



Art. 9 - Ambiti di Trasformazione

9.1 Ambito di Trasformazione 16 (AT 16)

Unità Minime di Intervento:

- **UMI 1** [Precedente denominazione: ex PL 16b, Fontanelle/Molinetto]

OBIETTIVI

L'ambito ha per oggetto un comparto residuo della lottizzazione produttiva denominata "*Fontanelle*" ed in particolare ricomprende gli ex PL 16b.

L'AT 16 ha come obiettivo il mantenimento della potenzialità edificatoria a destinazione artigianale-industriale per futuri insediamenti in una zona del territorio comunale specificatamente dedicata all'attività produttiva. Nel contempo l'edificazione è subordinata al mantenimento del varco ecologico con il Colle San Faustino individuato dalla REC.

LOCALIZZAZIONE

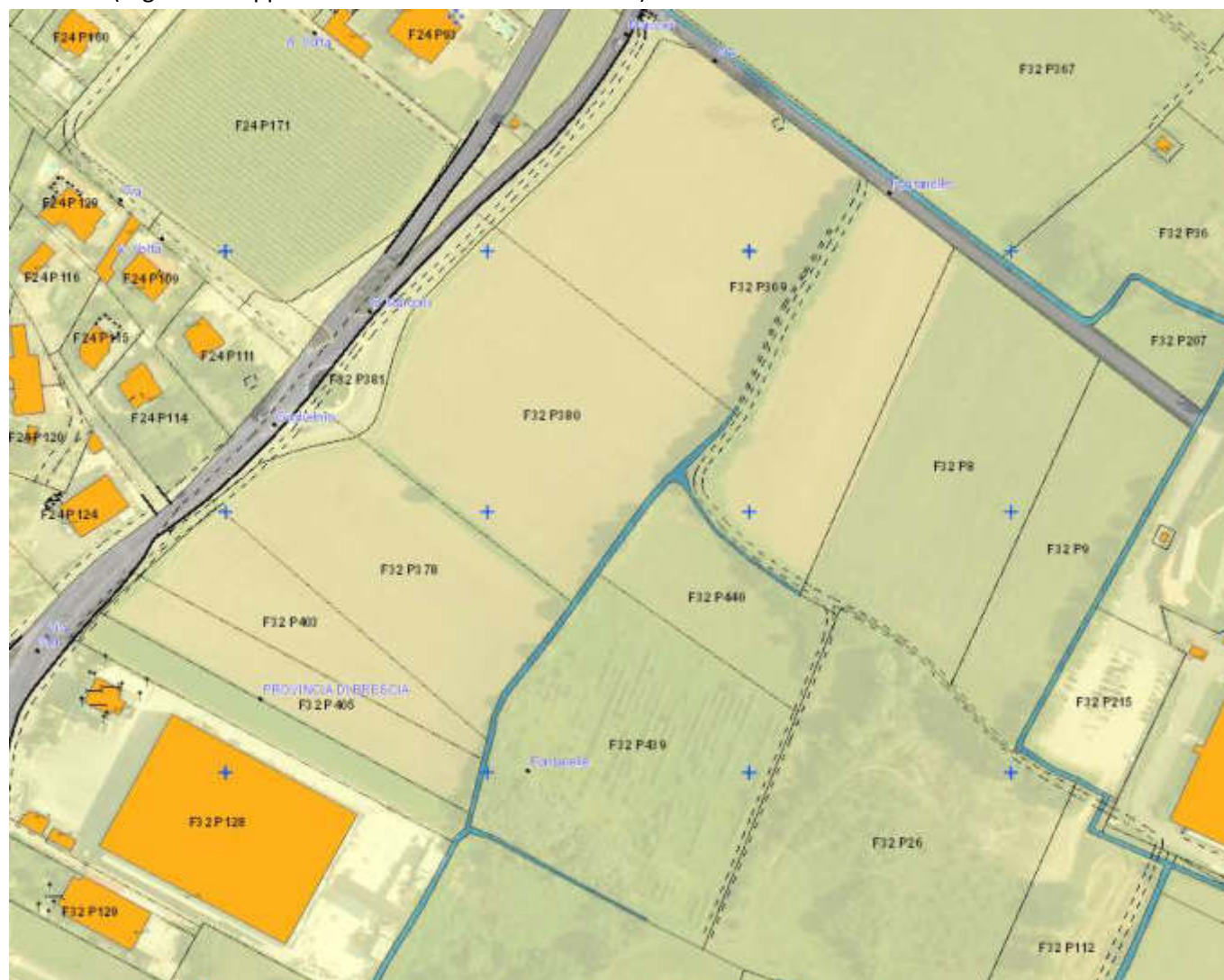
Botticino MATTINA, Via Molini - Via Marconi - Via delle Fontanelle



DESTINAZIONI D'USO

		QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibili]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE , con la limitazione attività produttive di ogni genere con lavorazioni non nocive. Per le destinazioni sottoelencate si applicano le seguenti limitazioni: D3 Depositi, funzionali alle attività produttive o di altre unità produttive D4 Uffici e studi professionali, connessi all'attività produttiva enel limite del 25% della slp	100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	A2 Residenza di servizio, per il proprietario e il personale di custodia nel limite di 150 m² totali di superficie utile per ogni unità produttiva e del 35% della slp destinata all'attività	
	C1 Esercizi di vicinato (EV) , solo se connessi alle attività produttive con funzione di spaccio aziendale e nel limite di 150 m ² per attività	20%
	C6 Pubblici esercizi, da intendersi quali ristoranti, bar e mense	20%
	F1 Ludico ricreativo, con funzione di attrezzature ricettive e attività sociali	20%
	F3 Parcheggi privati, limitatamente ad autorimesse connesse all'attività produttiva	25%
	G7 Attrezzature private di uso pubblico (Ap), limitatamente ad attrezzature ricettive e attività sociali	20%
PRESCRIZIONI: Le destinazioni complementari C1 , C6 , F1 e G7 sono da localizzare in sede di pianificazione attuativa, ovvero da calcolarsi in relazione alla singola unità produttiva.		

CATASTO (foglio 32 mapp.8-369-378-380-403-405-439-440)



CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA:	Sensibilità media - classe 3
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA:	Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni (alveo del corso d'acqua)
ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe 4 - Aree di intensa attività umana
VINCOLI E TUTELE:	Reticolo Idrico Minore Fascia rispetto elettrodotti ad alta tensione Fascia rispetto allevamenti Rispetto stradale

PRESCRIZIONI:

- L'attivazione dell'ambito dovrà reggersi sui seguenti criteri oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale, deputata dalla LR 12/05 all'approvazione della proposta urbanistica:
 - dimostrazione dell'indisponibilità di aree produttive libere o da riattivare/recuperare, sul territorio comunale e/o nei Comuni contermini, di dimensioni e caratteristiche adeguate in relazione al ciclo produttivo da insediare;
 - analisi delle ricadute assunzionali sul territorio comunale da tradursi in impegni da valutarsi in relazione all'attività insediabile.
- Realizzazione e cessione viabilità interna comprensiva di ciclopeditonale su UMI 1 (urbanizzazione primaria).
- Mantenimento varco ecologico UMI1: cessione area a verde pubblico per la porzione interclusa tra la viabilità di innesto e l'area agricola.
- Filare e/o siepe a ridosso della Via del Marmo a scopo di filtro ecologico; l'azienda che si insedierà, in funzione dell'impatto previsionale acustico, dovrà predisporre in fregio a via del Marmo, quanto necessario per rientrare nei limiti imposti da normativa ad eventuale integrazione del filare e/o siepe.
- Fasce di rispetto di mitigazione degli interventi a confine con l'area agricola mediante messa in opera di filari e/o siepi.
- **L'istanza di attuazione dell'ambito dovrà essere attivata secondo i criteri che seguono (MODALITÀ ATTUATIVE);** l'A.C. subordina la costruzione dei manufatti edilizi alla presentazione di un progetto industriale corredato da adeguata relazione economica delle relative garanzie.
- Dovrà essere prevista la cessione, o monetizzazione, di 2.108 mq alla pubblica Amministrazione di Superficie Fondiaria per Attrezzature pubbliche come da risposta del Consiglio Comunale all'osservazione pervenuta in fase di approvazione alla Variante n.6 al PRG (DCC n.23 del 17/03/2006). La presente cessione potrà essere eventualmente reperita in riduzione degli Standard richiesti.
- A ridosso della scarpata di Via del Marmo/Via Marconi la disposizione planivolumetrica dovrà risultare il meno possibile impattante dal punto di osservazione della strada pubblica rispetto alla visuale in direzione della zona agricola, preferendo nella scelta delle soluzioni architettoniche strutture parzialmente ipogee e/o mitigate a verde verticale.
- La documentazione sia corredata da una Relazione che dia conto dell'impatto sulle matrici ambientali (compreso impatto sul traffico) e i relativi eventuali accorgimenti adottati sia in termini mitigativi che compensativi.
- Prescrizioni della RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)
Per garantire il mantenimento di una certa funzionalità si raccomanda di posizionare i volumi da edificare nella parte sud del comparto, adottando delle mascherature vegetali per isolare questi dalla parte più a nord che

manterrà la sua funzione ecologica. Sarebbe preferibile utilizzare non un semplice filare alberato ma una siepe più complessa, in grado da garantire lo spostamento delle specie. Le essenze vegetali devono essere autoctone, anche per facilitarne l'attecchimento e la successiva manutenzione.

MODALITA' ATTUATIVA

Intervento urbanistico: **Piano Attuativo**

Opere di Urbanizzazione: **Permesso di Costruire**

Intervento edilizio: **SUAP di cui all'art.7 del DPR 160/2010**

Attivabile anche per stralci funzionali autonomi.

Potranno essere attivati PA per stralci funzionali diversi da quelli proposti dal piano che abbiano un'estensione non inferiore a **5.000 m²** e comunque purché ne sia preliminarmente garantito l'allargamento di via Daniele Perazzi.

Restano fatti salvi diversi accessi qualora si tratti di stralci funzionali ad ampliamenti di edifici esistenti.

Gli stralci funzionali proposti dovranno essere oggetto di valutazione e relativo atto di assenso da parte della Giunta Comunale mediante apposita deliberazione.

INDICI E PARAMETRI

ST	Superficie Territoriale	m ²	58.435 m² , di cui:
IF	Indice di edificabilità Fondiaria	m ² /m ²	0,70
RC	Rapporto di Copertura Fondiaria	m ² /m ²	0,70
H	Altezza massima	m	10, salvo dimostrazione di effettive necessità legate alla specifica attività insediata

STANDARD URBANISTICI calcolati secondo i minimi di cui all'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione comuni al PR, PS e DP (allegato V_PR NTA).

STANDARD DI QUALITÀ: **Secondo criteri definiti dal PGT** di cui all'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione comuni al PR, PS e DP (allegato V_PR NTA).

NORMA PARTICOLARE:

Le indicazioni della presente scheda di progetto si intendono aggiornate con le dettagliate indicazioni e prescrizioni di seguito riportate di cui il piano attuativo dovrà dare specifico riscontro:

- dovrà essere mantenuta la viabilità di progetto di accessi posta a nord con l'eliminazione della previsione della rotatoria con l'intersezione tra via Marconi e via Perazzi, l'adeguamento di via Perazzi e dell'intersezione;
- dovrà essere prevista un'adeguata fascia a verde alberata in lato ovest del comparto lungo la viabilità esistente di profondità non inferiore a 20 metri, riducibile a 10 metri in corrispondenza della rotatoria esistente; superficie minima dell'area a verde di mitigazione pari a 10.000mq;
- dovrà essere eliminata la previsione grafica della viabilità e della rotatoria in lato est del comparto con rettifica del perimetro dello stesso lungo il confine del mappale 439;
- dovrà essere individuata nella porzione nord del comparto, in corrispondenza con l'ambito già agricolo nel PGT previgente, un'area per deposito all'aperto (D4) con superficie minima di 7000 mq.