

ambiti di trasformazione commerciale/terziario – codice A.T.C./T.

= descrizione dell'ambito :

gli ambiti coinvolti dalla pianificazione del P.G.T. sono tre tra loro distinti per funzioni e destinazioni e nella fattispecie si determinano in :

. **AMBITO** – identificativo **A.T.C./T. 0.04** ed **A.T.C./T. 0.05**, collocato ad Ovest dell'attuale zona "C3" e "C4" in P.R.G., quasi a costituire un comparto che ne fronteggia l'intero lato coincidente con il confine, ancorchè proponendone il conseguente e necessario riequilibrio della viabilità principale; il comparto pertanto costituisce altresì il naturale ampliamento ad ovest del comprensorio esistente completandone il ruolo socio-economico ed occupazionale; l'ambito è attualmente inserito nel P.R.G. con condizione urbanistica agricola; il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè irregolare ed a morfologia pianeggiante alla soglia degli ambiti agricoli strategici così definiti ex art. 15 c. 4 della L.R. n° 12/2005; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito non riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore;

= obiettivi dell'attuazione nei tre ambiti :

- ✓ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste di servizio/di interesse generale, esistenti;
- ✓ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- ✓ realizzazione di aree in piccola parte (A.T.P. 0.06) a destinazione endogena e per la maggior parte (A.T.P. 0.07) a caratterizzazione esogena produttiva sovracomunale mediante convenzionamento e Piano per Insediamenti Produttivi finalizzati alla occupazione su scala intercomunale;
- ✓ realizzazione di aree a destinazione mista commerciale-terziario/direzionale-di interesse generale e di servizio, da realizzarsi attraverso concertazione sovracomunale e preventiva procedura negoziata e da suddividersi in due sub-ambiti (A.T.C./T. 0.04 e A.T.C./T. 0.05);
- ✓ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologica-mente avanzata;
- ✓ realizzazione della viabilità principale migliorandone il grado di sicurezza con le attuali interferenze e punti di conflitto;
- ✓ localizzazione di doppio filare arbustivo-alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna.

= dati tecnici assegnati al singolo ambito :

1. AMBITO A.T.C./T. 0.04 - A.T.C./T. 0.05 assoggettato a **P.I.I.** di iniziativa privata

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 109.400 (mq. 60.000 + 49.400)**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.I.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*compreso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) in ogni singolo lotto edificabile a carattere commerciale : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) commerciale complessivamente verificata nell'intero ambito ed assegnabile ad interi lotti o porzioni di essi : max. **50%** di S.f. ;
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre + volumi tecnici
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza² dalle Rogge del R.I.M. : **m. 15** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- In questa zona sono ammessi con destinazione d'uso:

= edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva e non molesta di servizio artigianale; magazzini e depositi di prodotti non nocivi, artigianato di servizio e botteghe per le arti e mestieri tradizionali (*elenco ex D.P.R. 537 del 08/06/64*); esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; le attività alberghiere, ricettive, direzionali e terziarie in genere, uffici; edifici per lo svago e lo spettacolo; locali ed attrezzature per "mensa e ristoro"; edifici di interesse pubblico; impianti di distribuzione dei carburanti; edifici ed attrezzature per le attività commerciali nei limiti consentiti dalla normativa commerciale, Medie Strutture di Vendita con superficie di vendita nel limite massimo di mq. 1.200 per il settore alimentare e nel limite massimo di mq. 1.500 per quello non alimentare; [*definizione: superficie di vendita – è l'area destinata unicamente alla vendita, compreso quella occupata da banchi, scaffali e*

² a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

simili, non costituisce superficie di vendita quella superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi]

- gli interventi si attuano: mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., a seguito di Piano Attuativo (**P.I.I.**) convenzionato e previo verifica con la normativa dello Studio Geologico; tutta la normativa riferita allo Studio Geologico deve intendersi prevalente sulle presenti N.T..
- l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre un progetto preliminare dell'intera area in azzonamento definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di **P.L.U.** nei casi di inerzia della proprietà.
- ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi ed essere assoggettato alla verifica del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica;
- a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 150 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 50 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.
- = destinazioni d'uso non ammesse : le destinazioni produttive industriali e quelle agricole; le discoteche e disco-bar; le grandi strutture di vendita (GSV) ed i centri commerciali (CCC); le singole costruzioni residenziali ed ogni altra attività in contrasto con il R.L.I..
- = **indicazione/indirizzo - dotazione di spazi pubblici funzionali** :
- **1.** ceduti o monetizzati come da indicazione del progetto dello strumento attuativo; deve comunque essere assicurata la dotazione minima di superficie territoriale da destinare a parcheggi e verde primario nell'ambito del Piano; la verifica globale degli spazi pubblici funzionali è riconducibile alla dotazione minima stabilita nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento;
- **2.** in caso di destinazioni commerciali, pubblici esercizi ed artigianato di servizio³, la dotazione di aree a parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 70% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale del restante 30%. La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzioni delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione.

³ per artigianato di servizio si intende in esempio: sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli;