

SCHEMA AT_07_98049.pdf

COMUNE DI SAN ROCCO AL PORTO

Provincia di Lodi

PGT

Variante n.3/2014

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT_09_ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato
produttivo – PDCC 01

INDICE

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	2
Paragr. 1 Ambiti di trasformazione :tipologia.....	2
Paragr. 2 Strumenti attuativi.....	3
Paragr. 3 Procedimenti speciali	4
Paragr. 4 Intervento edilizio diretto	4
Paragr. 5 Il Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC	5
Paragr. 6 Perequazione urbanistica	5
Paragr. 7 Compensazione urbanistica	6
Paragr. 8 Forme di incentivazione urbanistica.....	7
Paragr. 9 Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e incentivazione	7
Paragr. 10 Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse	8
AMBITO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PRODUTTIVO – PDCC 01	9

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Paragr. 1 Ambiti di trasformazione: tipologia

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nelle previsioni di scenario di Piano (Tav. n° 18) e sono articolati come di seguito:

- Ambiti di trasformazione residenziale – ATR;
- Ambiti di trasformazione produttiva – ATP;
- Ambiti di riconversione urbana residenziale – ARU_r
- Ambiti di riconversione urbana commerciale – ARU_c

Non necessitano di variante al DdP, gli scostamenti di modesta entità rispetto ai perimetri individuati, finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà.

L'eventuale suddivisione in sub-ambiti finalizzata alla coerenza con le proprietà interessate e/o comunque a facilitare l'avvio degli interventi, sarà ammessa senza procedura di variante al Ddp, nel rispetto dei limiti esterni d'ambito e delle impostazioni generali della stesso (infrastrutture e servizi).

Per le aree da destinare a servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie (viabilità) eventualmente individuate negli elaborati grafici, potranno essere approvate traslazioni in sede di piano attuativo, a condizione che sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto al contesto ed agli obiettivi di piano e nel rispetto delle quantità minime previste.

Nel PGT di San Rocco al Porto, sono presenti i seguenti ambiti di trasformazione:

Ambito di trasformazione	scheda
ARU 01	AT_01_98049
ARU 02	AT_02_98049
ATR 01	AT_03_98049
ATR 02	AT_04_98049
ATR 03	AT_05_98049
ATR 04	AT_06_98049
PdCC 01	AT_07_98049
PdCC 02	AT_08_98049
PdCC 03	AT_09_98049
PdCC 04	AT_10_98049
PdCC 06	AT_11_98049
PdCC 07	AT_12_98049
PdCC 08	AT_13_98049
PdCC 09	AT_14_98049
PdCC 10	AT_15_98049
PdCC 11	AT_16_98049

Paragr. 2 Strumenti attuativi

Le previsioni del PGT si attuano attraverso interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata.

Il ricorso al piano attuativo è obbligatorio nei seguenti casi:

- negli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati direttamente dal DdP;
- negli ulteriori casi specificamente previsti dal PdR, anche se non individuati graficamente.

In particolare il PGT prevede il ricorso ai seguenti strumenti attuativi:

- a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942 n°1150;
- b) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967 n°765;
- c) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L. 5.8.1978 n°457.

I Piani Particolareggiati sono strumenti di iniziativa pubblica, da attuarsi ai sensi della L. 1150/42 art. 13, nelle zone graficamente individuate dal PdR, ed in qualsiasi altra parte del territorio comunale in cui, per conseguire un più organico assetto urbanistico, il Consiglio Comunale ne deliberasse l'adozione.

I Piani di Recupero (PR) o ambiti di riqualificazione urbana, possono essere di iniziativa pubblica o privata, e si attuano all'interno delle "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" definite dal PGT, secondo le modalità previste dalla L.457/78 e successive integrazioni.

L'Amministrazione Comunale, con delibera del C.C. ha sempre la facoltà di individuare piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n°457, per favorire la riorganizzazione/riqualificazione di piani dell'ambito.

Nei comparti così individuati, ed in assenza del piano attuativo, saranno ammessi unicamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

I piani di lottizzazione convenzionata (PLC) sono, di norma, di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa Comunale nei casi previsti dalla L.1150/42 art.28 e L. 765/1967.

Gli ambiti di trasformazione avranno i contenuti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, e la relativa istruttoria/approvazione avverrà con le modalità di cui all'art.14 della LR 12/2005.

Ai sensi della sopracitata L.R. art. 12 c.4 per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27 c.5 della L.1.08.2002 n°166. In tal caso il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'art.27, comma 5, della L.166/2002 e il termine di 90 gg. Di cui all'art. 14, comma 1 della LR 12/2005 inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La potenzialità edificatoria prevista per ogni singolo Piano attuativo, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici, costituisce un limite massimo inderogabile. Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

Al fine di dare attuazione al principio di equità rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei piani attuativi, la superficie lorda di pavimento o la volumetria realizzabili sono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, a prescindere dalla proprietà delle aree sulle quali la SIp o la volumetria sono da realizzarsi concretamente. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico.

CONVENZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

La Convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli autorizzativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, dovrà avere i contenuti minimi previsti all'art.46 della LR n°12/2005.

In particolare dovranno essere previste le seguenti obbligazioni da parte dei soggetti richiedenti:

- la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo

quanto previsto nel PdS. Detta cessione deve avvenire entro il termine massimo di validità del Piano attuativo;

- la realizzazione a cura dei richiedenti, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amministrazione Comunale può autorizzare la realizzazione delle opere in modo progressivo, purché funzionale allo sviluppo dell'attività insediativa prevista negli ambiti di trasformazione.

Le opere devono comunque essere ultimate e collaudate entro il termine di validità del piano attuativo stesso.

L'entità della monetizzazione, da prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal PdS, o nei casi in cui il reperimento di tale aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna da parte della Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. La monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo; l'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, riferita al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezziario delle Opere edili e simili della CCIAA di riferimento.

Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. Qualora i richiedenti intendano avvalersi della possibilità di gestire direttamente i servizi realizzati, e l'Amministrazione comunale lo ritenga conveniente ed opportuno, la convenzione dovrà avere altresì i contenuti di cui al PdS.

Scaduti i termini di validità del piano attuativo e adempite le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni originali, agli indici di utilizzazione fondiaria saranno riassegnati dei nuovi valori dall'Amministrazione comunale.

Paragr. 3 Procedimenti speciali

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT può altresì avvenire mediante i seguenti strumenti:

- a) Programmi integrati di intervento – PII – di cui alla LR 12/2005 art.87 e seguenti;
- b) Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, di cui alla LR 12/2005 – art.94;
- c) Progetti in variante ai sensi del DPR 447/98 e LR 12/2005 – art.97.

I programmi integrati di intervento e quelli di recupero urbano sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale, e possono essere attivati su richiesta del soggetto proponente, anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici del PGT, purché coerenti con gli obiettivi generali e specifici individuati dal DdP. Per i contenuti e per l'approvazione dei PII si fa riferimento al Titolo VI° Capo I° della LR n°12/2005.

I progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive, che risultano in contrasto con il PGT, possono essere attuati applicando la disciplina dettata dal DPR 447/1998 art. 5, come integrato dall'art. 97 della LR 12/2005.

Paragr. 4 Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e, laddove previsto, dopo l'approvazione del medesimo, ogni intervento che comporti trasformazione del territorio è soggetto a permesso di costruire (PC), a denuncia di inizio attività (DIA), a segnalazione di inizio attività (SCIA), secondo quanto previsto dalle norme vigenti (statali e regionali) e nel rispetto delle disposizioni del PGT, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento di Igiene.

Paragr. 5 Il Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC

Il ricorso al Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio nei casi specificamente individuati dal PGT. E' altresì possibile ricorrere a tale strumento, nei seguenti casi:

- Interventi non soggetti a Piano attuativi (ATR, ATP, ARU), che prevedono la realizzazione diretta di opere di interesse pubblico individuate dal PdR;
- modifiche della destinazione d'uso di immobili esistenti associata alla realizzazione di opere edilizie che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche;
- in alternativa ai Piani urbanistici attuativi previsti, quando le aree interessate dall'intervento appartengono ad un'unica proprietà, e previa parere preventivo della Giunta Comunale, sentiti i competenti organismi tecnici del comune.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà essere corredato da atto unilaterale d'obbligo (nel caso di interventi non soggetti ad ambiti di trasformazione) che impegni i richiedenti, anche mediante idonee forme di garanzie, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ove previsto), o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.

Quando il permesso di costruire convenzionato è adottato in alternativa ad un piano attuativo previsto dalle presenti norme, la convenzione dovrà avere gli stessi contenuti di quella relativa agli ambiti di trasformazione (art. 3.10 – 3.11).

Paragr. 6 Perequazione urbanistica

La necessità di politiche selettive riguardo all'ulteriore sviluppo delle aree residenziali e produttive, che la stessa legge regionale impone, ma che, prima ancora della legge, deriva da evidenti esigenze di efficacia dell'offerta e di contenimento del consumo di territorio, impone con forza di affrontare il tema della "perequazione territoriale".

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP in due modi:

- perequazione d'ambito;
- perequazione distribuita.

PEREQUAZIONE D'AMBITO (in tutti gli ambiti di trasformazione)

È ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Spetta al Piano Attuativo la determinazione delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e delle aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

Questo tipo di perequazione viene applicata a tutte le tipologie di ambito di trasformazione.

PEREQUAZIONE DISTRIBUITA (non previsti nel Documento di Piano)

Questo tipo di perequazione viene applicata ad alcuni ambiti di trasformazione residenziale ATR, e precisamente a quelli nel cui interno ricadano aree per servizi la cui realizzazione è ritenuta strategica dal DdP, per le loro particolari caratteristiche di destinazione, dimensione e ubicazione e perciò denominate "servizi strategici di comparto". Detti servizi sono sempre compresi all'interno del perimetro degli ambiti di trasformazione e sono espressamente indicati anche nella tavola degli ambiti di trasformazione del DdP.

A fronte della cessione gratuita al comune dell'area, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, viene riconosciuta una capacità edificatoria trasferibile su aree edificabili private, della medesima proprietà e/o di proprietà di terzi, sia ricomprese in Piani Attuativi che di diretta esecuzione. Tale capacità edificatoria si traduce in diritti volumetrici che possono essere ceduti ad ambiti governati dal DdP e dal PdR, ove tali atti prevedano specificatamente la possibilità di aumentare l'edificabilità dell'ambito prevista attraverso l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria con trasferimento edificatorio.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree dei servizi strategici di comparto per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

Paragr. 7 Compensazione urbanistica

Il DdP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della LR 12/2005, criteri di compensazione urbanistica, relativamente:

- a) Al raggiungimento di un più elevato livello di decoro urbano e di una maggiore qualità edilizia all'interno dei tessuti urbani consolidati e dei tessuti extraurbani agricoli ed ambientali; tale obiettivo viene perseguito fornendo l'opportunità di procedere alla demolizione di volumetrie private, la cui collocazione presenta aspetti problematici rispetto al contesto urbano o alla viabilità esistente, ed alla contestuale ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale del piano;
- b) Ai processi di riqualificazione di fabbricati accessori in contrasto tipologico – insediativo in ambiti con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

I diritti edificatori (*non utilizzati fin d'ora nel nuovo documento di piano*) possono in caso di utilizzo essere così articolati:

- aree destinate ad attrezzature pubbliche dal PdS (esterni agli ambiti di trasformazione):
ut = 0,1 mq/mq
- aree destinate ad urbanizzazione primaria in ambito urbano:
ut = 0,1 mq/mq
- aree destinate ad urbanizzazione primaria in ambito extraurbano:
ut = 0,05 mq/mq
- aree di mitigazione ambientale:
ut = 0,05 mq/mq

Tali diritti si generano al momento della cessione gratuita delle aree al Comune da parte dei legittimi proprietari, e sono da considerarsi aggiuntivi rispetto a quanto stabilito dal PdR e dal PdS per la realizzazione delle funzioni pubbliche o di uso pubblico previste nelle aree interessate, che permangono quindi anche dopo la cessione o il trasferimento dei diritti stessi.

Per le aree di mitigazione ambientale esterne agli ambiti di trasformazione, l'utilizzo dei diritti edificatori può avvenire anche negli adiacenti ambiti di edificazione appartenenti alla stessa proprietà, in deroga agli indici volumetrici previsti ma nel rispetto delle norme morfologiche e dei valori minimi di Sc, Ds, Dc, Df, Hmax.

L'utilizzo dei diritti è subordinato all'attuazione dell'intervento mitigativo (piantumazione, riordino ambientale, connessioni ecologiche) così come concordato con il Comune mediante apposita

convenzione e con adeguate garanzie fideiussione.

Il meccanismo della compensazione urbanistica serve a favorire l'attuazione degli interventi di interesse pubblico non compresi all'interno di piani attuativi o di procedure negoziate, e prevede il riconoscimento alle relative aree, di una capacità edificatoria virtuale (diritti edificatori) che è possibile trasferire all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP nei limiti espressi per ogni singolo ambito.

Il Comune, al fine di dare efficacia all'azione di programmazione/attuazione degli interventi necessari al raggiungimento dei propri obiettivi strategici, può acquisire direttamente in quota parte o in toto, diritti edificatori generati dai meccanismi di compensazione / incentivazione.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune a soggetti privati che ne facciano richiesta, alle condizioni e con le procedure (anche di tipo concorsuale) che verranno stabilite con apposito regolamento da approvarsi con delibera del C.C. entro 180 gg dalla definitiva approvazione del PGT. Con lo stesso provvedimento saranno regolamentate le modalità di gestione dei proventi derivati dalla compravendita dei diritti edificatori e il loro utilizzo rispetto alle programmazioni delle opere pubbliche e dei servizi di interesse pubblico.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione funzionale delle stesse.

Paragr. 8 Forme di incentivazione urbanistica

L'istituto dell'incentivazione, così come previsto dall'art.11 comma 5 della LR 12/2005, è finalizzato al raggiungimento di vari obiettivi, tra i quali sono stati individuati i seguenti con i relativi incentivi:

- a) Promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (classe A o superiore) (*max 4% della SLP*).
- b) Realizzazione di infrastrutture pubbliche, opere di mitigazione fuori comparto, a descrizione dell'amministrazione comunale e da definirsi in sede di convenzione. (*max 6% della SLP*)

Nota: Le prescrizioni del presente articolo sono richiamate nelle schede del fascicolo degli ambiti di trasformazione.

Paragr. 9 Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e incentivazione

Il trasferimento dei diritti edificatori generati da meccanismi compensativi, e/o incentivazione, può avvenire a titolo oneroso ed a prezzi di mercato, ed è regolato dalla vigente normativa in materia di cessioni. L'Entità dei trasferimenti volumetrici ammessi all'interno degli ambiti di trasformazione è regolata dal DdP (*attualmente ancora in fase sperimentale*).

Il Comune di San Rocco al Porto, ai sensi dell'art.4 c.11 della L.R. 12/2005, istituirà, con apposito regolamento, il "registro dei diritti edificatori", successivamente aggiornato a cura dell'ufficio tecnico c.l.e. A tal fine è fatto d'obbligo ai proprietari detentori dei diritti, di trasmettere copia dell'atto registrato e trascritto, che dovrà essere altresì allegato alle richieste dei titoli autorizzativi allorché gli stessi prevedano l'utilizzo di volumetrie provenienti da meccanismi compensativi e/o perequativi.

Paragr. 10 Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

Fermo restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme (ambiti di trasformazione), nei comparti urbanistici individuati dal DdP si considerano non ammesse le seguenti funzioni:

a) **Ambiti a prevalente destinazione residenziale**

➤ Destinazione d'uso non ammesse

agricole – Ag

artigianale / industriale – I

commercio all'ingrosso – T2

attrezzature cimiteriali – AC3

attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Le destinazioni terziarie / direzionali sono ammesse in misura non superiore al 30% della SIp prevista .

b) **Ambiti a prevalente destinazione produttiva**

➤ Destinazione d'uso non ammesse

Residenziale – R

Agricola – Ag

Terziaria / direzionale T1 – T3 – T4

Attrezzature per l'istruzione – AI

Attrezzature private di interesse comune – P1

Attività produttive insalubri di prima e seconda classe (vedi art. 216 Testo unico attività sanitarie DM n°59 / 1994).

c) **Ambiti a prevalente destinazione commerciale - terziaria**

➤ Destinazione d'uso non ammesse

Residenziale – R

Agricola – Ag

Artigianale / industriale – I

Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3.

d) **Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva**

➤ Destinazione d'uso non ammesse

Agricola – Ag

Residenziale – R ad eccezione dell'abitazione destinata al titolare e al personale

Artigianale / industriale – I

Commercio all'ingrosso – T2

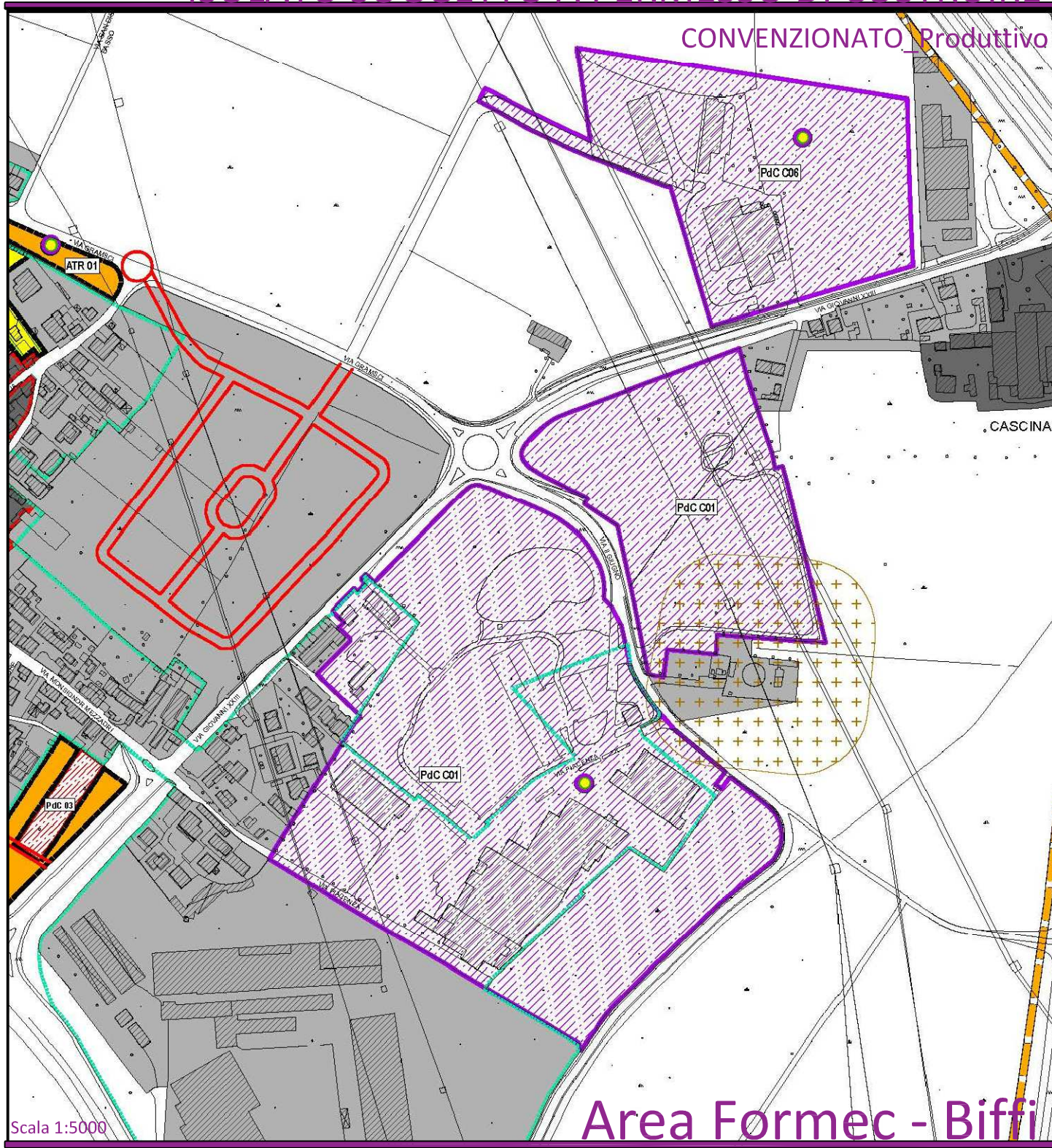
Attrezzature cimiteriali – AC3

Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Per quanto riguarda il settore commerciale, si richiamano le disposizioni generali di cui al PdR.

AMBITO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PRODUTTIVO – PDCC 01

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE



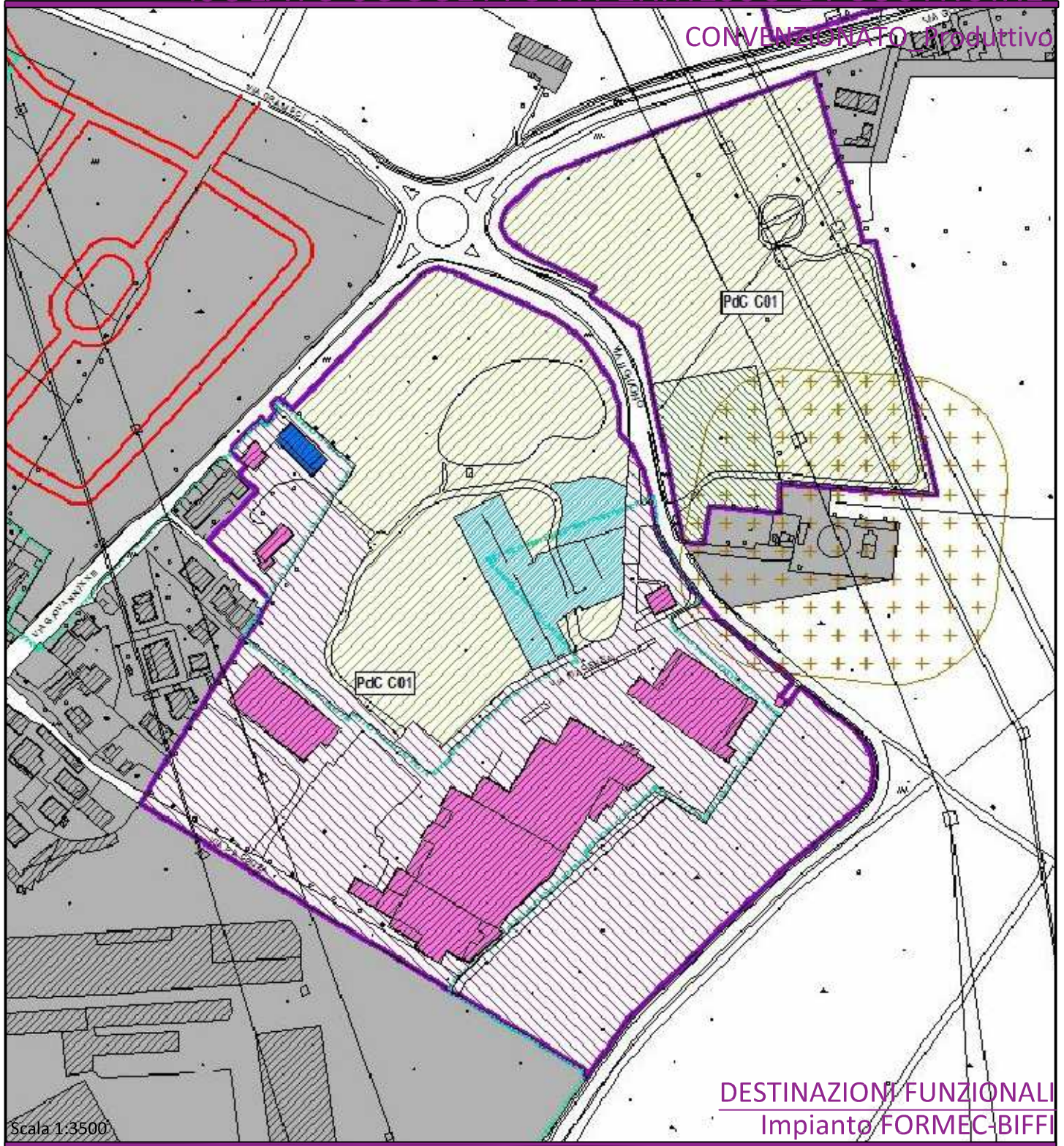
Legenda:

- | | | | |
|---|----------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Perimetro di proprietà |  | Limite di rispetto del depuratore |
|  | Fabbricati esistenti |  | Limite di rispetto degli elettrodotti |
|  | Perimetro centro edificato |  | Limite di rispetto stradale |

PdC C01

ISOLATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO Produttivo



Legenda:

- Perimetro di proprietà
- Perimetro centro edificato
- Ambito capacità edificatoria
- Fabbr. produttivi/terziari
- Fabbr. ristorazione

- Area a verde privato di pregio
- Area a parcheggio
- Area destinata ad impianti sportivi ad uso aziendale

PdC C01

Indici e Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Destinazione Prevalente	Produttivo Industriale
Superficie Territoriale (St) - presunta	mq 62.147 ⁽ⁱ⁾ + mq 21.698 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ = mq 83.845
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	mq/mq 0,50
Edificabilità max Prevista (Slp)	mq 41.922
Superficie esistente (Sua)	mq 17.319
Slp di progetto ancora edificabile	mq 41.922 - mq 17.319 = mq 24.603
Aree per servizi pubblici (di progetto)	20% Slp
Dotazione minima di servizi da reperire	15% Slp
H max (esclusi elementi tecnologici)	mt 14,00
Rapporto Copert.	50% Sf
Distanza confini (Dc)	>mt 5,00
Distanza Strade (Ds)	>mt 7,50
Usi Previsti	Produttivo Terziario Ricettivo (Ristorazione) Commerciale (Spaccio aziendale fino a 250 mq)
Usi Vietati	Residenziale
Incremento della potenzialità edificabilità	NTA DdP art. 4.3

⁽ⁱ⁾ Superficie ambito edificatorio PdC_C01 derivato dalla 2° Variante di PGT

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Superficie ambito edificatorio ex PdC_C05

Area Formec - Biffi

Indirizzi Attuativi:

- In caso di nuove attività da insediare all'interno del comparto, è obbligatoria la verifica degli spazi parcheggio e della viabilità interna (vedi art.2 - L.n°122 del 24.03.1989);
- Le aree a verde privato esistenti al momento dell'approvazione del P.G.T. non concorrono al raggiungimento della dotazione minima per servizi;
- Prevedere interventi di mitigazione nella zona a ridosso delle abitazioni circostanti e lungo il perimetro dell'area in Via Il Giugno (le aree di mitigazione dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberature di specie autoctona, da definire in fase di autorizzazione);
- L'obbligo di convenzione è derogabile per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamenti igienico sanitario ed impianti tecnologici a servizio di fabbricati esistenti;
- E' consentita presso lo stabilimento la vendita dei propri prodotti (spaccio aziendale fino a 250 mq).

Prescrizioni Attuative:

- Ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento dovrà rispettare il limite di rispetto del depuratore (fascia di inedificabilità) e delle linee aeree degli elettrodotti (previo accordo con Ente gestore);
- Mantenimento dell'area verde esistente all'interno del comparto;
- In caso di nuovi interventi, verificare la capacità di collegamento e di depurazione dei reflui previsti;
- In caso di apertura di nuove attività produttive/ricettive(palestra,ristorazione) da insediare all'interno del comparto edilizio esistente, il proponente dovrà verificare la dotazione di parcheggi e della viabilità interna conforme alle singole destinazioni d'uso;
- Il proponente dovrà preventivamente acquisire il nulla osta dal parte dell'Ente gestore della linea di alta tensione in modo da determinare la fascia di rispetto;
- Da eseguirsi valutazioni previsionali di clima acustico;
- Mantenere servitu' e diritto di passaggio per la fognatura (ex Via Piacenza);
- Si richiama quanto indicato nell'art. 6.4 NTA del Documento di Piano e nell'art. 5.5 NTA del Piano delle Regole;
- Da valutare in accordo con l'Amministrazione Comunale l'ipotesi di futuri accessi veicolari e viabilità, lungo la Via Il Giugno.

PdC C01

Elementi di attenzione e/o criticità:

	Localizzative	
	Infrastrutturali	
	Idrauliche	
	Ambientali	

Classe di fattibilità geologica:

	CLASSE 1	
	CLASSE 2	2A - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
	CLASSE 3	
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	

Classe di sensibilità paesaggistica:

	CLASSE 1	Molto bassa: aree industriali produttivi, degradate
	CLASSE 2	
	CLASSE 3	Media: area agricole rurali centri storici
	CLASSE 4	
	CLASSE 5	