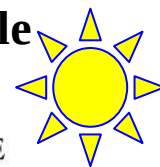
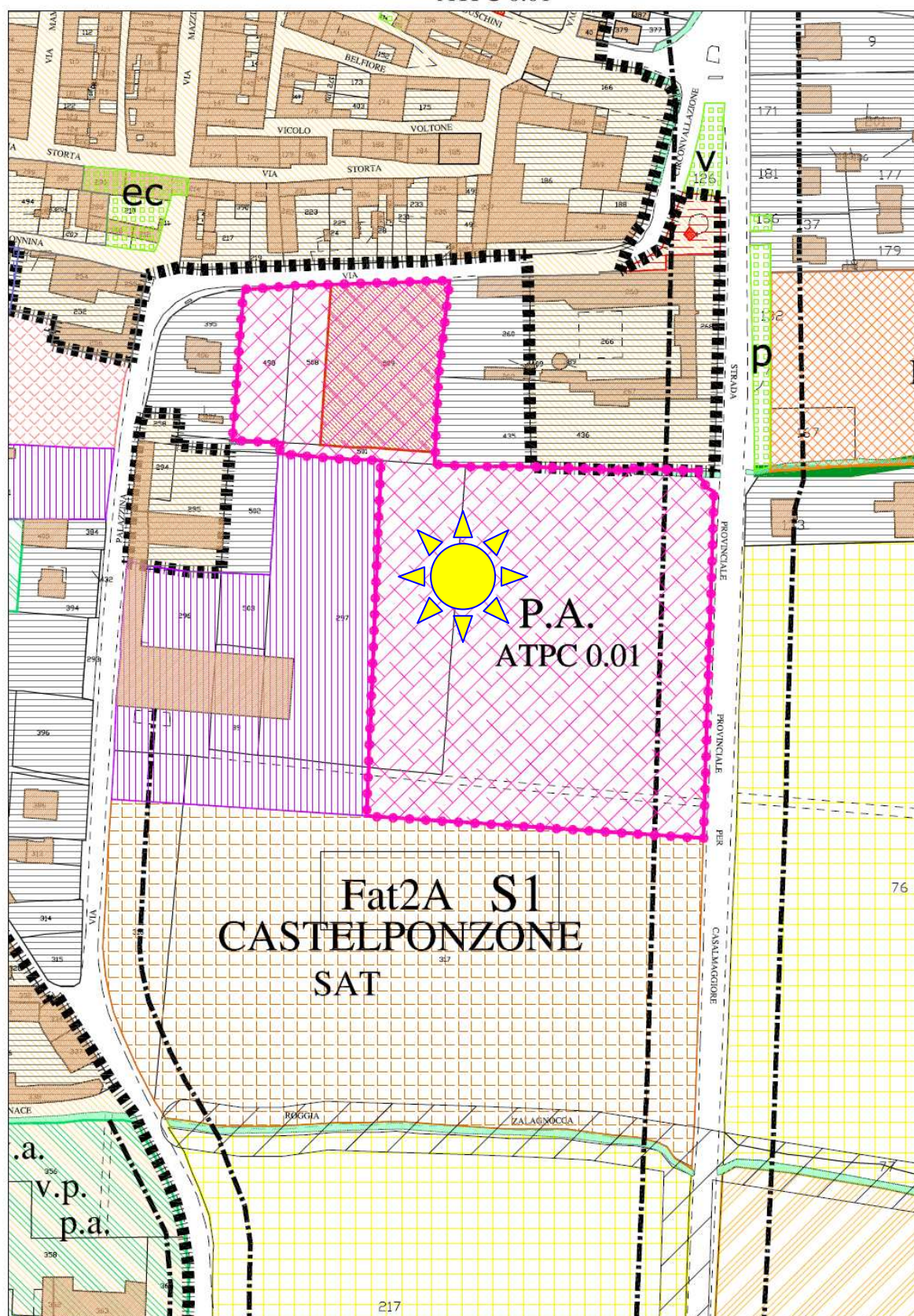


 ambiti di trasformazione produttivo-commerciale
codice A.T.P.C. :



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO-COMMERCIALE
ATPC 0.01



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.C. 0.01**, collocato in Castelponzone, a ridosso del tessuto urbano consolidato ed a completamento di un contesto esistente, già definito dal previgente P.R.G., all'esterno dell'impianto storico del Nucleo di Antica Formazione e per un totale di **mq. 26.080 di cui mq. 3.200** finalizzati ad aree private di interesse pubblico e collettivo in ambito attuativo;

l'ambito, di forma irregolare, è posto a sud della viabilità esterna di Castelponzone, sino ad estendersi in fregio alla viabilità provinciale S.P. n°7 e, pur non avendo con essa alcuna intersezione, si pone con fronte diretto per l'intera sua consistenza di est; mentre ad ovest è tangente, e ne costituisce espansione, alla esistente zona "D/3" dell'attuale ambito consolidato nel P.R.G. e già attuato; quindi l'ambito è così individuato dal P.G.T. a seguito della programmazione comunale del P.R.G., ancorchè definendone il completamento;

il comparto così costituito è esteso su un'area a disegno irregolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è 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;

lo Studio geologico definisce l'ambito nella fascia di fattibilità classe 2A – sintesi S1.

b) = obiettivi dell'attuazione nell'ambito :

- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ localizzazione di doppio filare arbustivo-alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna.

d) dati tecnici assegnati all'ambito :

AMBITO A.T.P.C. 0.01 assoggettato a **P.A. (Piano Attuativo)** di iniziativa privata.

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 26.080**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): **1,30** 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. 14,50 m. (*escluso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.I.p.**) commerciale complessivamente verificata nell'intero ambito ed assegnabile ad interi lotti o porzioni di essi : max. **50%** di S.f. ;
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre + volumi tecnici
- 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;
- Distanza¹⁰ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 12,50** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)

▪ **in questo ambito sono ammessi con destinazione d'uso:**

= edifici ed attrezzature per l'attività artigianale produttiva non nociva e non molesta, compatibili con la residenza ed ammessi dalla normativa del R.L.I.; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; botteghe per la produzione, esposizione e vendita dei prodotti dell'agricoltura [*produttore agricolo*]; attività direzionali e terziarie di servizio; esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande; locali ed attrezzature per "*mensa e ristoro*"; edifici di interesse pubblico; esercizi di vicinato; Medie Strutture di Vendita con superficie di vendita nel limite massimo di **mq. 600** per il settore alimentare e di **mq. 1.000** per il settore non alimentare. [*definizione: superficie di vendita – è l'area destinata unicamente alla vendita, compreso quella occupata da banchi, scaffali e simili, non costituisce superficie di vendita quella superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi*]

¹⁰ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

- **gli interventi si attuano:** mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., a seguito di avvenuta approvazione di un Piano Attuativo (**P.A.**) convenzionato di iniziativa privata ed ancorchè a seguito della acquisizione degli indici di capacità edificatoria da pubblico registro comunale; la procedura di negoziazione è demandata al convenzionamento in fase di adozione del “**Piano Attuativo**”.
- l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre un progetto preliminare dell'intera area in azzonamento definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di **P.L.U.** nei casi di inerzia della proprietà.
- ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi ed essere assoggettato alla verifica del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica;
- a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, nell'intero ambito, la residenza con nel limite di **due U.I.** abitative, ciascuna con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 130 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 50 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorchè sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.
- = **destinazioni d'uso non ammesse** : edifici ed attrezzature per le attività commerciali diverse da quelle ammesse; le destinazioni produttive industriali; le discoteche e disco-bar; le MSV a carattere non alimentare; 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. e non ricomprese in quelle ammesse.
- = **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 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 15% 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.** è altresì posta la realizzazione di **mq. 3.200** finalizzati ad aree private di interesse pubblico e collettivo da definire nel procedimento di negoziazione nell'ambito attuativo;

^ lo strumento attuativo deve altresì 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 .