

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 009
MOTTEGGIANA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- Si tratta di due aree edificate, di origine rurale, divise da Via Roma, poste in ambito agricolo a sud dell'abitato di Motteggiana, tra Strada Zanfognino, Via Don Primo Mazzolari e il Colatore Zara.
- Nelle indicazioni di sviluppo il DP individua quest'area come residenziale di completamento e la norma quale **AMBITO RESIDENZIALE SATURO DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'**.
- L'area include anche costruzioni originariamente destinate ad attività agricole ora dismesse.
- La parte ad est di Via Roma fronteggia Corte Zanetta, mentre quella ad ovest si raffronta con l'AT-006.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- In applicazione del punto **6.4** delle **RG** l'attuazione in questo ambito è, normalmente, a titolo autorizzativo diretto.
- Quando l'intervento riguarda strutture originariamente destinate alle attività agricole, in applicazione del punto **6.2.6** delle **RG** l'attuazione in questo ambito può richiedere la definizione del P.A. da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione delle condizioni ambientali.
La trasformabilità dell'ambito è subordinata alla compatibilità delle attività di allevamento presenti nei dintorni nel rispetto del regolamento igienico sanitario.
- Qualora i soggetti proprietari delle aree non intendano servirsi del P.A. per l'attuazione dell'intero comparto, ma intendano procedere autonomamente con interventi singoli, sono comunque obbligati a presentare un **pre-Piano** complessivo ed unitario, all'interno del quale sia valutato l'intervento nel suo complesso su tutto il comparto, nonché lo stato attuale dell'intero comparto, mediante analisi dettagliate delle situazioni già dismesse, di quelle ancora attive e di quelle in esaurimento. Senza la presentazione del suddetto pre-Piano, saranno possibili solo interventi diretti, sui singoli edifici, di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza ampliamento, mediante permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato, mentre la possibilità di incremento del 20% è condizionata alla presentazione del suddetto pre-Piano o del P.A.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione procedere con la caratterizzazione ambientale della zona al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.
- Grado di priorità dell'intervento: non individuato come intervento prioritario.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale con la valorizzazione dell'edificato esistente.

- **AMBITO RESIDENZIALE SATURO DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'** sono ammessi, previo PdC convenzionato ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/2005, interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

If	=	2,00 mc/mq
Rc	=	30 %
Ip	=	30%
H	=	2 piani + sottotetto – 7,50 m
A	=	1 albero /80 mq
Ar	=	1 arbusto /80 mq

Il PdC convenzionato, completo di studio che evidenzia le caratteristiche del contesto dal punto di vista paesistico e fisico-morfologico in cui s'immette il progetto, deve proporre l'inserimento dell'intervento come azione integrata nel contesto edilizio ed urbanistico esistente.

Destinazioni d'uso:**Principali e ammissibili**

Sono tutte quelle definite dall'Art. 4.4 delle RG e non rientranti tra quelle non ammissibili.

Non ammissibili**Destinazione d'uso Du 2**

Du 2/2	Lavanderie industriali
Du 2/4	Grandi strutture di vendita
Du 2/5	Commercio all'ingrosso
Du 2/13	Riparazioni veicoli
Du 2/18	Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle RG)
Du 2/19	Sale da gioco (Art. 88 - TULPS / Art. 6.14 delle RG)
Du 2/20	Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

Du 3/1	Artigianato e industria manifatturiera
Du 3/3	Distribuzione carburanti e relativi accessori
Du 3/4	Movimentazione merci e magazzinaggio
Du 3/5	Lavorazione di inerti
Du 3/6	Lavorazione di materiali da demolizione
Du 3/7	Preparazione di conglomerati bituminosi
Du 3/8	Preparazione di conglomerati cementizi

Destinazione d'uso Du 4

Destinazione d'uso Du 5

Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati

Du 5/5 Strutture congressuali

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'AT:

- Poiché l'intervento può comportare ampliamento dell'edificio, garantire continuità della Rete Ecologica con adeguati INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA, mediante meccanismi diretti ed indiretti (monetizzazione), da localizzarsi di preferenza NELLE FASCE DI RISPETTO del RETICOLO IDRICO, in accordo con Consorzio di Bonifica.
- Per eventuali nuovi impianti di illuminazione, si prescrive l'UTILIZZO DI CORPI ILLUMINANTI PROVVISITI DI IDONEE SCHERMATURE verso gli altri ambiti di interesse naturalistico più prossimi.
- In fase di costruzione, porre attenzione alla RUMOROSITA' delle LAVORAZIONI, alla PRODUZIONE DI POLVERI, alle EMISSIONI IN ATMOSFERA, agli SVERSAMENTI su suolo, sottosuolo e sistema idrico.
- Si prescrive di NON TOMBINARE CORSI D'ACQUA, se non quando ricadono nelle condizioni di cui all'art. 115 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Realizzare FASCE DI VERDE di adeguata ampiezza lungo i confini VERSO LE AREE AGRICOLE e mantenere FASCE DI RISPETTO NON URBANIZZATE, pari ad almeno 10 mt, LUNGO LE SPONDE DEI CANALI IRRIGUI e del colatore ZARA.