

AT_2_18178

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Tipologia del Piano Attuativo		
P.L.C. = Piano di Lottizzazione Convenzionato L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 - Convenzione nei piani attuativi		
Indici Urbanistico-edilizi		
Superficie territoriale	10.172 mq	Rif. Titolo 2 Capo 1 delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)
Uf = Indice di fabbricabilità fondiaria	0,5 mq/mq	
Qc = Rapporto di copertura	50 %	
Ip = Indice di permeabilità	20 %	
H = Altezza massima	9 m esclusi i volumi tecnici	
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 150 mq di SLP	
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 300 mq di SLP	
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile	5.086 mc	
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo	
Vocazioni funzionali		
Destinazione prevalente: Artigianato e industria: 70% minimo Destinazioni accessorie e compatibili: 30% massimo (Stoccaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria; uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di slp, connessi all'attività industriale; abitazioni per il titolare ed il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva; attività di ricerca di laboratorio; servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante, parcheggi e verde). Destinazioni d'uso non ammesse: residenza salvo l'alloggio del personale di custodia con slp non superiore a 150 mq; attività agricola, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di commercio all'ingrosso, attrezzature private, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; impianti con attività moleste, dannose ed inquinanti che non diano sufficienti garanzie a giudizio dell'Amministrazione comunale, di		Rif. Titolo 2 capo 3 delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previste nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio. E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. ed insediamenti a rischio di incidente rilevante.	
Criteri d'intervento	
Nuove costruzioni isolate nel lotto di pertinenza; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B – Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione. Gli spazi interni destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno essere così composti: 1. strade destinate al transito dei mezzi meccanici di larghezza adeguata. 2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive. 3. adeguata illuminazione; Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva delle presenti Norme di Attuazione, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali. In particolare ai fini della mitigazione ambientale dell'AT <u>è obbligatoria la realizzazione di:</u> - Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 10 m lungo il lato Ovest del lotto che funge da filtro con la campagna; - Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 20 m lungo il lato Nord che funge da separazione con l'eventuale ambito residenziale previsto o con la campagna in caso di mancata attuazione di quest'ultimo. Nel complesso la superficie da destinare a verde, come sopra suddivisa, dovrà ricoprire una superficie di circa 2.650 mq. Tali fasce dovranno configurarsi a tutti gli effetti come "filari" e "siepi e cortine", così come descritte nell'Allegato E - Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica. Per la perdita del valore dei servizi ecosistemici, si rimanda al calcolo delle compensazioni ambientali previste all'Allegato E delle NTA del DdP. Una volta completato il Piano di Lottizzazione l'area rientrerà a far parte del tessuto urbano consolidato ed in particolare nella zona D1 – Zona artigianale esistente.	

Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica

Incentivazione urbanistica

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15%, superando pertanto l'Uf = indice di utilizzazione fondiaria, secondo la seguente casistica:

- a) 5% nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia per il funzionamento dell'attività produttiva superiore al 15% del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
- b) 5% nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue delle presenti Norme di Attuazione.
- c) 5% nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25% della ST dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva delle presenti Norme di Attuazione.

Oltre ai casi sopra descritti è possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.

Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai punti a., b., e c., per la SLP determinata dall'incremento dei relativi diritti edificatori, il/i proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, è/sono tenuto/i, per la SLP di che trattasi, in alternativa:

1. alla cessione al Comune di aree destinate a servizi, esterne agli AT, in misura corrispondente al doppio dei diritti edificatori necessari per la realizzazione della SLP di che trattasi;
2. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale;

La Convenzione allegata al Piano Attuativo, per gli obblighi derivanti dal presente punto - Incentivazione - dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, di durata adeguata in relazione agli obiettivi di cui ai precedenti punti a, b e c.

Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica
--

<u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u>

Si rinvia a quanto contenuto all'ALLEGATO E – CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA. Gli interventi di compensazione ambientale previsti per tale intervento, dovrebbero preferibilmente ricadere nelle aree libere adiacenti, così come individuate all'interno dell'elaborato grafico DP 17b – REC Compensazione ambientale.
--

Criteri di negoziazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.
--

Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante;- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);- la dotazione di aree a parcheggio pubblico nella misura di 1 mq/3 mq di slp. |
|---|

In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento è possibile:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione).c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato. |
|---|

L'attuazione di tale ambito è subordinato inoltre alla realizzazione di un nodo viabilistico, che regoli
--

l'accesso all'area e inoltre, qualora tale ambito trovasse attuazione prima dell'ambito ATR 01, sarebbe obbligatoria anche la realizzazione di un nodo viabilistico esterno all'area rivolto alla risoluzione del punto critico viabilistico, emerso nel quadro conoscitivo, garantendo così un miglior ed adeguato passaggio ai mezzi pesanti.

Tale soluzione dovrà obbligatoriamente essere concordata con gli organi provinciali in fase di redazione del Piano di Lottizzazione.

La realizzazione delle nuove aree di trasformazione previste dal proposto PGT dovrà essere supportata da un necessario adeguamento delle reti fognarie comunali.

Tutela ed uso delle acque

Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244- Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

Rinvio alle schede grafiche

Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue:

- le indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;
- le indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni;
- delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale

Esempio di ipotesi progettuale



IPOTESI PROGETTUALE



SUPERFICIE TERRITORIALE



SUPERFICIE FONDIARIA



BARRIERE VERDI DI MITIGAZIONE



SCHEMA DELLA NUOVA VIABILITA'