



ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.

AMBITO – identificativo **A.T.P. 0.06**, collocato in prossimità del limite a sud del territorio comunale in fregio al tracciato della viabilità provinciale derivata dalla ex S.S. n°10; il comparto è altresì collocato a ridosso dell'ambito ad interesse comunale già assegnato alla funzione produttiva e ne costituisce il naturale suo completamento ad est; il comparto così costituito è esteso su piccola area pressoché regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è totalmente ad uso agricolo; l'ambito ricade all'interno di aree sensibili e di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore (*Canale Tagliata Delmona*);

AMBITO – identificativo **A.T.P. 0.07**, collocato al di là della viabilità provinciale derivata dalla ex S.S. n° 10, in prossimità del limite a sud-est del territorio comunale in fregio al corridoio di salvaguardia al tracciato della nuova viabilità derivata dalla Autostrada TiBre e con fronte di nord sul percorso della ex S.S. n° 10 e con prospetto di Sud a confine con il territorio comunale di Tornata; tale ambito è così individuato dal P.G.T. a seguito della programmazione sovracomunale del Piano Territoriale Provinciale; il comparto così costituito è esteso su un'area pressoché a disegno irregolare ed a morfologia pianeggiante; 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 sensibili interferenze con il Reticolo Idrico Minore –

= dati tecnici assegnati al singolo ambito :

2. AMBITO A.T.P. 0.06 assoggettato a P.A. (Piano Attuativo ad iniziativa privata)

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 2.850**
- 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.I.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- 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;
- In questa zona sono ammessi con destinazione d'uso:

= edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva e non molesta a carattere prevalente artigianale; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; edifici ed attrezzature per le attività commerciali, con superficie di vendita nel limite massimo di mq. 250 per il settore non alimentare; escluso il resto.

= dati tecnici assegnati al singolo ambito :

3. AMBITO A.T.P. 0.07 assoggettato a P.I.P.S. (Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale ad iniziativa pubblica di interesse intercomunale) da realizzarsi attraverso concertazione sovracomunale e perevntiva procedura negoziata.

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 133.500**
- 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.I.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- 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;
- Distanza⁴ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 15** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)

⁴ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

- lo strumento attuativo, attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative di Attuazione, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.
- lo strumento attuativo potrà determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo dell'indice consentito del 35% dell'intera superficie fondiaria complessiva disponibile in ambito attuativo; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve essere calcolato il saldo ad integrazione.
- le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= prescrizioni per la progettazione :

1. - privilegiare tipologie con struttura del tetto contenuta e nascosta in velette/pannelli frontali, viceversa la copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto a vista, deve avere manto in coppi, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico;
2. – **su ogni superficie a tetto** delle strutture principali (*escluse le abitazioni*) **devono essere installati** impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici al fine di garantire l'utilizzo delle fonti energetiche alternative rispondenti alla vigente normativa nazionale e regionale;
3. - nell'attuazione dell'ambito si devono tenere in debita considerazione gli innesti sulla viabilità esistente e la possibilità, attraverso le strade previste e le relative infrastrutture a rete, di adeguatamente servire l'ambito di trasformazione in questione.

= prescrizioni particolari :

- a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione delle opportune sedi stradali di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.A. stesso;
- b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:
 - 🚧 il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
 - 🚧 la ricerca di assonanza morfologica, tipologica, qualitativa e di unitarietà materica delle strutture;
 - 🚧 la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze agricolo-ambientali;
 - 🚧 la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi urbanizzati e l'ambito agricolo esterno al piano;
 - 🚧 le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.
- c) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il **15%** della S.f. ed almeno il **5%** della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze di alto o medio fusto.
- d) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- e) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- f) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U. ovvero P.I.P.), nei casi di inerzia della proprietà.