

CAPITOLO 11 – INDIRIZZI PER SVILUPPO AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

11.1 - *Ambito di Trasformazione Commerciale-Produttivo ATCP1*

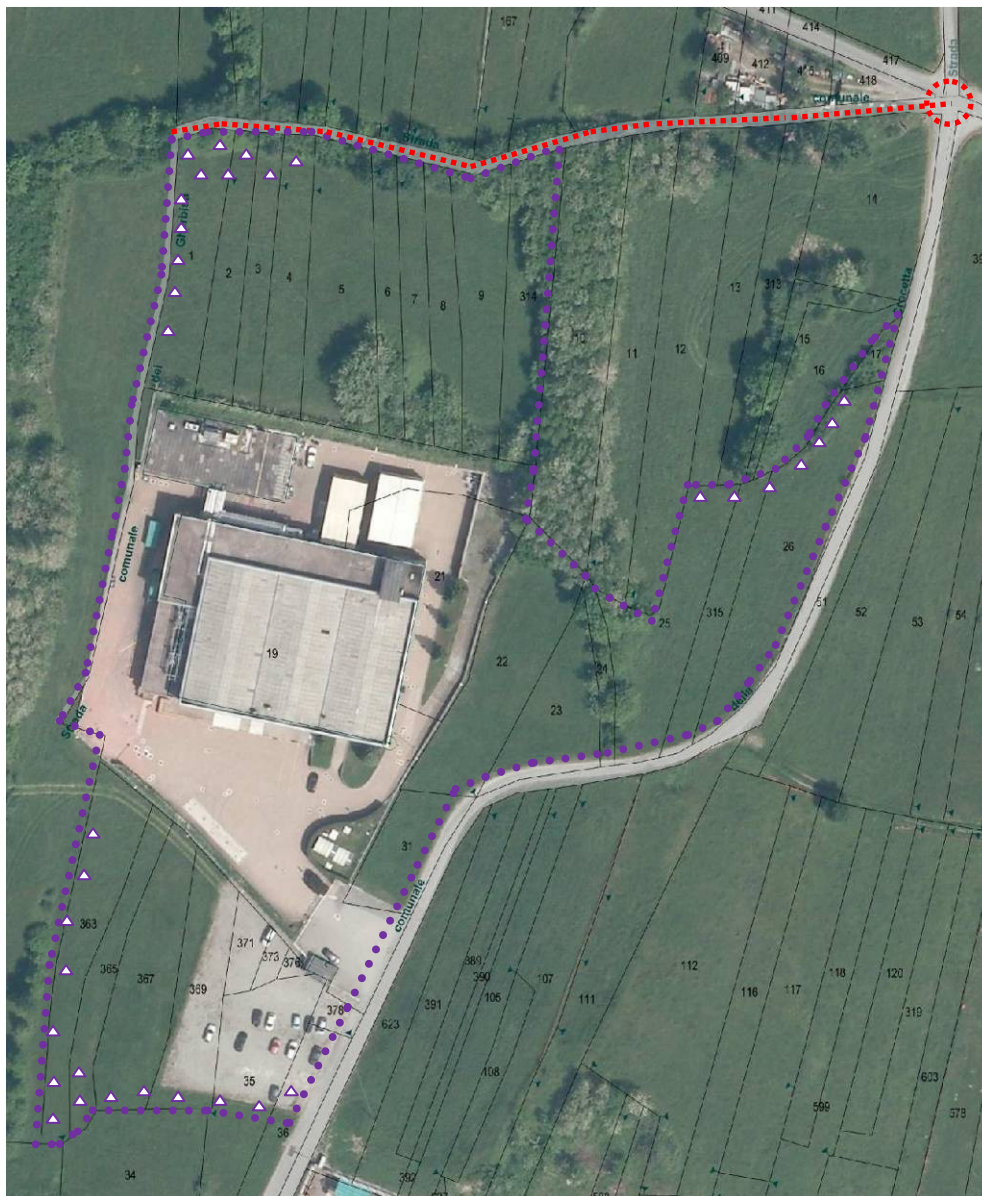
L'ambito di trasformazione è collocato in prossimità dell'ambito produttivo commerciale a nord della Statale, a ridosso di un lotto già edificato per spazi produttivi in cui insiste l'attività che propone la possibilità di ampliamento sia dello spazio produttivo che di manovra.

L'ambito, già previsto nel PRG quale area di salvaguardia per ampliamento di attività produttive, viene trasformato in ambito con destinazione principale commerciale-produttivo.

L'intento è di consentire all'azienda esistente, in crescita produttiva, di ampliare i propri spazi produttivi, di magazzino, manovra automezzi e parcheggio oltre ad eventuale spaccio aziendale.

Pertanto l'ambito di trasformazione che si propone è in risposta alla richiesta della struttura produttiva esistente, con ottimo andamento di crescita, di ampliare l'attività per sviluppare settori innovativi dell'attività stessa.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA A ORTOFOTO (VISTA NON IN SCALA)



- Limite Ambito di trasformazione
- Strada da migliorare
- △ Aree di mitigazione ambientale con alberature da prevedere nel lotto

Prescrizioni

Destinazioni d'uso ammesse: commerciale e produttivo con possibilità di residenza.

<u>Dati urbanistici:</u>	Superficie territoriale complessiva mq.	22.420,00
	Superficie territoriale di effettiva trasformazione	mq. 13.360,00
	Indice utilizzazione territoriale 1	mq/mq 1.00
	Indice utilizzazione territoriale 2	mq/mq 1.10
	Indice territoriale massimo *	mq/mq 1.20
	Rapporto di copertura	50%
	Superficie drenante	20%
	Altezza massima	mt 10.00
	Dc (Distanza dai confini):	mt. 7,50
	De (Distanza tra edifici):	mt. 15,00
	Ds (Distanza da strade):	mt. 7.50
	Possibilità di realizzare residenza per SL max mq 300.	

L'indice di Utilizzazione Territoriale 1 è applicabili senza ricorso a premiabilità o trasferimenti edificatori.

L'indice di Utilizzazione Territoriale 2 è applicabile con il raggiungimento di requisiti della qualità progettuale e/o per la realizzazione di opere di interesse pubblico.

L'Indice di utilizzazione Territoriale 2 può essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice massimo mediante il ricorso a fattori premiali e/o perequativi quali:

- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente Capitolo 7 punto 7.3 (premiabilità max +15% dell'indice per cessione e/o realizzazione oltre i minimi richiesti);
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti produttivi-commerciali previa sottoscrizione di atto di asservimento.

Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta allo specifico articolo delle NTA del

PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali come da normativa vigente per destinazione d'uso;

- formazione di strada di accesso al lotto a nord-ovest con formazione di rotatoria all'innesto con la strada comunale o altra opera qualora questa fosse già realizzata all'attuazione dell'ambito.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

Intervento a Compensazione ambientale:

Si prescrive, a tutela della vasta area a verde a nord dello stesso AT, che lungo il lato nord dell'ambito venga mantenuta la vegetazione arborea esistente ed implementata ove possibile, attraverso la piantumazione di un filare ad alto fusto a fila semplice o doppia e ad impianto fitto, o attraverso la costituzione di macchie boscate con essenze arboree ed arbustive autoctone. Tale barriera verde dovrà essere il più possibile continua in modo da contenere polveri, rumori e luci.

Per le strutture, dovranno essere evitate le facciate a vetro trasparenti o riflettenti, ovvero andranno apposte su di esse idonee strutture o sagome anticollisione.

Dovranno essere evitati collegamenti a linee elettriche/telefoniche con cavi aerei sprovvisti di adeguati sistemi per renderli visibili (boe, spirali, birdflight diverters); da preferire gli allacciamenti interrati.

L'illuminazione notturna delle aree pertinenziali dovrà essere progettata in modo da contenere l'inquinamento luminoso ed evitare la dispersione verso le aree agricole, mediante l'utilizzo di lampade a basso impatto, ad esempio lampade a vapore di sodio a bassa pressione, posizionate verso il basso come previsto dalla normativa vigente in materia.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta a minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Si predilige la realizzazione di tetto verde.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (variazione consentita sia in difetto che in eccesso solo per difformità fra superfici indicate nella presente scheda di PGT e rilievo celeri metrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo avranno carattere vincolante e produrranno gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli