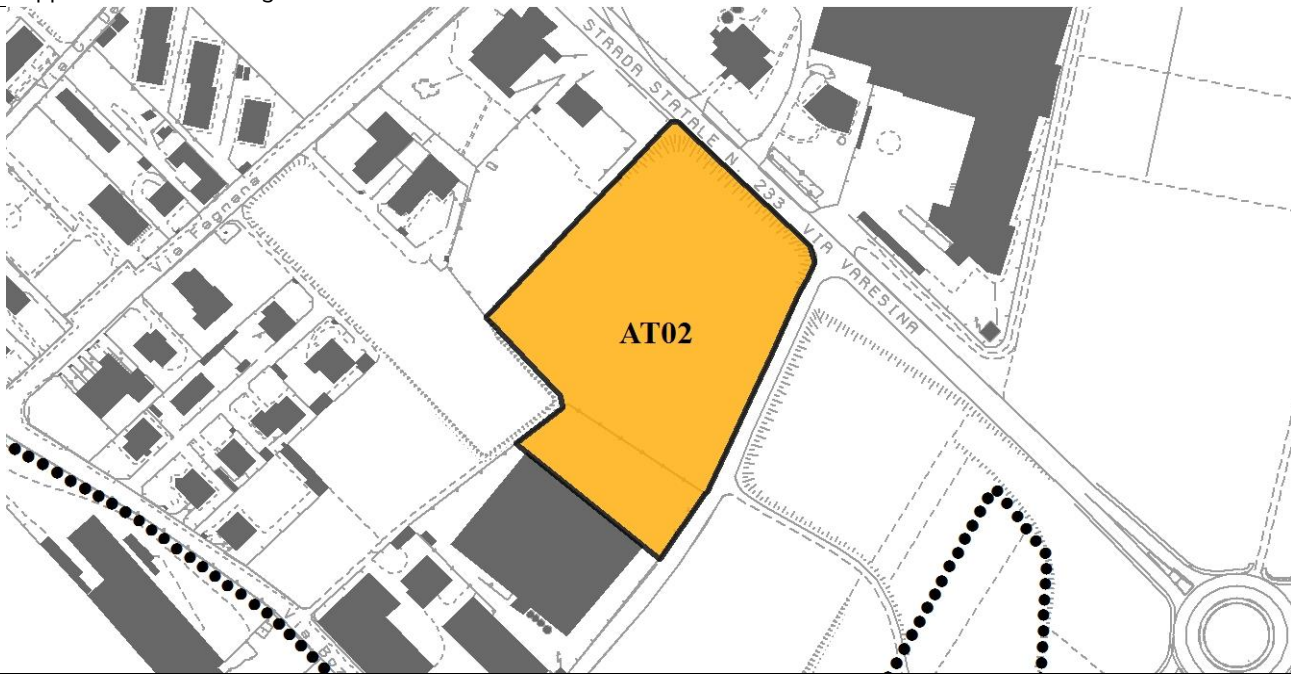


N. Ambito		ATi02	
Localizzazione ecografica:	via Varesina (SP 233)		
Localizzazione catastale:	Foglio 12 mappali 870, 874, 875, 3911, 3913, 3915 (da verificare e confermare, a cura dei soggetti attuatori, a seguito di opportuno rilievo celerimetrico)		
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione ATi02			
			
Descrizione Corrisponde ad un ambito urbanistico avente le seguenti destinazioni di PRG: (i) zona omogenea D2 “produttiva” in ambito di PA 38 (denominato PL 38); (ii) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi/industriali ed artigianali (Standard Produttivi “D”) con vincolo a valenza conformativa della proprietà derivante dalla zonizzazione di PRG (legge 1150/1942, D.M. 1444/1968, L.R. 51/1975, L.R. 1/2001 etc) ricadenti in ambito di PL 38; (iii) zona omogenea E1 “agricola” esterna all’ambito di PL 38. La destinazione industriale/artigianale viene confermata ed estesa anche all’ambito a destinazione agricola in quanto detto ambito, nella sua totalità, si presta per essere per nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale e artigianale da assoggettare a pianificazione attuativa. Vista la conformazione urbanistica/territoriale e l’adiacenza al comparto commerciale di via Varesina si presta per essere adibito anch’esso per nuovi insediamenti a carattere commerciale (medie strutture di vendita) da assoggettare a pianificazione attuativa. L’intorno più prossimo si configura a Sud con un ambito produttivo (zona D1 di PRG), a Nord con un limitato ambito agricolo (zona E1 di PRG) a Est in parte con un limitato ambito agricolo (zona E1 di PRG) e in parte con un ambito residenziale soggetto a PA (zona C3 soggetta a P.L 45), a Ovest con un ambito agricolo (zona E1 di PRG).. L’ambito urbanistico non risulta interessato da vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., ma risulta parzialmente in fascia di rispetto stradale (SP 233).			
Classificazione	Ambiti di trasformazione industriale * per produzione e trasformazione di beni o di servizi “direzionale, etc, rif. art. 9.2 Disposizioni Attuative del PdR”		
Modalità di intervento	Pianificazione attuativa		
Destinazioni d’uso ammesse	AS, P, C, T, S		
Destinazioni d’uso Principali NON ammesse	AG, R, L		
Parametri di edificabilità			
Superficie territoriale (ST)	12.500 mq	Indice di copertura (IC)	0,6
SL ammessa	12.500 mq	Altezza massima	12,00 m 25,00 m elementi tecnologici

Indice di edificabilità territoriale (IT)	1,00 mq/mq	Indice di copertura (IC)	0,6
Indice di edificabilità aggiuntivo	0,00 mq/mq	Verde privato	15% con piantumazione 1 albero ogni 40 mq di sup. a verde
Distanze dai confini minima	5,0 ml	Distanze dagli edifici minima	10,0 ml Altezza edificio più alto
Distanze dalle strade minima	Vedasi normativa specifica del P.G.T		
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Servizi)	4.500 mq di superficie così suddivisa: 3.500 mq di superficie in cessione obbligatoria a favore del Comune per parcheggi pubblici di uso pubblico ed eventuali aree verdi; 1.000 mq di superficie realizzabile con opere a discrezione della Pubblica Amministrazione o monetizzabile. L'attuatore dell'intervento dovrà corrispondere al Comune 140.000 € necessari alla riqualificazione dell'area sportiva della frazione Fagnana (campo da calcio), ovvero la realizzazione diretta delle opere secondo le modalità previste per legge su indicazione dell'A.C.		
Prescrizioni Particolari	(a) Per La definizione specifica e di dettaglio dei parametri di edificabilità stabiliti nella presente scheda (con particolare riferimento alla ST, SL, IT) nonché dei restanti parametri urbanistico/edilizi, si rimanda alla normativa tecnica del PGT. (b) L'intervento, dovrà prevedere, a seguito di approvazione del PA, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (servizi) nel quantitativo stabilito atte a supportare il maggior carico insediativo. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se individuate puntualmente negli elaborati di PGT, sono da intendersi superfici in galleggiamento, da individuarsi nello specifico, in funzione al progetto di PA purchè nel rispetto della dotazione stabilita/determinata (la loro diversa distribuzione non costituisce presupposto di variante, rif. art. 14 c. 12 L.R. 12/2005 e s.m.i). (c) Si dovranno prevedere trasformazioni atte a minimizzare l'impatto ambientale (mitigazioni ambientali), nonché prevedere tipologie edilizie coerenti con il contesto. (d) All'interno del piano attuativo contenente la previsione commerciale deve essere redatta la relazione sull'impatto commerciale (ai sensi della DGR 05/12/2007 n. 8/6024 mod DGR 23/01/2018 n. 8/6464) oltre a relazione d'impatto viabilistico. (e) L'autorizzazione alla media struttura di vendita è subordinato alla redazione di apposita variante viabilistica che evidenzi l'inconsistenza ovvero la presenza di minimi impatti dell'attività commerciale sulla viabilità locale. Lo studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura dev'essere eseguita in coerenza con l'art. 56 delle N.T.A. del PTCP.		
Fattibilità geologica	2B – Fattibilità con modeste limitazioni – Si rimanda allo studio di fattibilità geologica.		