



PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO

Art. 62 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle Norme di Attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di Piani Attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

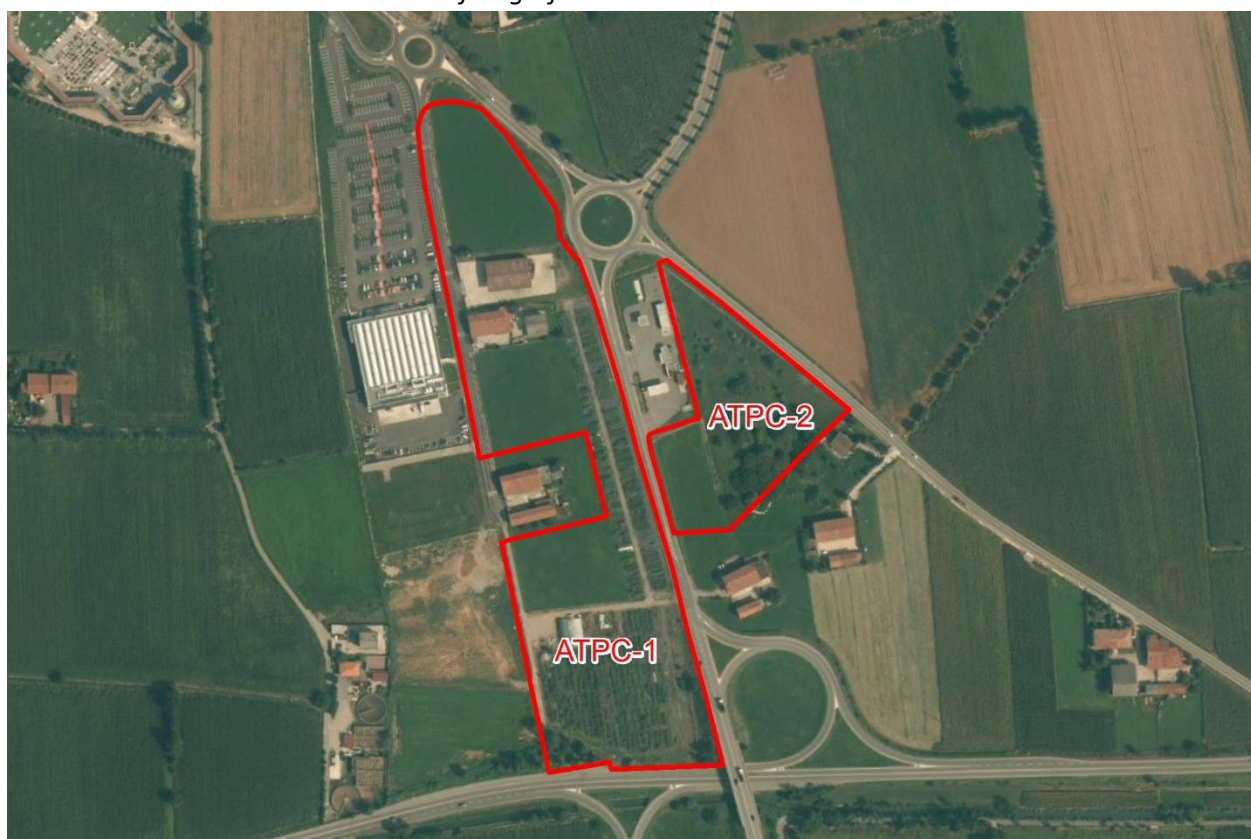
Art. 63 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli Ambiti di Trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.
5. Per quanto attiene la disposizione afferente le modalità operative afferenti la realizzazione della Rete Ecologica si precisa che "La collocazione del verde all'interno dei comparti è necessaria" in quanto ratifica la necessità di mitigazioni e di ricostruzione possibile degli elementi di rete ecologica, previste negli obiettivi di Piano.
6. Nella documentazione da predisporre per l'attuazione dei P.A., gli elaborati del Piano Paesistico di contesto dovranno essere integrati dagli aspetti afferenti il valore ecologico quale base di riferimento dei progetti di recupero e potenziamento della rete verde ecologica esistente.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATPC-1

ATPC-1	
AT	44.402,00 mq
DEST. PREVALENTE	terziario commerciale
POTENZIALITA' EDIFICATORIA	8.880,00 mq SL - 4.440,00 mq SCOP
PESO INSEDIATIVO	-
Comprende un'area già individuata come ambito di espansione su area agricola dal PGT del 2009-2014. Il Documento di Piano 2015 concentra la volumetria su un'area di mq 44.402,00 per una Superficie Coperta massima S.c. 4.440,00 mq. Il progetto propone una contrazione delle aree di trasformazione ipotizzate dal Pgt vigente prevedendo uno sviluppo terziario ridotto attiguo alla Conad con accesso dalla via vecchia per Castelvovati, ora interrotta dalla SP 11, per la quale è previsto il raddoppio nel tratto terminale al fine di consentire l'accesso anche ai nuovi insediamenti terziari in lato est. Si prevedono piantumazioni dei parcheggi e delle aree inedificate prossime alla rete viaria esistente.	

Estratto di individuazione su base ortofotografica





Funzioni da accogliere

- Terziario; direzionale e commerciale ovvero le destinazioni compatibili di cui agli ambiti "TC ambiti per attività terziarie commerciali"

Indici (di massima)

- (ST) Superficie Territoriale : S.T. 44.402,00 mq
- (SCOP) Superficie Coperta: S.C. max 4.440,00 mq
- (SL) Superficie Lorda: SL max 8.880,00 mq
- (IT) Indice territoriale 0,20 mq/mq

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata degli standard coerentemente con quanto disciplinato dall'Art. 59
- Applicazione dello standard di qualità ai sensi dell'Art. 60
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità

Contenuti degli interventi

- Tutela paesaggistica:
- Altezza massima: due piani fuori terra (max m 10,00),

Strumenti per la perequazione e compensazione

- Vedi relazione del DdP e schede d'ambito.

Strumenti attuativi

- Gli interventi dovranno essere attivati mediante Piano Attuativo

Priorità da convenzionare

- Cessione o monetizzazione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Applicazione dello standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione


SCHEDA TECNICA ATPC-1

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione terziario, direzionale e commerciale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento preventivo soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	superficie territoriale: ST	44.402,00 mq
	indice territoriale: IT	0,20 mq/mq S.T.
	N° piani max	2
PRESCRIZIONE SPECIALI	- standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.; - realizzazione degli edifici secondo lo schema di piani volumetrico allegato; - la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, con il rispetto dell'art.83 delle NTA del PTCP; - la collocazione del verde all'interno del comparto non è vincolante ma necessaria secondo quanto disposto dal precedente Art. 63; - riduzione fascia di rispetto da allevamenti secondo Regolamento di Igiene Tipo; - l'approvazione di un Piano Attuativo su superfici utilizzate per lo spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente; - l'impianto morfologico del P.A. dovrà considerare il rispetto e la valorizzazione del patrimonio rurale presente nel contesto, secondo gli indirizzi del Piano Paesistico Comunale; - Devono essere privilegiate le localizzazioni di verde pubblico intorno agli edifici rurali esistenti e confermati; - non è ammessa la modifica dei caratteri del reticolo irriguo la copertura dei canali l'abbattimento dei filari e delle presenze arboree significative. I canali sopraelevati sul piano campagna dovranno essere mitigati con riporti di terra; - l'attuazione del P.A. sarà corredato da un piano Paesistico di contesto; - l'attuazione del P.A. sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale.	
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe 2 e 4 Fattibilità con modeste limitazioni	
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 3 – Sensibilità media	