

Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione (ATEC)

Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina. Considerata la limitata efficacia temporale delle previsioni del Documento di Piano, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole provvede a regolamentare anche le aree individuate come ambiti di trasformazione.

La disciplina dettata dal Piano delle Regole, rispetto a tali aree fatta eccezione per quelle che rispetto alla "QUOTA CONSUMO DI SUOLO" sono classificate in "NON CONSUMO"; ha carattere residuale e transitorio, risultando applicabile sino all'attivazione degli interventi di trasformazione contemplati dal Documento di Piano, per le varianti nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione.

Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20%, delle presenti N.T.A. per le zone E2a.

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione individuano le aree inedificate del territorio comunale riservate all'espansione per nuovi insediamenti di attività produttive (piccola e media industria) e artigianali, le cui lavorazioni non producono inquinamento), attività direzionali e attrezzature per il commercio ai sensi del D. Leg.vo n.114/98 e L.R. del 02.02.2010 n. 6 e successivi provvedimenti attuativi, attività di servizio, attività ricreative e ricettive.

Individua aree specifiche del territorio comunale sia totalmente libere che parzialmente edificate, di rilevante importanza posizionale e strategica che necessitano di interventi specifici e mirati di qualificazione urbana e finalizzate ad espansione e potenziamento di insediamenti monosettoriali produttivi, oppure orientati multifunzionali, artigianali, commerciali, residenziali, direzionali e per servizi terziari in genere, di volta in volta diversamente composti, in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da riqualificare tra loro ambientalmente compatibili e non inquinanti.

Nelle zone economiche ove previsto dalla scheda, è consentito anche l'insediamento di un mix di funzioni artigianali di servizio, commerciali, residenziali, terziarie in genere definite da parametri flessibili pari ai valori minimi e massimi con indicazione non vincolante dei valori medi riportati nelle specifiche schede. Trattasi di zone che corrispondono ai criteri di indirizzo della L.R. 6/2010. L'obiettivo è di creare e favorire insediamenti "integrati", senza aree monofunzionali, con procedure attuative flessibili che consentano di adattare il Piano Attuativo alle variazioni delle esigenze di mercato.

Vi appartengono le aree inedificate riservate all'espansione delle attività sopraelencate del territorio comunale da attuare tramite pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata.

Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente per attività economiche di nuova previsione del P.G.T. sono i seguenti:

- ATEC 303 - Contea Marcara
- ATEC 803 - Molino Cesole

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U2 TERZIARIO / ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE – U3 PRODUTTIVO

Destinazioni escluse: U1/1 Usi prevalentemente residenziali finalizzati alla realizzazione di case di civile abitazione, alloggi, abitazioni collettive con i relativi spazi di servizio collettivo e privato, **GSV** grandi strutture di vendita di 1° livello **escluse quelle esistenti, U4 Agricola, U5c** attrezzature religiose: chiese, oratori ed edifici per il culto in genere con le relative attrezzature complementari come i servizi sociali parrocchiali, le canoniche, le attrezzature didattiche per lo svago, lo sport, il tempo libero e le attività culturali, **U5d** aree cimiteriali e servizi correlati, **oltre a quelle specificamente indicate nell'elaborato H3 – Quaderno degli ambiti di trasformazione.**

Le destinazioni d'uso di tali insediamenti dovranno essere ambientalmente compatibili e il Responsabile del servizio, previo parere dell'ARPA, ne verificherà la congruenza particolarmente con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Si applicano gli indici urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso riportati singolarmente nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Tali indici in linea di massima devono risultare inferiori a quelli generali di zona ivi riportati.

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Esse illustrano tutti gli indici sopraelencati, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $U_t \leq 1.40 \text{ mq/mq}$ (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $U_f \leq 1.5 \text{ mq/mq}$ (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $H_{\max} \leq m \ 22$ esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $C_u =$ (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $R_c \leq 50\%$ (vedasi schede urbanistiche allegate)
- distanze minime dai confini di proprietà = m 5
- $S_p \geq 50\%$ (vedasi schede urbanistiche allegate)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le aree inedificate riservate all'espansione delle attività sopraelencate sono da attuare tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

I tipi d'intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.

Generalmente è consentito anche l'insediamento di attività commerciali classificate nelle diverse tipologie distributive limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita e nel rispetto del D.Leg.vo n.114/98, L.R. 6/2010, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2005/2008 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale e successivi provvedimenti attuativi e laboratori artigianali compatibili, attività informatiche e multimediali, attività direzionali e terziarie in genere, alberghi, residence, studi professionali, attrezzature sportive, ricreative, servizi per il tempo libero, servizi per la ricettività etc. di volta in volta specificate.

L'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda urbanistica e comunque non potrà superare i un'altezza massima di ml 22,00 ad eccezione di eventuali volumi tecnici e con l'obbligo, oltre i 10,00 ml, di redigere una fotosimulazione dello sky-line per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto dei punti di vista significativi individuati dalla carta del paesaggio e da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio.

Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATEC e ricadenti in priorità C acquisiranno tutte le caratteristiche della zona omogenea corrispondente, solo dopo l'avvenuta urbanizzazione ed attuazione edificatoria di almeno il 70% (delle urbanizzazioni primarie, delle convenzioni e dell'inizio lavori dei singoli permessi di costruire delle costruzioni) dei comparti contermini della singola frazione/nucleo abitato di riferimento. Nel frattempo l'area come sopra identificata potrà essere utilizzata a scopi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

Anche in questo caso è comunque prevalente la norma della "Quota Competizione" precedentemente riportata.

Ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e successive modificazioni nei Piani Attuativi si dovranno prevedere standard, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, attrezzature varie in ragione almeno del 30% della SIp per le attività produttive, per le attività direzionali e di commercio si dovranno prevedere standard conformi all'art.28 ed al D.Leg.vo n.114/98, L.R. 6/2010, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale e successivi provvedimenti attuativi e in ragione di 40,00 mq. per abitante per l'eventuale residenza. Per garantire un utilizzo pubblico delle aree di parcheggio potrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare ed allegare alla pratica edilizia e urbanistica.

Oltre alle precedenti prescrizioni che forniscono, ai fini della progettazione esecutiva, elementi vincolanti per ogni tipologia, vengono fornite nelle schede urbanistiche alcune indicazioni progettuali prescrittive per l'indirizzo morfologico ai fini della progettazione esecutiva, che rappresentano un'indicazione qualitativa per ottimizzare l'inserimento ambientale e la più organica utilizzazione delle aree.

Il progetto sarà pertanto sottoposto a valutazione della Commissione Paesaggio.

Il progetto dei Piani di attuazione dovrà essere unitario e qualitativamente elevato. Dovrà inoltre perseguire gli obiettivi, i tempi e le priorità indicate nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Gli usi ammessi sono da attuarsi tramite Piano Particolareggiato di recupero quando le zone riguardano aree preesistenti o piano attuativo per le aree libere. Non sono previsti nuovi interventi. Gli ulteriori dati tecnici, gli obiettivi e le destinazioni funzionali saranno illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

La progettazione dei piani esecutivi dovrà presentare uno studio di compatibilità ambientale ed un progetto del verde che preveda la formazione di barriere verdi schermanti costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctona sui lati del comparto prospicienti zone agricole ed eventuali zone abitate.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo di 30% della SIp complessiva con il limite di 300 mq di SIp.

Le abitazioni dovranno essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo, con intervento progettuale unitario.

All'interno delle aree soggette ad intervento preventivo, dovranno essere individuati standard per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzatura viaria in conformità alle Normative vigenti e in ragione di almeno del 30% della SIp nel caso di destinazione produttiva.

Nel caso di attività direzionali, ricreative, commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità all'art. 28 ed al D. Lgs. n. 114/98, L.R. 6/2010 e successivi provvedimenti attuativi di cui almeno il 50% destinati a parcheggi. Nel caso di individuazione all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare nei pubblici registri immobiliari.

Le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale da attività produttive. È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Permesso di Costruire convenzionato, in tal caso è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegate schede urbanistiche del comparto identificato negli elaborati grafici.

Le varie indicazioni modalità e parametri per intervenire negli ambiti di cui al presente articolo sono specificati nelle allegate schede urbanistiche.

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare, per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione di mobilità ambientale, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento.

I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

Andranno comunque garantiti:

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipicizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano.
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per le indicazioni puntuali si rinvia alle allegate schede urbanistiche.