

ATC: Ambiti di Trasformazione Commerciale

DISPOSIZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI

Caratteristiche

Si tratta di ambiti previsti per la prevalente destinazione commerciale. Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone del tessuto consolidato, hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili. Nell'ambito si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione commerciale insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici necessari.

Obiettivi

In queste zone si persegue l'obiettivo di creare nuovi insediamenti con funzioni commerciali e compatibili. Gli insediamenti che si intende realizzare sono ritenuti necessari per il potenziamento delle offerte di servizi alla cittadinanza.

Modalità di attuazione

Le previsioni si attuano generalmente con la modalità del piano attuativo utilizzando gli indici e parametri previsti in questa zona.

Nell'ipotesi in cui, per motivi diversi, non si ritenga opportuna l'attuazione del singolo ambito di trasformazione tramite un unico strumento attuativo, è possibile prevederne la partizione in due o più porzioni per ognuna delle quali si procederà all'attuazione per mezzo di piani attuativi esclusivamente dedicati; in tal caso dovrà essere presentato dal proponente e approvato dall'Amministrazione Comunale un apposito programma di inquadramento atto a regolare gli aspetti principali (temporali, urbanistici, gestionali, etc.) dei piani di riferimento.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo le previsioni in questo contenute saranno realizzate tramite intervento diretto (attraverso Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire semplice) ai sensi della legislazione statale e regionale vigenti.

Modalità di intervento

Previo approvazione del piano attuativo nella zona è ammessa la modalità di intervento della nuova costruzione così come definita dall'articolo specifico delle presenti norme.

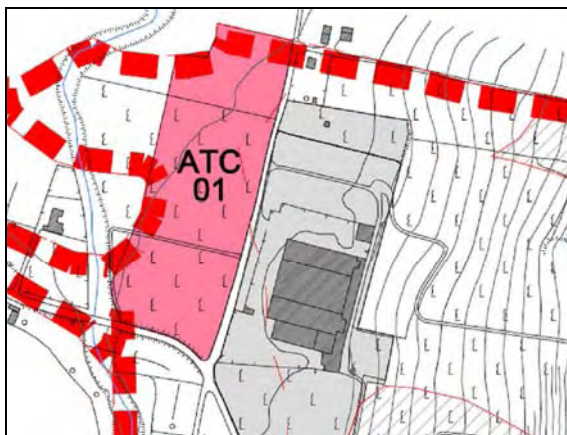
Destinazioni ammesse e vietate

R1	residenza in genere	sì	vedi parametri
R2	residenza ex agricola	no	
P1	industria in genere	no	
P2	artigianato in genere	no	
P3	artigianato di servizio	no	
P4	distribuzione e logistica	no	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	no	
P6	depositi a cielo aperto	no	
D1	uffici e studi professionali	sì	vedi parametri
C1	esercizi commerciali di vicinato	sì	fino al 100%

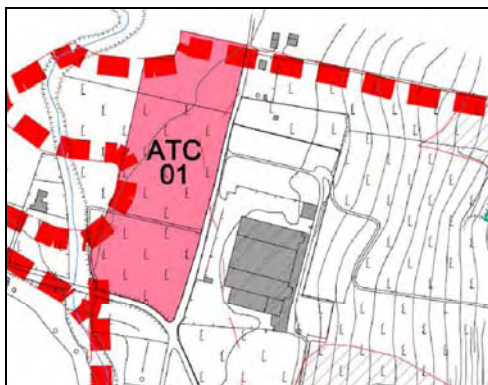
C2	medie strutture di vendita	sì	fino al 100%
C3	grandi strutture di vendita	no	
C4	centri commerciali	no	
C5	pubblici esercizi	sì	fino al 100%
C6	attività ricettive	sì	fino al 100%
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	sì	fino al 100%
C8	attrezzature per il campeggio	sì	fino al 100%
C9	commercio all'ingrosso	sì	fino al 100%
C10	commercio di beni ingombranti	sì	fino al 100%
PU1	istruzione e formazione	no	
PU2	istituzionali e amministrative	no	
PU3	spazi espositivi e fieristici	no	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	no	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	no	
PU6	attrezzature cimiteriali	no	
PU7	attrezzature religiose	no	
PU8	attrezzature per il verde	no	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	no	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	no	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	sì	fino al 100%
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	sì	fino al 100%
T1	attrezzature tecnologiche in genere	no	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	no	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	no	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	no	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	no	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	no	
A4	locali per la vendita dei prodotti	no	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	no	
A6	attrezzature agrituristiche	no	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	sì	vedi PdS
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	sì	vedi Pds
S3	attrezzature per gli animali	no	

ATC-1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE

Scheda descrittiva dell'Ambito



STRALCIO DALLA TAVOLA DI DISCIPLINA DELLE AREE



STRALCIO DALLA CARTOGRAFIA
AEROFOTOGRAMMETRICA

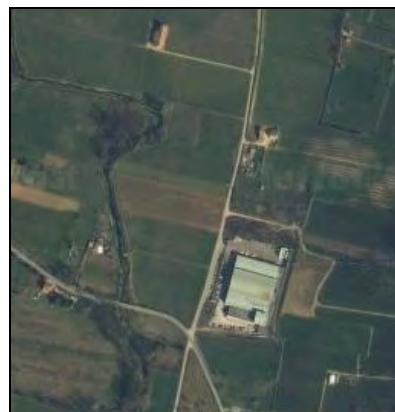


IMMAGINE AEREA



IMMAGINE DELL'AREA



STRALCIO CATASTALE

Parametri ed indici da utilizzare

Per tutti gli interventi:

- Ut = 0,50 mq/mq di St
 - H = 8,00 m per gli edifici
 - Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H/2 con un minimo di m 5,00
 - Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
 - Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
 - SPp = 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
 - SVp = superficie minima pari a 1/40 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp
 - Uf = stabilito dal Piano Attuativo
 - Rc = stabilito dal Piano Attuativo
 - Ds-Dc-Df = distanze interne al Piano Attuativo stabilite dal medesimo
-
- Gli interventi di nuova costruzione realizzati in attuazione del presente Ambito di Trasformazione rientrano nei casi previsti dall'art. 43, comma 2bis della LR n., 12/2005 poiché sottraggono superfici agricole nello stato di fatto e sono di conseguenza assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
 - Le quantità di aree a standard urbanistico saranno calcolate sulla base delle prescrizioni regionali vigenti facendo salve le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.
 - Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi mq 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli insediamenti. La superficie lorda di pavimento di tali alloggi è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.
 - Nei singoli lotti di intervento gli uffici di pertinenza sono ammessi fino a un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. La superficie lorda di pavimento di tali uffici è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.

Prescrizioni particolari per le aree pubbliche

Larghezza minima marciapiedi:	ml 1,50
Larghezza minima delle strade:	ml 6,00
Recinzioni verso aree pubbliche:	sono consentite recinzioni con zoccolatura e superiore cancellata a giorno con caratteristiche di omogeneità nel comparto

Prescrizioni particolari per le aree private

Recinzioni verso le aree private esterne:

verso le aree destinate all'agricoltura sono vietate le recinzioni con zoccolatura realizzata in materiali di qualsiasi tipo; è consentito l'utilizzo di recinzioni in rete metallica ed eventuale cortina arbustiva interna nonché altre tipologie in materiali naturali (legno, siepe viva, etc.)

Tipologie costruttive:

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati è preferibile siano realizzati con pannelli di tamponamento a fondo cassero tinteggiati, con copertura a falde e manto in laterizio o lastre nella tonalità del cotto. Tale tipologia dovrà essere concordata in via preventiva con L'Ufficio Tecnico e la Commissione del Paesaggio

Pitturazioni delle facciate:

è prescritto l'utilizzo di tinte da reperire nella gamma delle terre

Prescrizioni di carattere paesaggistico

- Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.
 - Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente.
 - Il progetto di piano attuativo dovrà contenere l'inventario grafico puntuale e circostanziato delle essenze arboree ed arbustive presenti nell'ambito delle aree interessate dal piano stesso; tale regesto dovrà essere redatto in scala adeguata al territorio esaminato; eventuali esistenze vegetali considerate importanti dalla locale Commissione Paesaggistica dovranno obbligatoriamente essere salvaguardate.
 - Per la sistemazione dei suoli prossimi ai limiti esterni del comparto, quando ci si trovasse in presenza di eventuali preesistenze naturali, sarà obbligatorio procedere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
 - Poiché si tratta di spazi prossimi alle "aree di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica" di cui all'rt. 33, commi da 17 a 21 delle NTA del PTCP della Provincia di Pavia, anche se quelle soggette alla disciplina di cui al presente ambito di trasformazione sono di fatto zone coltivate e già soggette a piano attuativo, in sede di progettazione esecutiva delle opere edilizie e infrastrutturali, si farà riferimento alle previsioni della Dgr 30194 del 25.07.1997.
-

Dovrà esser posta comunque utile attenzione al rapporto con le succitate e limitrofe “aree di elevato contenuto naturalistico” e pertanto l’edificazione dovrà essere prevista in modo tale che la collocazione degli edifici risulti il più possibile rispettosa delle eventuali esistenze ripariali e spondali tanto da salvaguardare e tutelare gli episodi naturali esistenti favorendone la ricomposizione anche tramite opere di ingegneria naturalistica da concordare in sede di convenzione con l’organo comunale.