

Proposta di

MODIFICA ALLA SCHEDA D'AMBITO "ATP01"

Premessa

La proposta di variante correlata al Piano Attuativo prevede di apportare le seguenti modifiche ai contenuti di PGT, con riferimento all'art. 8 della Normativa di Piano, all'elaborato "Quadro Programmatico – Relazione, Schede AT e Servizi" ed alla specifica Scheda di indirizzo attuativo dell'ATP1. In particolare:

- è proposto l'aumento dell'Indice di copertura (IC) da 0,65 mq/mq e 0,80 mq/mq;
- è proposto l'aumento dell'altezza massima dei fabbricati, da 10 m a 14,05 m all'intradosso dell'ultimo solaio;
- è specificata l'ammissibilità della funzione logistica e di magazzinaggio, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 51, comma 1, ultimo alinea della LR n. 12/2005 e s.m.i.
- è chiarito – rispetto alla futura tangenziale sulla strada provinciale n. 206 - che per lo sviluppo dell'ambito ATP1 è richiesto unicamente un concorso economico alla realizzazione della rotatoria di innesto della tangenziale, a conferma dell'analoga previsione del previgente PGT, già attuata per lo sviluppo dei contigui ambiti di trasformazione (PLI1 e PLI2), la cui convenzione ha previsto il versamento dell'importo percentuale di rispettiva competenza.

Nel seguito si riportano gli elaborati e la scheda dell'Ambito ATP1 nel testo vigente e, a seguire, con indicate in rosso e con carattere barrato le proposte di modifica.

Elaborato “Piano delle Regole e dei Servizi – Norme tecniche d’attuazione” (NTA – PdR.Pds)

Art. 8 - Usi del territorio

U3 Uso produttivo

U3/1 Artigianato produttivo e industria

TESTO VIGENTE

U3/1 Artigianato produttivo e industria (pag. 15 NTA – PdR.Pds)

L’artigianato produttivo e l’industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l’ambiente urbano. Oltre agli spazi per l’attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

- 1) Per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.) e per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- 2) Per esposizione e vendita prodotti legati all’attività produttiva;
- 3) Per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica);

Elaborato di PGT denominato “Quadro Programmatico – Relazione, Schede AT e Servizi” (QP_REL_01)

Par. 7 – Le proposte del Documento di Piano – 7.1 Il sistema urbano

TESTO VIGENTE

Trasformazioni urbane prevalentemente per attività

L’ambito di trasformazione industriale (ATP1) viene riconfermato dalla Variante, per rispondere ad una effettiva domanda di completamento e sviluppo aziendale, localizzato dal Documento di piano nella zona nord est, verso il comune di Dorno, dove sono già in attuazione due comparti produttivi (PLP1).

L’Amministrazione ha inteso confermarlo introducendo però una normativa che permetta l’insediamento sia di attività produttive che di attività commerciali e terziarie.

Si precisa che la realizzazione del ATP1 (Ambito di trasformazione produttivo) verso il Comune di Dorno sarà legata strettamente alla costruzione della nuova tangenziale. In particolare, I lottizzanti dovranno sostenere una percentuale delle spese per la costruzione della rotatoria di innesto della nuova tangenziale sulla strada provinciale n.206, pari al 30% del valore della nuova rotatoria. (nel caso di ritardata costruzione con garanzie-fideiussorie).

In questo modo, su tale rotatoria potrà essere ricavata un’uscita dedicata direttamente alla nuova zona produttiva, su cui potrà essere organizzata la viabilità interna del Piano di Lottizzazione.

a) SCHEDA ATTUALE ATP1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – ATP1



Estratto da DdP.Tav.04

Localizzazione

L'ambito di trasformazione produttivo ATP1 è posto al limite del centro abitato verso il Comune di Dorno. L'area confina a nord-ovest con la Strada Provinciale n.206 (Via Piave), ad est con il tracciato della futura tangenziale, a sud con Via Barca e a sud-ovest con le zone industriali esistenti in fase di completamento. Gli interventi progettuali sono finalizzati all'ampliamento della zona produttiva esistente ed al completamento della viabilità a servizio di tale zona produttiva.

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	64.578 mq
Area in cessione al Comune	20% di 64.578 mq = 12.916 mq
ST risultante	51.662 mq
Superficie Fondiaria - SF	ST 51.662 mq - quota ST di rispetto stradale 7.080 mq - quota ST di bosco 5.473 mq = 39.109 mq

Soluzione 1 – Produttivo

Indice di copertura IC su SF = 0,65 mq/mq

SL: SF x 0,65 mq/mq: 39.109 mq x 0,65 mq/mq = 25.421 mq

Standard: 10% SL = 25.421 mq * 10% = 2.542 mq, assorbiti nella fascia di rispetto stradale.

H max = 10 m all'intradosso

<p>Soluzione 2 – MSV MSV (no food) max: 1.500 mq ciascuna Ammesse massimo 3 MSV H max: 8 m Standard parcheggi: 1 mq/mq</p>
<p>Soluzione 3 – Terziario direzionale Edifici per uffici IC: 0,50 mq/mq SL max: 0,25 mq/mq H max: 13,50 m Standard parcheggi: 1 mq/20 mc</p>
<p>Soluzione 4 – Ricettivo Destinazioni ammesse tutte le tipologie escluso Motel. SL max: 1.500 mq H max: 13,50 m Standard parcheggi: 1 posto auto ogni 2 camere più 1 mq/10 mc di spazi comuni. Giardino privato obbligatorio di 2.000 mq minimo.</p>
<p>Nota: Il Piano Attuativo definirà le destinazioni d'uso interpolando tra le soluzioni sopra esposte.</p>
<p>Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati</p>
<p>Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/2 medie strutture di vendita, U4/3 Grandi strutture di vendita, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6 Complessi terziario direzionali, U4/7 Magazzini, U4/8 Artigianato di servizio, U7/1 Attrezzature ricettive, U7/2 Attrezzature per agriturismo Somministrazioni: ammesse in tutte le destinazioni precedenti. Se in sede autonoma edifici a 1 piano. Standard parcheggi per le somministrazioni: 0,5 mq/mq.</p>
<p>Aree in cessione</p>
<p>Fascia di rispetto stradale: 295 m x 30 m = 8.850 mq, al 80 % = 7.080 mq Area a bosco: 6.841 mq al 80% = 5.473 mq</p>
<p>Strumenti di attuazione</p>
<p>Piano attuativo obbligatorio. Con previsione delle destinazioni, della viabilità interna, delle aree per standard. La cessione delle aree destinate al Comune deve avvenire all'atto della convenzione. La fascia di rispetto stradale e la fascia bosco devono essere mantenute a cura dei lottizzanti. I parcheggi previsti sono di uso pubblico ma rimangono di proprietà privata.</p>
<p>Direttive</p>
<p>Eventuali strutture pubbliche o di interesse pubblico che saranno previste all'interno di questo AT, dovranno essere valutate in funzione della tipologia di dissesto e grado di rischio.</p>

Elaborato “Piano delle Regole e dei Servizi – Norme tecniche d’attuazione” (NTA – PdR.Pds)

Art. 8 – Usi del Territorio

U3 Uso produttivo

U3/1 Artigianato produttivo e industria

TESTO VARIATO

U3/1 Artigianato produttivo e industria (pag. 15 NTA – PdR.PdS)

L’artigianato produttivo e l’industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni e servizi che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l’ambiente urbano. Oltre agli spazi per l’attività di produzione in senso stretto (progettazione lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) ed alle specifiche attività indicate nelle singole schede degli AT (elaborato QP.REL.01), sono compresi gli spazi:

- 1) Per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.) e per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- 2) Per esposizione e vendita prodotti legati all’attività produttiva;
- 3) Per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica);

Elaborato di PGT denominato “Quadro Programmatico – Relazione, Schede AT e Servizi” (QP_REL_01) - Par. 7 – Le proposte del Documento di Piano – Il sistema urbano - **Modifica Scheda Ambito ATP1 in elaborato "QP.REL.01" di maggio 2023**

TESTO VARIATO

Trasformazioni urbane prevalentemente per attività

L’ambito di trasformazione industriale (ATP1) viene riconfermato dalla Variante, per rispondere ad una effettiva domanda di completamento e sviluppo aziendale, localizzato dal Documento di piano nella zona nord est, verso il comune di Dorno, dove sono già in attuazione due comparti produttivi (PLP1).

L’Amministrazione ha inteso confermarlo introducendo però una normativa che permetta l’insediamento sia di attività produttive che di attività commerciali e terziarie.

~~Si precisa che la realizzazione del ATP1 (Ambito di trasformazione produttivo) verso il Comune di Dorno sarà legata strettamente alla costruzione della nuova tangenziale. In particolare, I lottizzanti dovranno sostenere una percentuale delle spese per la costruzione della rotatoria di innesto della nuova tangenziale sulla strada provinciale n.206, pari al 30% del valore della nuova rotatoria. (nel caso di ritardata costruzione con garanzie-fideiussorie).~~

In questo modo, su tale rotatoria potrà essere ricavata un’uscita dedicata direttamente alla nuova zona produttiva, su cui potrà essere organizzata la viabilità interna del Piano di Lottizzazione.

b) SCHEDA DI CONFRONTO ATP1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – ATP1



Estratto da DdP.Tav.04

Localizzazione

L'ambito di trasformazione produttivo ATP1 è posto al limite del centro abitato verso il Comune di Dorno.
 L'area confina a nord-ovest con la Strada Provinciale n.206 (Via Piave), ad est con il tracciato della futura tangenziale, a sud con Via Barca e a sud-ovest con le zone industriali esistenti in fase di completamento.
 Gli interventi progettuali sono finalizzati all'ampliamento della zona produttiva esistente ed al completamento della viabilità a servizio di tale zona produttiva.

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	64.578 mq
Area in cessione al Comune	20% di 64.578 mq = 12.916 mq
ST risultante	51.662 mq
Superficie Fondiaria - SF	ST 51.662 mq - quota ST di rispetto stradale 7.080 mq - quota ST di bosco 5.473 mq = 39.109 mq

Soluzione 1 – Produttivo

Indice di copertura IC su SF = ~~0,65~~ **0,80** mq/mq
SL: SF x 0,65 **0,80** mq/mq: **39.109 mq x 0,65** **0,80** mq/mq = ~~25.421~~ **31.287,20** mq
Standard: 10% SL = 25.421 **31.287,20** mq * 10% = ~~2.542,10~~ **3.128,72** mq, assorbiti nella fascia di rispetto

<p>stradale. H max = 14,05 m all'intradosso dell'ultimo solaio Sono espressamente ammesse, quale destinazione principale, le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, come da specificazione richiesta dall'art. 51, comma 1, ultimo alinea, L.R 12/2005</p>
<p>Soluzione 2 – MSV MSV (no food) max: 1.500 mq ciascuna Ammesse massimo 3 MSV H max: 8 m Standard parcheggi: 1 mq/mq</p>
<p>Soluzione 3 – Terziario direzionale Edifici per uffici IC: 0,50 mq/mq SL max: 0,25 mq/mq H max : 13,50 m Standard parcheggi: 1 mq/20 mc</p>
<p>Soluzione 4 – Ricettivo Destinazioni ammesse tutte le tipologie escluso Motel. SL max: 1.500 mq H max: 13,50 m Standard parcheggi: 1 posto auto ogni 2 camere più 1 mq/10 mc di spazi comuni. Giardino privato obbligatorio di 2.000 mq minimo.</p>
<p>Nota: Il Piano Attuativo definirà le destinazioni d'uso interpolando tra le soluzioni sopra esposte.</p>
<p>Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati</p>
<p>Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/2 medie strutture di vendita, U4/3 Grandi strutture di vendita, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6 Complessi terziario direzionali, U4/7 Magazzini, U4/8 Artigianato di servizio, U7/1 Attrezzature ricettive, U7/2 Attrezzature per agriturismo Somministrazioni: ammesse in tutte le destinazioni precedenti. Se in sede autonoma edifici a 1 piano. Standard parcheggi per le somministrazioni: 0,5 mq/mq.</p>
<p>Aree in cessione</p>
<p>Fascia di rispetto stradale: 295 m x 30 m = 8.850 mq, al 80 % = 7.080 mq Area a bosco: 6.841 mq al 80% = 5.473 mq</p>
<p>Strumenti di attuazione</p>
<p>Piano attuativo obbligatorio. Con previsione delle destinazioni, della viabilità interna, delle aree per standard. La cessione delle aree destinate al Comune deve avvenire all'atto della convenzione. La fascia di rispetto stradale e la fascia bosco devono essere mantenute a cura dei lottizzanti. I parcheggi previsti sono di uso pubblico ma rimangono di proprietà privata.</p>
<p>Direttive</p>
<p>Eventuali strutture pubbliche o di interesse pubblico che saranno previste all'interno di questo AT, dovranno essere valutate in funzione della tipologia di dissesto e grado di rischio.</p>