

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

a) descrizione dell'ambito :

l'ambito coinvolto dalla pianificazione del P.G.T. è unico per funzioni e destinazioni e nella fattispecie si determina in :

– identificativo **A.T.P. 0.01**, collocato in prossimità del limite ad ovest del territorio comunale e della località “sabbia” con asse prevalente N/S e si attesta a Nord con la strada comunale/vicinale della Sabbia ed a Sud ne costituisce il limite la strada comunale in uscita dal Capoluogo verso Corte de' Cortesi; facile ne è il collegamento al tracciato della viabilità provinciale S.P. n° 21; l'ambito è altresì collocato ad Ovest dell'attuale zona produttiva (di contenuta estensione) e tale da costituire un comparto che ne fronteggia per oltre la metà del lato coincidente, ancorché proponendosi il conseguente e necessario riequilibrio della viabilità principale; il comparto pertanto costituisce altresì il naturale ampliamento 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 pressoché regolare ed a morfologia pianeggiante/in declivio; il comparto è altresì esterno agli 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;

b) obiettivi dell'attuazione :

- ✓ 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 a destinazione endogena mediante convenzionamento e/o Piano per Insediamenti Produttivi finalizzati alla occupazione su scala comunale, ancorché a destinazione mista commerciale 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

c) dati tecnici assegnati all'ambito :

AMBITO A.T.P. 0.01 assoggettato a **P.L.** (Piano Attuativo di Lottizzazione ad iniziativa privata) ovvero **P.I.P.** (Piano Insediamenti Produttivi ad iniziativa pubblica di interesse comunale)

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 67.760**
- 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. 20% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*escluso volumi tecnici*)
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, 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 d'uso (**S.I.p.**) a carattere commerciale **abbinata al produttivo prevalente** in ogni singolo lotto edificabile : max. **25%** di S.f.; (*sempre ammessa, ma con max. mq. 300*)
- Superficie lorda d'uso (**S.I.p.**) a carattere commerciale in singolo lotto edificabile : max. **40%** di S.f. subordinata al reperimento di parcheggi esclusivi pari 100% della S.I.p. 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;
- Distanza⁹ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 12,50** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)

⁹ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

d) altre indicazioni e prescrizioni :

- 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 30% dell'intera superficie territoriale complessiva disponibile in ambito attuativo; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve essere calcolato il saldo ad integrazione.
- 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, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico, ovvero tegole di cemento similari al coppo;
- 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 si attuano** : mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., 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..
- 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, con superficie di vendita nel limite massimo raggiungibile di mq. 1.350, per il settore non alimentare, anche suddivisi in più piastre di vendita purchè nel limite massimo assommabile di mq. 1.350; 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) ed i centri commerciali (CCC); 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;
- 9.** - 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. 110 ed una superficie per accessori (**Snr**) pari a mq. 30 max. e purchè l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorchè 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 lorda di pavimento;
 - **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 Esecutivo, 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) = acquisizione del diritto edificatorio al fine della piena utilizzazione edilizia :

al fine della acquisizione di capacità edificatoria assegnata, e quindi del diritto conformativo degli indici edificatori assegnati all'ambito, nella fase di attuazione, deve essere "ceduta e/o monetizzata" una entità di superficie pari a :

= A.T.P. **0.01** in S.t. di mq. 67.760 al 10% = mq. 6.776,00 cessione in loco¹⁰ o monetizzazione;

Nota : per acquisizione di indice inferiore all'utilizzazione massima assegnata i parametri sopra indicati sono ridotti in ragione proporzionale.

- la procedura di negoziazione è rimandata al convenzionamento in fase di adozione del **"Piano Attuativo"**

g) = 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) 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 della L.R. n°12/2005 .

¹⁰ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.