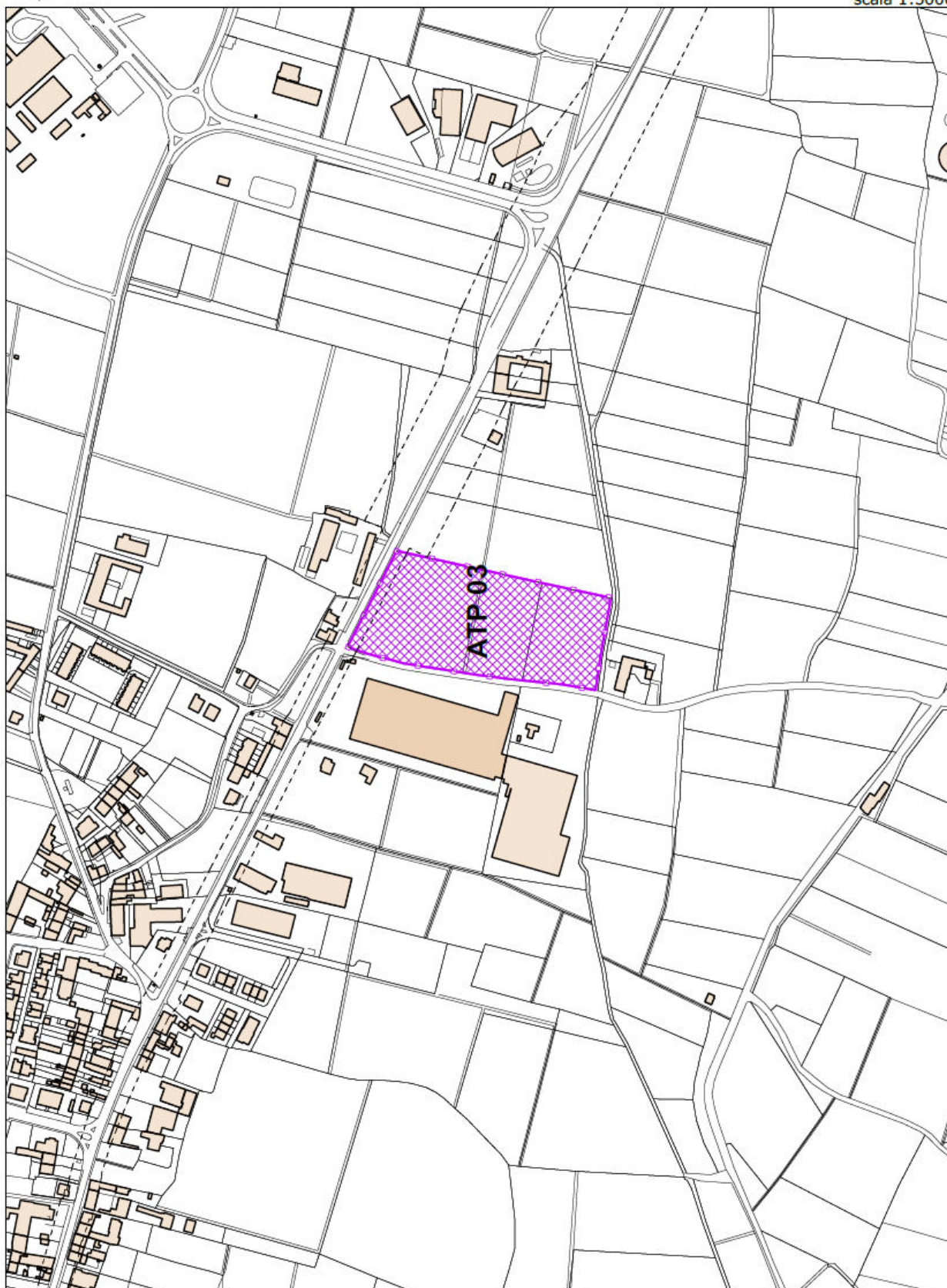


AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO



SCHEDA AMBITO "ATP 03"

scala 1:5000



\\192.168.1.241\dati\DUEN\COMUNE DI CASALMAGGIORE\P_G_T 2020 Var_Gen\04_ADOZIONE Var_2020\VARIANTE CASALMAGGIORE OK\01- TAVOLE OK\ DdP TAVOLE OK\TAVOLE 02.dwg

 ambiti di trasformazione produttiva – codice ATP.
 codice ATP.01 - codice ATP.02 - codice ATP.03- codice ATP.04

a) descrizione dell'ambito :

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che tre dei comparti qui considerati sono già azzonati nell'attuale P.G.T. e quindi trattasi di previsioni insediative prevalentemente a "completamento" di aree a destinazione produttiva; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

gli ambiti sono verificati nella "fattibilità geologica senza particolari limitazioni" dello studio geologico e non ricadono all'interno di aree sensibili, né negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

gli ambiti così ricompresi, a ridosso dell'abitato-urbanizzato non generano pressioni sul territorio e limitano altresì il consumo di suolo agricolo strategico.

b) obiettivi dell'attuazione :

- ✓ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste e 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 a destinazione endogena mediante convenzionamento finalizzate alla occupazione su scala comunale, ancorché a destinazione mista commerciale e/o di pertinenza al produttivo;
- ✓ 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 tecnologicamente 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, mediante altresì la completezza con opere di **mitigazione ambientale**³

c) dati tecnici assegnati all' ambito :

- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (IF): 1,00 mq./mq. di S.f. *(è la S.I. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani)*
- Rapporto di copertura (IC) [SCOP/ SF] : max. **0,60** di S.f. *[compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale / terziario / di servizio]*
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 20% di S.f.
- Altezza dei fabbricati (H.f.) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. *(escluso volumi tecnici)*
- Altezza max. dei fabbricati pertinenti la esclusiva funzione di "magazzini verticali" : 35,00 m.
- I volumi tecnici *(cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, vani contatori, vasche di laminazione, locali compressore, ecc.)* sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00, ovvero ½ della loro altezza.
- Superficie lorda (S.I.) a carattere commerciale/terziario/servizi abbinata al produttivo prevalente, in ogni singolo lotto edificabile : max. **30%** di S.f.;
- Superficie lorda (S.I.) a carattere commerciale/terziario/servizi, in singolo lotto edificabile : max. **50%** di S.f. subordinata al reperimento di parcheggi esclusivi pari 100% della S.I. da realizzare;
- 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;
- Distanza dalle Rogge del R.I.M. : **m. 12,00** *(tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia)*

- ❖ ³ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

d) altre indicazioni e prescrizioni :

- lo strumento attuativo (Piano di lottizzazione convenzionato), anche 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/terziario/servizi, complessivamente verificate nel limite massimo dell'indice consentiti sopra indicati;
- solo le previsioni contenute nello **strumento attuativo**, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

e) = prescrizioni per l'attuazione e 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 sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico, ovvero pannelli similari al coppo; gli edifici con struttura del tetto a veletta di coronamento possono avere manto di copertura libera a pannelli, tuttavia preferibilmente color cotto naturale;
- 2.** – su ogni superficie a tetto delle strutture ammissibili possono essere installati impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici integrati, 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.
- 4.** = **gli interventi edilizi si attuano** : mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero SCIA alternativa, a seguito di Piano di Lottizzazione convenzionato (**P.L.**) e previo verifica con la normativa dello Studio Geologico; tutta la normativa riferita allo Studio Geologico deve intendersi prevalente sulle presenti N.T.; inoltre deve essere prodotta relazione in applicazione del R.R. n° 7/2017 (invarianza idraulica);
- 5.** – l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto preliminare dell'intero ambito in azionamento, 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 **P.I.P.**.
- 6. = destinazioni d'uso ammesse :**
= *edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva e non molesta a carattere misto industriale-artigianale; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; edifici ed attrezzature per le attività commerciali destinati a Esercizi di Vicinato, con superficie di vendita nel limite massimo raggiungibile di mq. 250 limitatamente per il settore non alimentare; edifici ed attrezzature a terziario e terziario di servizio, uffici, mense e locali di ristoro purché conformi al R.L.I. e dotati di parcheggi in ragione minima del 75% della Superficie lorda, impianti di distribuzione dei carburanti; escluso tutto il resto.*
- 7. = destinazioni d'uso non ammesse :**
le discoteche e disco-bar; le grandi strutture di vendita (GSV), i centri commerciali (CCC) e le medie strutture di vendita (MSV); le singole costruzioni residenziali ed ogni altra attività in contrasto con il R.L.I..
- 8.** - ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi ed alla verifica con il Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- 9.** - a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile non superiore a mq. 95 ed una superficie per accessori pari a mq. 30 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto unilaterale d'obbligo registrato nei pubblici registri.
- 10. = 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 territoriale;
 - **2.** in caso di destinazioni commerciali, 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 Attuativo, in funzione delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione;
 - **3.** il Piano Attuativo dovrà altresì farsi carico della specifica progettazione e realizzazione di opere di mitigazione ambientale nell'entità di superficie non inferiore al 5% della S.t. d'ambito.

f) = 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;*
- 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)** lo strumento attuativo deve prendere atto della maggiorazione del "contributo di costruzione" così come definito, con adeguata deliberazione comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis e 2-sexies della L.R. n° 12/2005.
- g)** per quanto attiene eventuali ambiti in cui l'intervento sia a completamento, il procedimento deve coordinarsi con quanto precedentemente convenzionato.