

AMBITI DI TRASFORMAZIONE 8 E 9

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

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva endogena, dislocate oltre il tessuto urbano e per la maggior parte già indicate dal P.R.G. vigente, e quindi qui riproposte e consolidate, per un totale di **mq. 28.450** con **n° 25 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• aree ambiti di trasformazione produttiva :

= A.T.P. 0.08 in S.t. di mq. 6.650 ed in n° 05 ab. teorici;

= A.T.P. 0.09 in S.t. di mq. 21.800 ed in n° 20 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.P.** = mq. **28.450** ed in n° **25** ab. teorici = 35,00% del fabbisogno

= descrizione dell'ambito :

i due ambiti sono collocati ad Est dell'attuale zona artigianale quasi a costituire un solo comparto che ne fronteggia l'intero lato coincidente ad est, ancorchè proponendone il necessario riequilibrio della viabilità principale; il comparto pertanto costituisce il naturale ampliamento del comprensorio produttivo esistente completandone il ruolo socio-economico ed occupazionale; il comparto così costituito è esteso su un'area di forma irregolare e 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 interferenza con il Reticolo Idrico Minore;

= obiettivi dell'attuazione :

- ✓ utilizzazione di un'area compromessa e già a ridosso della zona produttiva esistente;
- ✓ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- ✓ 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 ad ogni ambito :

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 28.450** [6.650+21.800]
- 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. (*indice di S.I.p. non superabile*) [*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. **25%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Superficie lorda d'uso (**S.I.p.**) a carattere commerciale *complessivamente verificata nell'intero ambito* ed assegnabile ad interi lotti o porzioni di essi : max. **35%** di S.f. ;
- 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;
- Distanza² dalle Rogge del R.I.M. : **m. 20** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)

= capacità edificatoria dell'ambito :

= Superficie lorda pavimento **assegnata (S.I.p.)** in **R.c.** : **0,40** mq./mq. di S.f..

= Superficie lorda pavimento **acquisibile** dal -----

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

pubblico Registro Comunale (S.I.p.) in R.c. : min. **0,10** e max. **0,20** mq./mq.in attuazione del P.I.I.

= indicazioni per l'utilizzo del “bonus urbanistico” volumetrico territoriale :

1. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno [nota ²] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) = mq. di S.I.p.
2. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = (S.t. ambito x 2%) = mq. di S.I.p.
3. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico (**) : max. 5% = (S.t. ambito x 5%) = mq. di S.I.p.

(**) in applicazione della normativa regionale [vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 – n°8935 in applicazione della Legge Regionale n°26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n°115/2008]

= 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 del 5 % 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 destinata alla attività produttiva;

2. in caso di destinazioni commerciali (*per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, magazzini*), 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.

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

- edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva e non molesta, di carattere industriale ed artigianale con i pertinenti uffici e/o palazzina uffici di diretto servizio; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; locali ed attrezzature per “mensa e ristoro / bar”; impianti di autolavaggio e di distribuzione dei carburanti; edifici ed attrezzature per le attività commerciali limitatamente al consentito e pertanto riconducibili agli esercizi di vicinato **non** alimentari, commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita, di ogni singola attività, contenuta nel limite massimo di **mq. 600** e non sommabile in accorpamento;
- ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- 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. 95 ed una superficie per accessori (Snr) 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 registrato e trascritto.

= destinazioni d'uso non ammesse :

- le attività alberghiere, ricettive, direzionali e terziarie in genere; le discoteche e disco-bar; i negozi alimentari; le grandi strutture di vendita (GSV) ed i centri commerciali (CCC); le costruzioni residenziali ed ogni altra attività in contrasto con il R.L.I..

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- area min. per parcheggio pari a mq. 3,00/abitante insediabile nella abitazione di servizio;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della elaborazione del Piano Esecutivo (P.L.U./P.I.P.) e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, del 20%.

= pianificazione attuativa :

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

- strumento attuativo : Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**), Piano di Lottizzazione d'Ufficio (**P.L.U.**), ancorchè **P.I.P.** di iniziativa pubblica.
- 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 della sede stradale di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.E., ancorché deve garantire il mantenimento dei collegamenti attuali della Strada Vicinale;
- b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:
 - ✚ 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 connotati 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.