

ATp 10

Bondanello Nord-Ovest

UBICAZIONE [Via delle Rose](#)

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree di trasformazione urbanistica a **destinazione prevalentemente produttiva** poste verso nordovest dell’abitato, oltre le aree produttive esistenti, e si pone come completamento dei margini edilizi esistenti. Lungo i margini che si affacciano su aree residenziali o su tratti di strada prospicienti aree residenziali dovranno essere previste opere di mitigazione attraverso la realizzazione di una fascia verde alberata.

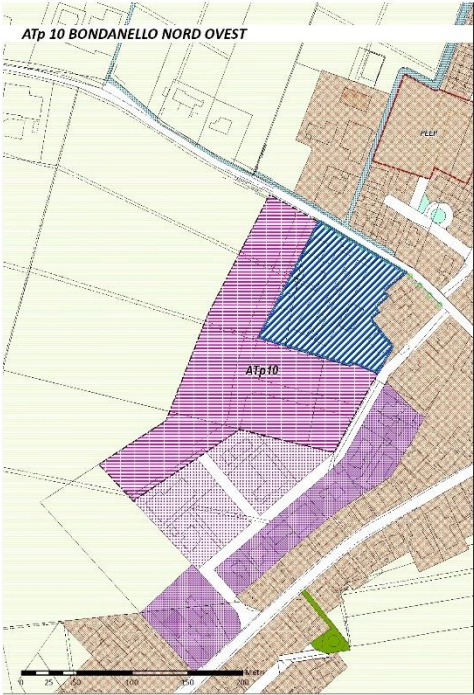
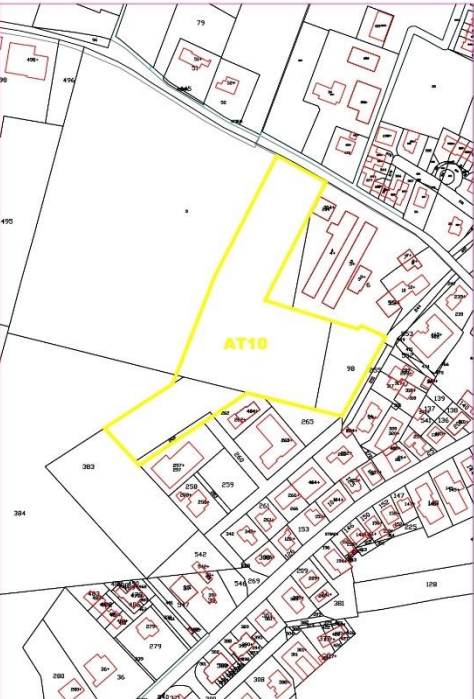
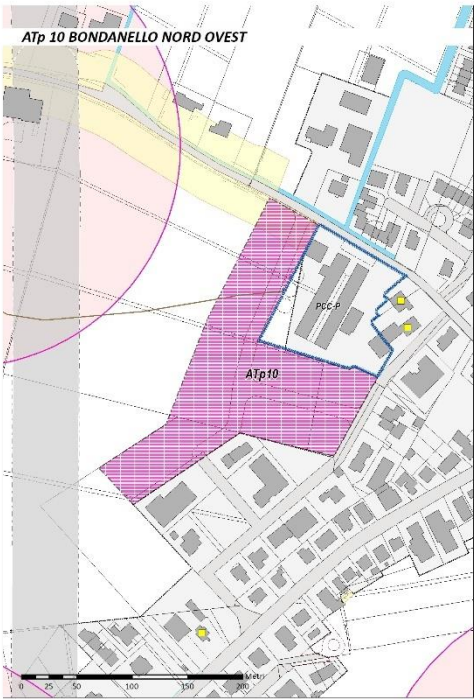


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto



St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m²)	DESTINA- ZIONE	Sf – SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m²) (Sf = St * 0,75)	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m²/m²)	If g – INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m²/m²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m²) (SLP = Sf *If)	SLP – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m²) (SLP = Sf *If g)	S – AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO) (m²) (S = 20% SLP
23.709	Impianti produttivi artigianali o industriali	17.782	0,60 If BASE	0,90 It BASE + It PEREQUAZIONE	10.669 SLP BASE	16.004	2.134 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		5.335 SLP DA PEREQUAZIONE		1.067 S DA PEREQUAZIONE
NOTA COGENTE		L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: If = SLP/Sf complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata e, di conseguenza l'intervento potrà essere attuato utilizzando la capacità edificatoria raggiunta con l'indice If BASE. In ogni caso, il raggiungimento dell'indice fondiario globale sarà subordinato alla verifica della compatibilità ambientale e paesaggistica in relazione alla destinazione funzionale, all'assetto planivolumetrico e alle caratteristiche morfo-tipologiche degli edifici in progetto.					
VINCOLI E CRITICITA'		Classe di sensibilità paesistica: 3 – sensibilità media/ 4- sensibilità alta Classe di fattibilità geologica: 3 – fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: - Ambito ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di “mitigazione” e alle “compensazioni”, nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.					
DESTINAZIONI D'USO		PRINCIPALE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP)					
INDICAZIONI PROGETTUALI		In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell’articolo relativo alle zone prevalentemente produttive Parametri edificatori: Altezza massima: m. 10,50 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m²/m² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m²/m² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. La realizzazione del comparto comporta obbligatoriamente la realizzazione da parte del proponente di opere di compensazione nell’ambito agricolo AG4, o in altro ambito definito nel Regolamento del Verde, da concordarsi con la P.A Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP), di efficacia prevalente..					
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico, di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta: - la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento, nonché la sistemazione delle connessioni con la viabilità esistente; - la creazione della rete di scarico delle acque nere; creazione della rete di scarico delle acque bianche meteoriche raccolte per le sole strade e pavimentazioni dei parcheggi pubblici. Tutto il rimanente sarà drenato dalle aree scoperte dei singoli lotti. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, lagune o fossati di stoccaggio temporaneo delle acque di sfioro ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario - creazione di piste ciclopedonali; - tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.					
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		Si consiglia di progettare la realizzazione di parcheggi atti alla sosta di autocarri e autoarticolati.					

MODALITA' DI INTERVENTO	La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub-comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. L'area dovrà essere progettata secondo le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)
--------------------------------	--

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

INDICAZIONI GENERALI							QUOTE VOLUMETRICHE BASE		QUOTE VOLUMETRICHE DA PEREQUAZIONE			QUOTE VOLUMETRICHE GLOBALI	ABITANTI INSEDIABILI		STANDARD			
Ambito di Trasformazione	destinazione	St Sup. Territoriale	Sup. Territoriale di tessuto consolidato interno all'ambito	Vol Volume minimo per abitante L.gge 12-05 150 mc/ab	SL min standard minimo L.gge 12-05 18 mq/ab	SL prog standard PGT 26,5 mq/ab	It base indice di dotazione base	V base volumetria massima dotazione base (V base = St * It base)	% agg Percentuale di volumetria aggiuntiva proveniente da perequazione	It da perequazione Indice di dotazione da perequazione (It da perequazione= It base * % agg)	V da perequazione volumetria massima da perequazione (V da perequazione= St * It da perequazione)	V volumetria massima globale assegnata (V= V base + V da perequazione)	Ab base Abitanti insediabili dotazione base (di progetto) (Ab base= V base/Vol)	Ab perequazione Abitanti insediabili da perequazione (di progetto) (Ab perequazione= V da perequazione/ Vol)	S min b Quantità di Standard di dotazione base 26,5 mq/ab (S min b= Ab base*SL prog)	S min p Quantità di Standard di comparto derivanti da perequazione 26,5 mq/ab (S min p= Ab perequazione*SL prog)	S Quantità di standard di comparto (S= S min b + S min p)	% monetizz. Standard ammesse
		mq	mq	mc	mq/ab	mq/ab	mc/mq	mc	%	mc/mq	mc	mc	N'	N'	mq	mq	mq	
ATr-02	Residenziale	23.865	2.145	150	18	26,5	0,80	19.092	20	0,16	3.055	22.147	127	20	3.373	540	3.913	Seconda convenzione
ATr-08	Residenziale	17.930	0	150	18	26,5	0,80	14.344	20	0,16	2.869	17.213	96	19	2.534	507	3.041	Seconda convenzione
ATr-12	Residenziale	12.447	1457*	150	18	26,5	0,80	9.958	20	0,16	1.992	11.949	66	13	1.759	352	2.111	Seconda convenzione
ATr-14	Residenziale	31.401	0	150	18	26,5	0,80	25.121	20	0,16	5.024	30.145	167	33	4.438	888	5.326	Seconda convenzione
Totale		85.643	2.145					68.514			12.939	81.454	457	86	12.104	2.286	14.390	

*trattasi di area trasformata in tessuto consolidato nel 2021, a destinazione servizi pubblici con area verde, strada e marciapiedi, realizzata per iniziativa comunale anziché come area standard da prevedersi nel comparto. In questo specifico ambito gli standard minimi dovranno essere prevalentemente monetizzati; la volumetria massima ammissibile nell'AT non è stata modificata rispetto a quella originaria d'ambito, in quanto non vi sono volumi realizzati nell'AT.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

INDICAZIONI GENERALI						QUOTE DI SUPERFICIE BASE		QUOTE DI SUPERFICIE DA PEREQUAZIONE			QUOTE DI SUPERFICIE GLOBALI	STANDARD			
Ambito di Trasformazione	destinazione	St Sup. Territoriale	Sup. Territoriale di tessuto consolidato interno all'ambito	Sf Sup. fondiaria massima di comparto virtuale (Sf= St * 0,75)	If g Indice fondiario globale di PGT	If base indice fondiario dotazione base	SLP base Superficie lorda di pavimento virtuale inderogabile di comparto dotazione base (SLP base= Sf* If base)	% agg Percentuale di SLP aggiuntiva proveniente da perequazione	If da perequazione Indice fondiario da perequazione	SLP da perequazione Superficie lorda di pavimento massima inderogabile di comparto da perequazione (SLP da perequazione= Sf* If da perequazione)	SLP Superficie lorda di pavimento massima globale di comparto (SLP= SLP base + SLP da perequazione)	S min b Quantità di Standard dotazione base 20% di SLP base (S min b= SLP base* 0,20)	S min p Quantità di Standard di comparto derivanti da perequazione 20% di SLP da perequazione (S min p= SLP perequazione*0,20)	S Quantità di Standard di comparto 20%SLP (S= SLP* 0,20)	% monetizz. Standard ammesse
		mq	mq	mq	mc/mq	mq/mq	mq	%	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	
ATp-05a	Produttivo	25.928	12	19.446	0,90	0,60	11.668	50	0,30	5.834	17.502	2334	1167	3501	Seconda convenzione
ATp-05b	Produttivo	22.669	7.507	17.002	0,90	0,60	10.201	50	0,30	5.101	15.302	2040	1020	3060	Seconda convenzione
ATp-06	Produttivo-Direzionale	20.319	0	15.239	0,90	0,60	9.144	50	0,30	4.572	13.716	1829	914	2743	Seconda convenzione
ATp-07	Produttivo	32.356	0	24.267	0,90	0,60	14.560	50	0,30	7.280	21.840	2912	1456	4368	Seconda convenzione
ATp-09	Produttivo	202.577	0	151.933	0,90	0,60	91.160	50	0,30	45.580	136.740	18232	9116	27348	Seconda convenzione
ATp-10	Produttivo	23.709	0	17.782	0,90	0,60	10.669	50	0,30	5.335	16.004	2134	1067	3201	Seconda convenzione
Totale		327.558	7.519	245.669			147.402			73.702	221.104	29481	14740	44221	