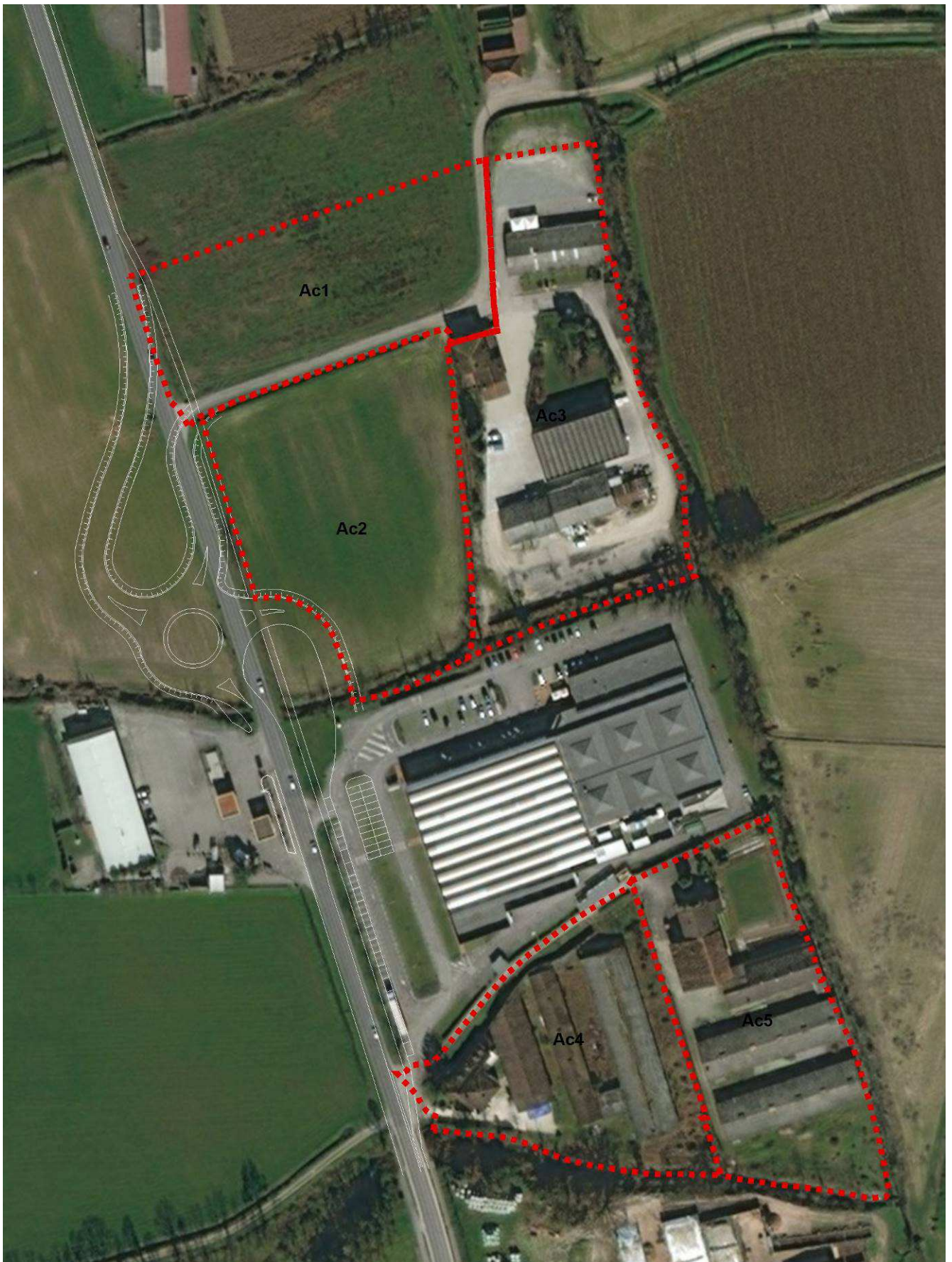


Art. 19 - Ambito di trasformazione AC5



Scala 1:2.000

Localizzazione: l'area si trova lungo la SP VII.

Vincoli: RIM (scolmatore Gambaressa, roggia Santa Giovanna), fasce di rispetto allevamenti, fasce di rispetto elettrodotti.

Destinazioni d'uso ammesse: le attività commerciali sono la destinazione d'uso principale ammessa, così come disciplinate dal precedente **art. 14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, fino al 35% della slp complessiva ammessa senza vincoli percentuali, salvo normative specifiche per singoli AT e comparti, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione delle attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta
- distributori di carburante, così come disciplinato dal successivo art. 82;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria, servizi per la cultura e lo spettacolo, impianti sportivi scoperti, servizi sportivi coperti, parcheggi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi tecnologici, servizi di spettacoli viaggianti;
- strutture ludico-ricreative;

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione delle residenze di servizio;
- attività industriali e artigianali;
- attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi pubblici e di interesse pubblico diversi da quelli ammessi dal presente articolo;
- attività agricole.

Parametri ed indici urbanistici:

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **7.550 mq**
- $slp_{max} = 2.320 \text{ mq}$
- $I_c = 60\%$
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza inferiore a mt 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie ed accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo accordo registrato e trascritto fra i confinanti. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio H/2. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali realizzati al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds:** m 5,00 o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **H_{max}** = m 12,00 misurati all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore a m 5,00, salvo documentate esigenze.
- **Ip_{min}** = 15%;

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

Dotazione aggiuntiva: la dotazione aggiuntiva non è richiesta, in considerazione del fatto che l'area è esterna alle aree agricole nello stato di fatto, ai sensi dell'art.43 della LR 12/2005, e l'intervento rappresenta un'opportunità di riqualificazione di un'area già trasformata.

Criteri di intervento:

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito del progetto esecutivo delle opere.

Modalità attuativa: Piano Attuativo ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

Priorità:

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

Prescrizioni particolari:

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- ambito da assoggettare a VAS specifica nel caso di insediamento di Grande Struttura di Vendita (GSV);
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".