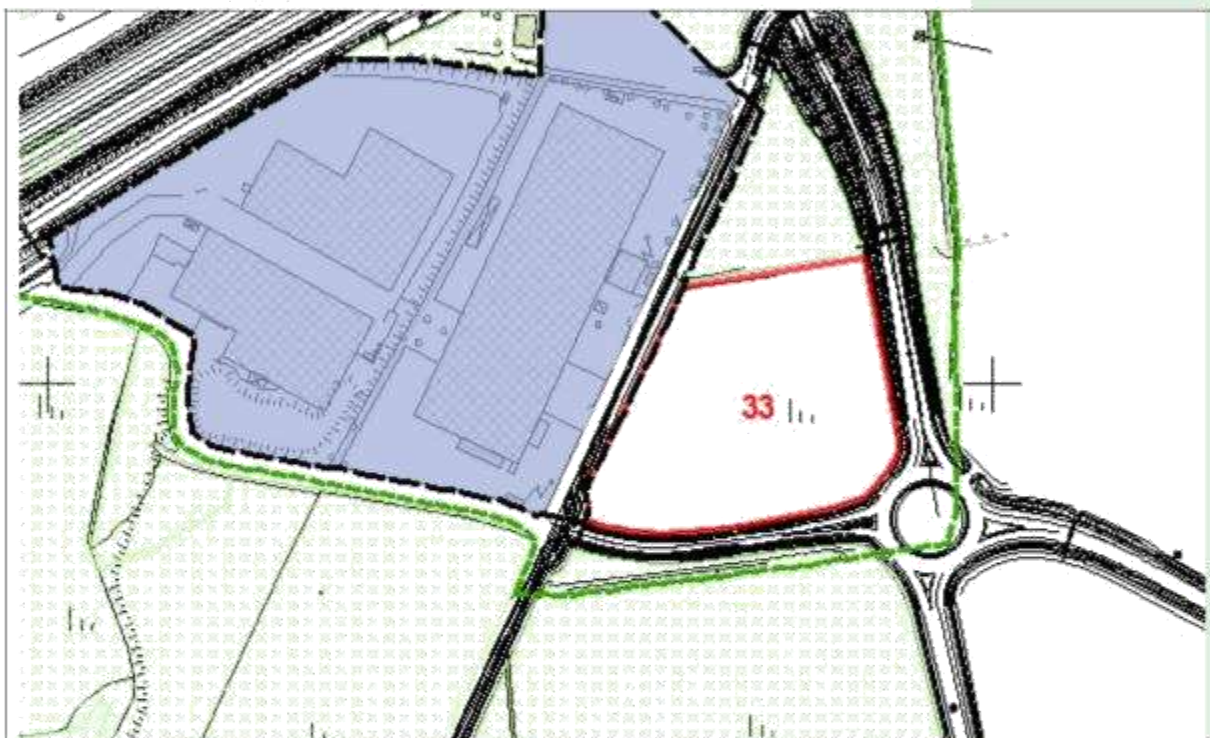


17 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 33



Inquadramento:

Tale ambito è costituito da 1 comparto territoriale con affaccio diretto su infrastruttura viaria pubblica. La realizzazione di tale trasformazione è obbligatoriamente vincolata alla realizzazione di accesso all'area da individuarsi in modo non diretto rispetto ai limitrofi assi viari provinciali.

Attuazione: procedibile tramite P.A.

Indici e parametri urbanistici:

L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri:

Superficie territoriale: 17.700 mq

It: minimo 0,175 mq /mq massimo 0,35 mq

/mq R.C. massimo 50%

Altezza massima: fino a 11 m

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.: 5,00 m minima;

Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di

riferimento, da verificare con rilievo topografico.

Opere di urbanizzazione e servizi:

E' richiesta la cessione o l'asservimento ad uso pubblico da un minimo di 15% ad un massimo di 30% della superficie territoriale dell'area, da concertarsi per quantità e funzioni con l'Amministrazione Comunale.

Destinazioni d'uso:

Produttive e ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare:

- Attività industriali e artigianali
- Attività terziarie (escluso Distributori di benzina)
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente a quelle funzioni che non risultino incompatibili con il tessuto residenziale dell'intorno.
- Residenza nei limiti della Slp = mq. 150 per ogni edificio per alloggio del custode o del diretto conduttore. L'alloggio e l'edificio dovranno costituire un unico insieme architettonico.

E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle sopracitate, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento.

Destinazioni d'uso non ammesse: Ogni altra destinazione d'uso non citata.



Mitigazioni	Si richiede la verifica della normativa del piano delle regole e più nel dettaglio con la proposta progettuale per la messa in atto delle azioni espresse dal documento di piano riguardanti le prestazioni energetiche degli edifici, l'utilizzo di strumenti premiali riguardanti la realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, riguardanti lo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, riguardanti l'impiego di pannelli fotovoltaici. Per minimizzare l'impatto sul paesaggio dovranno essere previste soluzioni di alta sostenibilità ambientale ovvero procedere mediante progettazione integrata dell'interesse degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo dell'area, coniugando il sito col suo intorno perturbano intercomunale. Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in specie sul conterminare brano di territorio agro – naturale; L'ambito ricade in parte su mappali attualmente individuati quali ambito agricolo condotto. Si richiede di limitare la superficie coperta e la superficie non permeabile della nuova edificazione, la cui volumetria dovrà localizzarsi sui restanti mappali non condotti ricompresi nella trasformazione, lasciando inalterati i mappali condotti dal punto di vista dell'uso del suolo (mapp. 420, 418 fg 11).
Ulteriori mitigazioni in riferimento alla rete natura 2000	Tale intervento a destinazione prevalentemente produttiva si localizza esternamente agli elementi della Rete Natura 2000, a 1.600m verso nord est (distanza lineare). La criticità maggiore deriva dall'estensione dell'area, in quanto si sottrae un ambito agro – prativo localizzato a nord del tessuto urbano consolidato del Comune, in direzione del SIC-ZPS, e tale brano naturale potrebbe essere interessato, seppur esterno all'area protetta, dalla fauna locale, che vive, prolifica e migra in uno spazio geografico comunque più ampio e indefinito del mero confine geografico della Rete. Si sottolinea la necessità del rispetto delle prescrizioni individuate nella relativa scheda del documento di piano, in relazione alle misure di mitigazione, con particolare riguardo all'individuazione di idonei interventi arborei ed arbustivi atti a ridefinire il margine urbano, mitigare morfologicamente e percettivamente l'edificato, nonché particolare attenzione nel concentrare la volumetria in prossimità del tessuto urbano esistente. Inoltre la normativa del piano delle regole e più nel dettaglio la proposta progettuale dovranno contenere indicazioni riguardanti le prestazioni energetiche degli edifici, l'utilizzo di strumenti premiali riguardanti la realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, lo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, l'impiego di pannelli fotovoltaici. Si constata tuttavia che tra l'area di intervento e la rete Natura 2000 si individua una distanza elevata, e pertanto gli impatti sulla rete si ritiene siano mitigabili.