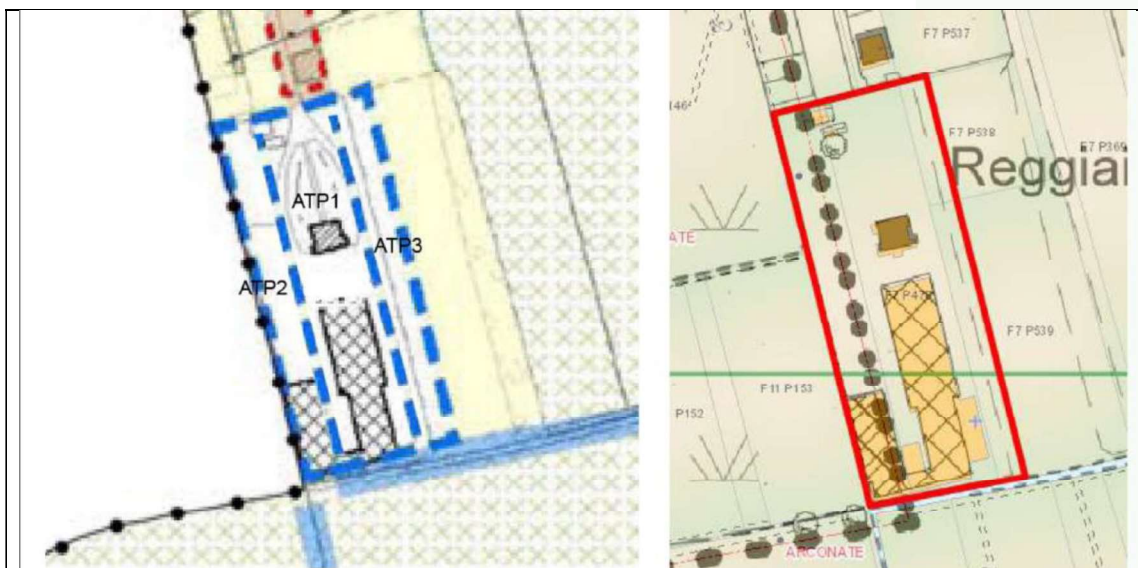


14 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.P (in itinere)

Sub-ambiti ATP1 (in itinere a mezzo SUAP) – ATP2 – ATP3



Obiettivi:

- Realizzazione di nuovo ambito a vocazione prevalentemente produttiva, commerciale, terziaria;
- Individuazione di idonee aree a verde di mitigazione ambientale nei confronti dei contermini ambiti territoriali edificati a vocazione non residenziale, anche in relazione al Comune contermino;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.



ATP	ATP1	ATP2	ATP3
ST Mq. 10.780,00	ST Mq. 5.410,35	ST Mq. 2.876,80	ST Mq. 2.492,85
SC Mq. 5.744,00	SC Mq. 1.627,63	SC Mq. 2.788,08	SC Mq. 1.328,29

Altezza massima: fino a 12 m

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Distanze: come da definizione entro NTA del piano delle regole.

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima in misura massima fino al 20% della St, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.
- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate ed estese a tutta la lunghezza del lato ovest del mappale, atte a creare una barriera morfologica e percettiva nei confronti del territorio comunale limitrofo.

ATP	ATP1	ATP2	ATP3
STD Mq. 2.156,00	STD Mq. 1.082,07	STD Mq. 575,36	STD Mq. 498,57

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. NTA piano delle regole)

- Funzioni residenziali: tutte, ad eccezione della destinazione residenziale strettamente connessa all'attività produttiva fino ad un limite massimo di 150 mq di Slp per unità produttiva;
- Funzioni commerciali: b3;
- Funzioni terziarie: da c1 a c9 comprese;
- Funzioni turistico ricettive: tutte
- Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili

con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc.), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo.

Mitigazioni

Per minimizzare l'impatto sul paesaggio dovranno essere previste soluzioni di alta sostenibilità ambientale ovvero procedere mediante progettazione integrata dell'interezza degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo, coniugando il sito col suo intorno perturbano comunale. Ciò in funzione del fatto che l'area è interamente ricompresa entro elementi di II livello della RER.

Si richiede individuazione di fasce verdi adeguatamente piantumate ed estese a tutta la lunghezza del lato ovest del mappale, atte a creare una barriera morfologica e percettiva nei confronti del territorio comunale limitrofo;

Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in ispecie sul contermino brano di territorio agro – naturale;

L'area ricade entro corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione: la volumetria prevista dovrà pertanto essere localizzata a nord, in continuità del tessuto edificato esistente, garantendo idonea permeabilità in senso est – ovest del mappale, con individuazione di idonea area a verde.

Si richiede di prevedere idonea dotazione arborea ed arbustiva lungo i lati prospicienti le aree libere allo scopo di realizzare fasce di mitigazione paesistico-ambientali. Dovranno essere utilizzate specie vegetali autoctone. Si rimanda quale riferimento al repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali allegato al PTCP-PTM.

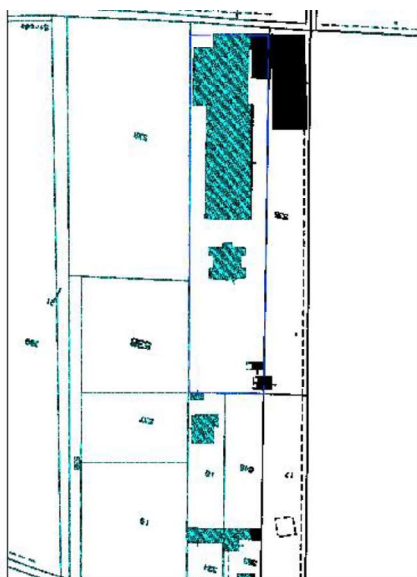
L'ambito risulta ricompreso entro un ambito di rilevanza paesistica di cui alla tav. 2 del PTCP, e pertanto dovranno essere verificati i contenuti del disposto normativo del PTCP (art. 26) di cui si riportano le principali prescrizioni:

a) Laddove gli ambiti di rilevanza paesistica corrispondono a beni paesaggistici di cui all'art.136 del D.Lgs.42/2004, si applicano anche le prescrizioni di cui all'articolo 16 bis delle NdA del PPR e successive modifiche, integrazioni o sostituzioni delle stesse;

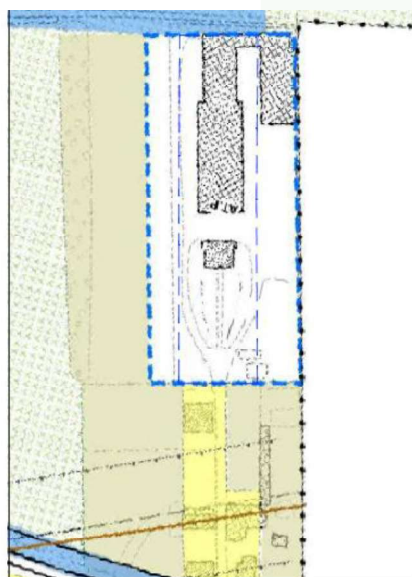
b) Non è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti;

c) I progetti di interventi, sia insediativi che infrastrutturali, di rilevanza sovracomunale, non sottoposti a valutazione di impatto ambientale e localizzati in aree non vincolate ai sensi degli articoli 10 e 134 del decreto legislativo 42/2004 e non disciplinate dal PAI vigente, debbono essere oggetto di esame di impatto paesistico ai sensi degli articoli 25 e seguenti delle norme di attuazione del PPR. A tal fine, i progetti devono essere corredati da un apposito studio di compatibilità paesistico ambientale che, sulla base di specifiche analisi, valuti gli effetti e le interferenze sulle componenti paesistiche e ambientali e indichi le conseguenti misure di mitigazione e compensazione da adottare, anche con riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale.

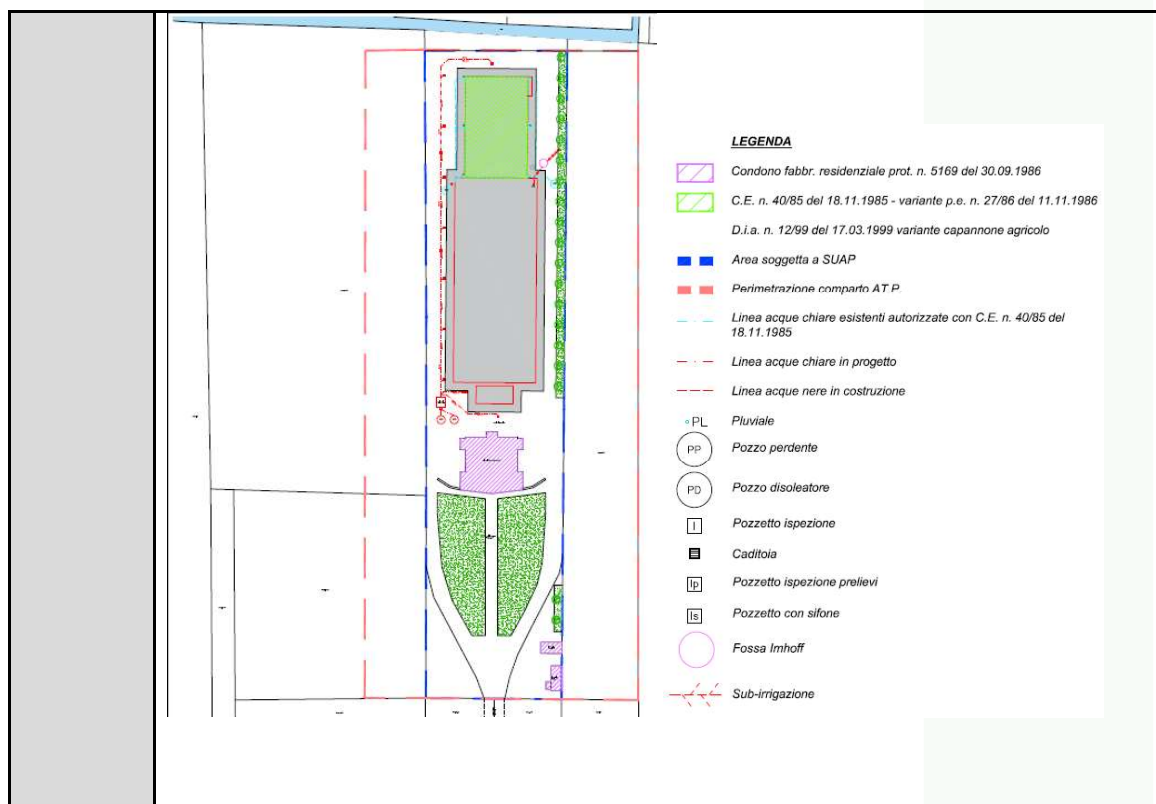
Il sub-ambito ATP-1 è stato perfezionato (con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 in data 26.11.2018) a mezzo di procedura SUAP in Variante al PGT (presentato dalla Ditta Zocchi Antonio in data 14.05.2018 prot. SUAP 1195), senza modifica degli indici e parametri urbanistici di cui alla presente scheda, in corrispondenza del lotto funzionale di proprietà sig. Zocchi Antonio. Anche il perimetro complessivo dell'ambito, il cui residuo è attivabile in momenti diversi dal presente, rimane invariato. Segue schedatura SUAP:



ESTRATTO MAPPA - FG. 7 SCALA 1:2000



ESTRATTO P.G.T. APPROVATO - SCALA 1:2000



CALCOLI PLANIMETRICI

Zona "AT.P" ambito di trasformazione

Slp 1/1 mq/mq ST SUAP

ST mq. 10780,00

Sc mq. 5744,00

STD 20 % ST

Sup. a verde 5% SF

• Sup. territoriale SUAP:

$$\sqrt{178.10 \times (178.10 - 34.92) \times (178.10 - 162.41) \times (178.10 - 158.87)} = \text{Mq. } 2773.79$$

$$\sqrt{177.13 \times (177.13 - 158.60) \times (177.13 - 162.41) \times (177.13 - 33.25)} = \text{Mq. } 2636.56$$

$$\text{Mq. } 5410.35$$

• Sup. coperta SUAP ammissibile:

$$10780,00; 5744,00 = 5410,35; x$$

$$\text{Mq. } 2882,84$$

• Sup. coperta esistente:

casa:

$$[(13,00 + 13,75) \times 6,25] / 2 \times 2 + (1,45 \times 2,80) \times 2 + (1,80 \times 3,80) +$$

$$+ [(4,45 + 4,62) \times 1,45] / 2 \times 2 = \text{Mq. } 195,30$$

capannone:

$$(15,32 \times 24,82) = \text{Mq. } 380,24$$

$$\text{Totale sup. coperta esistente: } (195,30 + 380,24) = \text{Mq. } 575,54$$

• Sup. coperta in progetto:

$$(4,40 \times 9,20) + (50,10 \times 20,10) + (1,00 \times 4,60) = \text{Mq. } 1052,09$$

$$\text{Totale sup. coperta: } (575,54 + 1052,09) = \text{Mq. } 1627,63 < \text{Mq. } 2882,84$$

• Sup. lorda di pavimento ammissibile: (1/1 mq/mq ST)

$$(5410,35 \times 1/1) = \text{Mq. } 5410,35$$

• Sup. lorda di pavimento esistente:

casa:

$$[(13,00 + 13,75) \times 6,25] / 2 \times 2 + [(11,50 + 12,25) \times 6,25] / 2 \times 2 = \text{Mq. } 315,62$$

capannone:

$$(15,32 \times 24,82) = \text{Mq. } 380,24$$

$$\text{Totale sup. lorda di pavimento esistente: } (315,62 + 380,24) = \text{Mq. } 695,86$$

• Sup. lorda di pavimento in progetto:

$$(4,40 \times 9,20) + (50,10 \times 20,10) = \text{Mq. } 1047,49$$

$$\text{Totale sup. lorda di pavimento: } (695,86 + 1047,49) = \text{Mq. } 1743,35 < \text{Mq. } 5410,35 \text{ verificato}$$

• Sup. verde piantumato e trasparente ammissibile: (5% SF)

$$(5410,35 \times 5\%) = \text{Mq. } 270,52$$

• Sup. drenante in progetto:

$$[(3,75 + 5,20) \times 11,80] / 2 \times 2 + (2,00 \times 85,00) + (2,00 \times 11,32) + 272,75 + 273,87 = \text{Mq. } 844,87 > \text{Mq. } 270,52 \text{ verificato}$$

• Sup. parcheggi interni ammissibili: (1 p.a. ogni 80 mq slp)

$$(380,24 + 1047,49) = \text{Mq. } 1427,73$$

$$(1427,73 / 80) = \text{n. } 18$$

• Sup. a parcheggi in progetto:

$$(2,50 \times 5,00) \times 18 = \text{Mq. } 225,00$$

■ Verifica Standard:
(5410.35x20%)= Mq. 1082.07

PGT APPROVATO	SUAP	VERIFICA
ST Mq. 10.780,00	ST Mq. 5.410,35	Variante
SC Mq. 5.744,00	SC Mq. 1.627,63	Conforme
STD Mq. 2.154,00	STD Mq. 1.082.07	Variante

Oggetto di Variante risulta altresì il reperimento delle aree a servizi, ovvero specifico onere qualitativo richiesto dall'Amministrazione tradotto nella realizzazione di una tensostruttura in prossimità dell'area del campo da calcio, pubblica.

