

ALLEGATO PUNTO 6
NOTA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI COMMERCIALI NEGLI ATU

Con riferimento a quanto richiesto al punto 8 della nota del 9 marzo c.a, si precisa che nel fascicolo denominato "Documento di Piano – Allegato schede normative ATU-PII", facente parte integrante del DP, sono dettagliatamente descritte sia le finalità della pianificazione sia le destinazioni d'uso ammesse in riferimento alla classificazione di cui all'oggetto.

Tali precisazioni vengono riportate insintesi di seguito, precisando che:

1. la classificazione delle attività è riportata – per facilità di consultazione dei Professionisti - nella norma di PR di cui all'Art. 4.7 Definizioni relative alla disciplina per il settore del commercio al Titolo IV ACCESSIBILITÀ E ASSETTO FUNZIONALE DEL TERRITORIO, Capo II ASSETTO FUNZIONALE DEL TERRITORIO.

4.7_1 Per Superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate a permettere l'attività di vendita, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobili, auto concessionarie, legnami, materiali edili e affini) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SIp se questa è superiore ai 1500 m2, e di 1/4 della SIp se questa è superiore a tale limite.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa viene esercitata con riferimento ad uno o entrambi i settori merceologici definiti "alimentare" e "non alimentare".

Classi di superficie.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti tipologie riportate nel successivo comma, definite come classi di superficie .

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.Lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA) riferita anche ad esercizi di vicinato;

Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano le dotazioni pubbliche differenziate in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

4.7_2 Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del D.Lgs 114/98:

<i>Tipologia</i>	<i>Sigla</i>	<i>Superficie di vendita (m2)</i>
<i>Esercizio di vicinato</i>	<i>VIC</i>	<i>Minore o uguale a 150</i>
<i>Media struttura di vendita "1"</i>	<i>MS1</i>	<i>Tra 151 e 600</i>
<i>Media struttura di vendita "2"</i>	<i>MS2</i>	<i>Tra 601 e 1.500</i>
<i>Grande struttura di vendita sovracomunale</i>	<i>GS1</i>	<i>Tra 1.501 e 5.000</i>
<i>Grande struttura di vendita di area estesa</i>	<i>GS2</i>	<i>Maggiore di 5.000</i>
<i>Centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.</i>	<i>CC</i>	<i>----</i>

2. che all'Art 4.9 delle NTA Verifica del fabbisogno di parcheggi pertinenziali e dotazioni pubbliche nei mutamenti di destinazione d'uso, si evince chiaramente che le strutture del tipo GS1, GS2 e CC non sono ammesse sul territorio comunale di Pisogne.

Dunque, il DP norma gli ATU come da tabella seguente (estratti) le destinazioni funzionali degli ATU:

N. 1	Ambito di trasformazione urbanistica denominato "Stanghe Nuove"
------	---

A. Stato di fatto e di diritto

L'ambito è collocato a nord del centro edificato di Pisogne, in prossimità del "villaggio Marcolini" ed in fregio al canale idroelettrico.

La zona è attualmente interessata da un duplice processo urbanizzativo; da un lato, la realizzazione di un comparto produttivo oltre il canale, che pertanto ha in capo la realizzazione dell'urbanizzazione primaria (strada) direttamente connessa con la rotatoria principale di via Trento, Antica Valeriana, San Girolamo; dall'altro, la attuazione del PA 48 "Ca' San Marco" con realizzazione di nuovo comparto residenziale.

L'area è attraversata dal cavo (scolo) dell'Ogliolo ed è attualmente coltivata

La destinazione fissata dal PRG vigente è a standard; tale destinazione non attuata deve essere considerata alla luce del problema dell'indennizzabilità dei vincoli urbanistici reiterati.

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 12.504 mq da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 25.152 mq è costituito da:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - Aree di concentrazione volumetrica: | 12.504 m ² |
| - Aree di compensazione: | 12.648 m ² |

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire alla realizzazione delle infrastrutture stradali di collegamento est-ovest
- completare il bordo della compagine edificata (PA 48 in attuazione) definendo l'assetto definitivo del "margine urbano" rivolto verso il "corridoio ecologico" principale di connessione fondovalle-montagna e di preservazione dalla "saldatura" degli agglomerati principali di Pisogne e Gratacasolo;
- contribuire attraverso l'acquisizione di ingenti aree di compensazione alla realizzazione del centro sportivo comunale e annesse aree ricreative e più in generale alla conservazione del corridoio ecologico citato.

C. Accessibilità e destinazioni d'uso ammesse

L'accesso avviene attraverso viabilità di PRG in corso di realizzazione convergente sul nodo principale di via Trento, Antica Valeriana, San Girolamo (rotatoria). La strada è classificata urbana di interquartiere (categoria E1, art. 2 Dlgs n. 285/92) ai sensi del CdS e delle *Directive per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani urbani del Traffico* (Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale", n. 146 del 24 giugno 1995) e ssmi.

Destinazioni d'uso:

Attività principali: RES.

Attività complementari: ART, VIC, MS1, nonché DOP.

Attività non ammissibile: AGR, IND, TER, MS2, GS1, GS2, LOF, LOF.

N. 2	Ambito di trasformazione urbanistica denominato "Grignaghe"
------	---

A. Stato di fatto e di diritto

L'area è delimitata dalla strada comunale per Grignaghe ed è incastonata nel tessuto consolidato, tra quota 864 e 898 m slm, a completamento delle fasce edificate a monte e a valle della stessa. Si tratta di un pendio terrazzato a prato incolto.

La destinazione fissata dal PRG vigente è a piano attuativo (PA45 "SMichele) a volumetria definita per un totale di 14.400 m³

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 16.485 mq da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 21.895 mq è costituito da:n:

- Aree di concentrazione volumetrica:	15.990 m ²
- Aree di compensazione A:	3.020 m ²
- Aree di compensazione B:	1.980 m ²

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire al rafforzamento degli spazi pubblici di raccordo tra vecchio e nuovo centro
- potenziare l'offerta di residenza sociale come strumento per limitare lo spopolamento della montagna.

C. Accessibilità e destinazioni d'uso ammesse

L'accessibilità avviene mediante la strada comunale Pisogne-Grignaghe

Destinazioni d'uso:

Attività principali: RES.

Attività complementari: ART, VIC, MS1, nonché DOP.

Attività non ammissibile: AGR, IND, TER, RIC1, RIC 2, MS2, GS1, GS2, LOF, LOF.

N. 3	Ambito di trasformazione urbanistica denominato "Rovina"
------	--

A. Stato di fatto e di diritto

L'area è compresa tra l'insediamento PIP di Neziole e l'area produttiva di S.Girolamo. L'area è attraversata dal tracciato della SPBS 510 parzialmente in viadotto e delimitata ad ovest dal canale idroelettrico.

Si tratta di un'area interclusa tra il tessuto produttivo e i tracciati infrastrutturali della superstrada e del canale idroelettrico i cui originari caratteri agricoli sono compromessi dalle trasformazioni determinate dallo strumento vigente.

La destinazione fissata dal PRG vigente è zona E4 Area agricola di rispetto, nonché a zona D6 – Area esclusiva per depositi merci di supporto alla produzione.

Si rileva che l'area è interessata dalla conoide del torrente Rovina con una parte in classe di fattibilità H4 e una parte in classe di fattibilità H3.

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 79.300 m² da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 94.798 m² è costituito da:

- Aree di concentrazione volumetrica:	79.300 m ²
	4.300 m ²
- Aree di compensazione:	11.200 m ²

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire a rafforzare il tessuto produttivo locale con attenzione alla realizzazione di alcuni servizi pubblici mancanti quali Piattaforma ecologica, Sede Protezione Civile, Magazzino Comunale
- miglioramento della viabilità e dell'accessibilità delle aree produttive
- realizzare misure di mitigazione e compensazione ambientale sia riferite alle aree in oggetto sia alla attuazione del PLIS

C. Accessibilità e destinazioni d'uso ammesse

L'area gode di eccezionale accessibilità sia rispetto alla rete provinciale che comunale; attraverso lo svincolo esistente sulla SPBS 510 (recentemente potenziato) e la nuova strada di arroccamento prevista dal PGT. Tale nuovo asse fa perno sullo svincolo a pseudo rotonda (da riformare) di accesso all'area industriale esistente e un nuovo nodo a rotonda da prevedersi sulla sede dell'attuale intersezione a "T" di accesso al PIP.

La strada è classificata urbana di interquartiere (categoria E1, art. 2 Dlgs n. 285/92) ai sensi del CdS e delle *Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani urbani del Traffico* (Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale", n. 146 del 24 giugno 1995) e ssmi.

Destinazioni d'uso:

Attività principali: IND, TER

Attività complementari: ART, COM, COM/PER, MS1, MS2, nonché DOP.

Attività non ammissibile: RES, VIC, AGR, LOG, LOF, GS1 e GS2.