

Ambito di Trasformazione n. 2



Localizzazione

Frazione Valzella a sud del territorio di Ardesio, lungo la SP49.

Stato attuale dell'area

L'area in oggetto è individuata dal PGT come ambito di trasformazione. Si tratta di un'area in degrado utilizzata come deposito a cielo aperto.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente (ex ATp 03).

Classe di fattibilità geologica

La fattibilità geologica delle aree presenta consistenti limitazioni (classe 3Fv). Parte marginale delle aree è gravata da fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4Ee).

Vincoli paesistici

Le aree risultano totalmente gravate da vincoli paesaggistici ex art. 142, co. 1, lett. c, Dlgs 42/2004 (fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici); un'esigua parte del margine est delle aree risulta ricomprendere componenti boschive.

Classe di sensibilità paesistica

La sensibilità paesistica dei luoghi interessati dalle previsioni di trasformazione è omogeneamente definita di classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

A riconferma delle previsioni previgenti, il progetto di Piano riserva ai siti la trasformazione ai fini commerciali/artigianali a risoluzione dello stato di degrado ivi consolidatosi.

Destinazioni d'uso

Attività secondarie e terziarie così come disciplinate dal precedente art. 1.20:

- esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari, medie e grandi strutture di vendita non alimentari;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la vendita di oggetti ingombranti e a consegna differita;
- artigianato di servizio;
- residenza di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- centri a carattere sportivo di interesse comunale e sovracomunale;
- attività direzionali.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere l'insediamento di attività artigianali non moleste e ritenute compatibili con l'assetto urbanistico della zona, previo parere favorevole di ATS e ARPA.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, residenziali e terziarie non previste dal presente articolo, i centri commerciali, le grandi e le medie strutture di vendita se organizzate in forma unitaria assimilabili agli stessi, come definite al punto 4.2.1 della DGR 8/5054 del 04/07/2007 e della DGR 10/11093 del 2013.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 3.713 mq
- IT ammesso (valore indicativo): 0,81 mq/mq
- Altezza massima: 6,00 m
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 3.000 mq
- Volume (valore indicativo): 9.000 mc
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “*standard di qualità aggiuntivo*”

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento alla costituzione di idonee barriere verdi di mitigazione da porre in essere lungo i versanti in affaccio sui sistemi extraurbani.