

Ambito di Trasformazione n. 7



Localizzazione

L'ambito si trova lungo via Acqualina, verso la contrada Marinoni.

Stato attuale dell'area

L'ambito è ineditato, utilizzato come deposito edile a cielo aperto.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente (ex ATp 16, rettificato).

Classe di fattibilità geologica

La fattibilità geologica delle aree presenta omogeneamente consistenti limitazioni (classe 3as).

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); una parte del settore sud-est delle aree risulta ricomprendere componenti boschive.

Classe di sensibilità paesistica

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

Obiettivi della trasformazione

Si prevede la trasformazione dei siti funzionalmente ad attività artigianali compatibili con la zona che siano adeguatamente mitigate al fine non secondario di riqualificare l'ingresso alla località Valcanale.

Destinazioni d'uso

Attività commerciali e di deposito di materiale edile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 4.330 mq
- IT ammesso (valore indicativo): 0,17 mq/mq
- Altezza massima: 6,00 m
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 750 mq
- Volume (valore indicativo): 2.250 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.

Prescrizioni VInCA (prot. prov. N. 67738 del 15/10/2024)

Con specifico riferimento alle misure mitigative previste dallo Studio di Incidenza, in sede di attuazione del progetto di Piano è da prevedere la sola qualificazione ecologica del verde pertinenziale commisuratamente all'entità delle trasformazioni, alla loro tipologia ed al contesto ambientale.