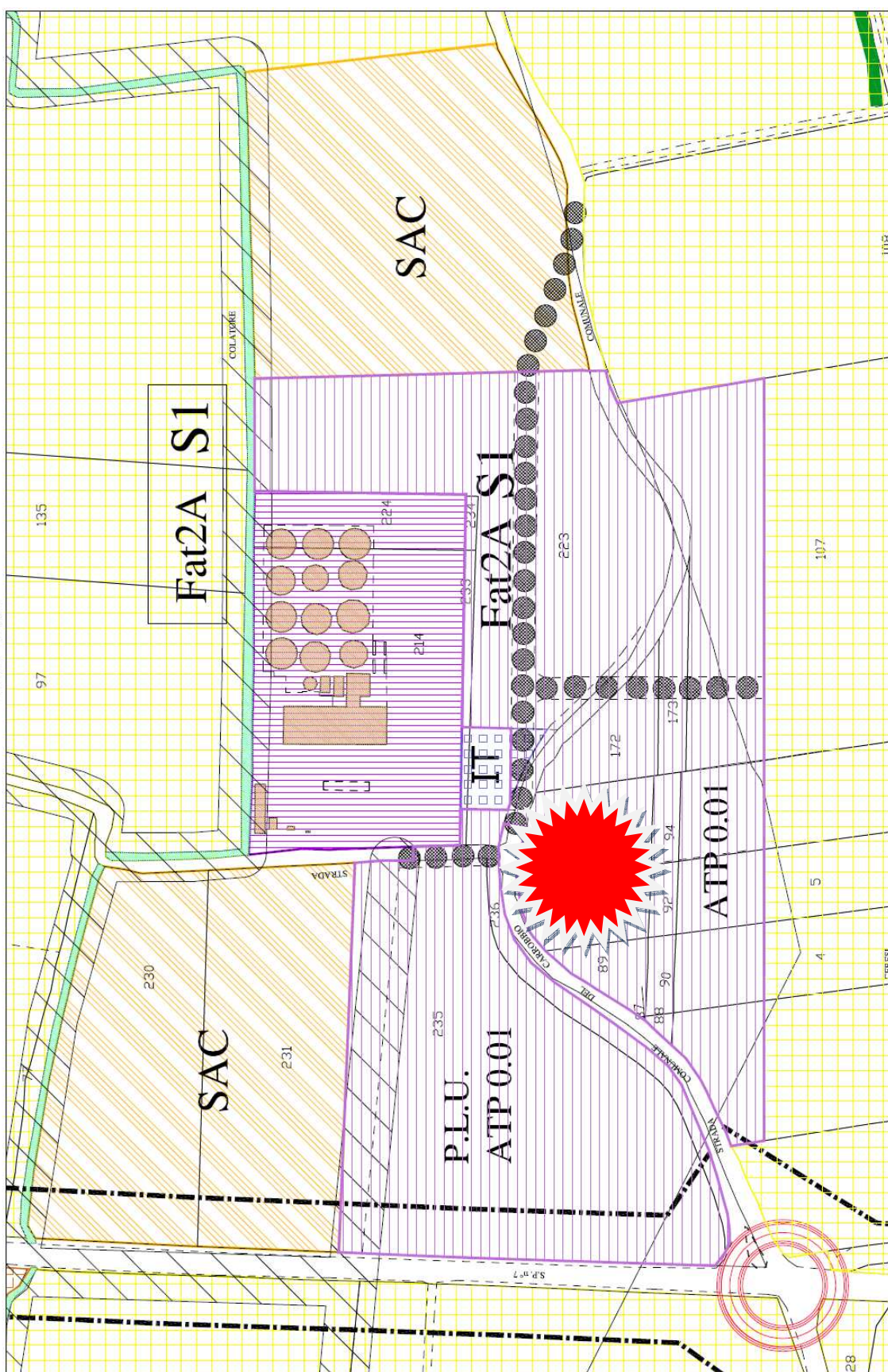




ambiti di trasformazione produttiva :

codice A.T.P. 0.01 – P.L.U.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
ATP 0.01



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

a) descrizione dell'ambito :

l'ambito coinvolto dalla pianificazione di P.G.T. è unico per funzioni e destinazioni; nella fattispecie si determina nell'identificativo **A.T.P. 0.01**, collocato al di là della viabilità provinciale della S.P. n° 7, in lato est del territorio comunale; l'intero ambito qui considerato ricomprende l'esistente strada di lottizzazione dell'attuale P.I.P. già di cessata validità; quindi l'ambito è così individuato dal P.G.T. a seguito della previgente programmazione comunale del P.R.G.; il comparto qui definito costituisce la riproposizione dell'azzoneamento di P.R.G. ancorché in diminuzione di suolo; l'ambito è esteso su un'area pressoché a disegno regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è coltivato ad uso agricolo e non ricade all'interno degli ambiti agricoli strategici del P.T.C.P., né di aree sensibili o di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito riscontra interferenze con il R.I.M.;

= l'ambito è verificato nella classe 2 *"fattibilità geologica con modeste limitazioni"* dello studio geologico; tuttavia interno alla fascia "C" del P.A.I., come in effetti ne è l'intero territorio comunale.

b) obiettivi dell'attuazione :

- ✓ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste di servizio, 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 e caratterizzazione endogena produttiva mediante Piano di Lottizzazione d'Ufficio [P.L.U.] finalizzato alla occupazione su scala comunale;
- ✓ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificio limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione 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.

c) dati tecnici assegnati all'ambito :

AMBITO A.T.P. 0.01 assoggettato a **P.L.U. (Piano di Lottizzazione d'Ufficio ad iniziativa pubblica di interesse comunale)** da realizzarsi attraverso una specifica iniziativa comunale.

Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 53.480**

- 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.**) : 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.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : *nel limite max. di Superficie di Vendita sino a mq. 150;*
- 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. 10,50** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- lo strumento attuativo, attraverso specifiche **Norme Tecniche Integrative di Attuazione**, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali ed ancorché le destinazioni d'uso, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.
- lo strumento attuativo (**P.L.U.**) potrà altresì determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo

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

dell'indice consentito del **20%** dell'intera superficie territoriale (**S.t.**) complessiva disponibile in ambito attuativo ed ancorchè nel limite max. consentito di MSV con SdV sino a **mq. 1.500** per il solo settore "non alimentare"; 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.

= 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, 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;

= 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 .

g) 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.