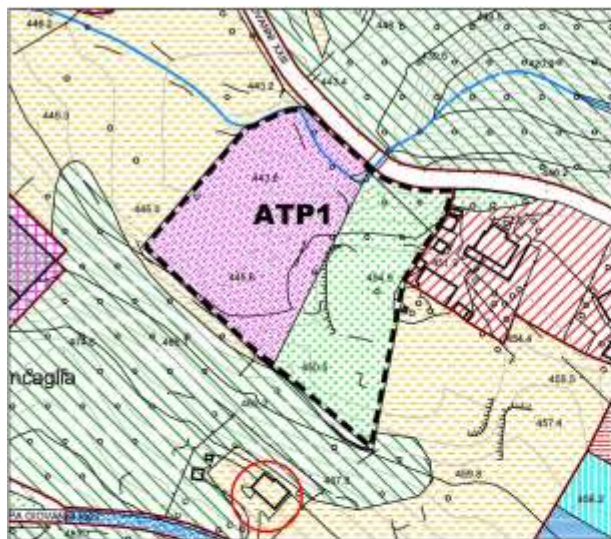


SCHEDA AMBITO ATP1

Descrizione e norme urbanistiche:

L'ambito si colloca in località Roncaglia.



LEGENDA

- CONFINI COMUNALI
- LIMITE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PIANO DELLE REGOLE)**
- A** AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A
- INCENTRAZIONI URBANISTICHE NEI NUCLEI STORICI (VALSICOLA)**
- D1** AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLEMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSA - D1
- D2** AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLEMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSA - D2
- D3** AMBITI INTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ASSOCIATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE COMPLESSIVO - D3
- PR** AMBITI ASSOGGETTI AD INTERVENTI DI RICONVERSIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA - PR

- D1** AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLEMENTO - D1
- D2** AMBITI PRODUTTIVI DESTINATI A DEPOSITO ALL'APERTO - D2
- D3** AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RICETTIVA - D3
- D4** AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA E COMMERCIALE DI COMPLEMENTO - D4
- D5** AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE AL SERVIZIO DELLA VIABILITÀ - D5
- VP** AMBITI DI VERDE URBANO SOGGETTO A TUTELA - VP
- P** AREE FUNZIONALI ALLA GOSTA VEICOLARE NON DI INTERESSE PUBBLICO

SISTEMA AGRICOLO E DEL PAESAGGIO

- E** AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA
- AMBITI BOSCHIVI E DI INTERESSE NATURALISTICO
- AMBITI DI SALVAGUARDIA FLUVIALE
- EDIFICATO SPARSO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE O CON POSSIBILE TRASFORMAZIONE ALLA FUNZIONE RESIDENZIALE
- EDIFICATO SPARSO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE O CON POSSIBILE TRASFORMAZIONE ALLA FUNZIONE RESIDENZIALE ED INCREMENTO VOLUMETRICO DEL 20% N=1... SOGGETTO A NORMATIVA SPECIALE
- CONSTRUZIONI CHE IL POT. CONSIDERA MERITEVOLI DI TUTELA N=1... SOGGETTO A NORMATIVA SPECIALE
- LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE
- PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (PIANO DEI SERVIZI)

- AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
- AREE PER NUOVE INFRASTRUTTURE VARIE O LORO AMPLIAMENTO

SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (DOCUMENTO DI PIANO)

- ATR** AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O RICETTIVA - ATR
- ATP** AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - ATP
- AR** AMBITI PER LA RESIDENZA LOCALE ESTERNA AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- ISOGRADIA

Superficie complessiva: mq. 8.773

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,60 mq./mq. da applicarsi solo sull'area edificabile

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,48 mq/mq. L'area a verde privato non concorre in alcun modo all'ottenimento di diritti edificatori

H = 9,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: produttiva.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziaria al servizio della produzione, residenziale al servizio del custode o proprietario;

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale, terziaria, direzionale, commerciale ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = da definirsi in sede di pianificazione attuativa in base alle esigenze riscontrate dal progetto.

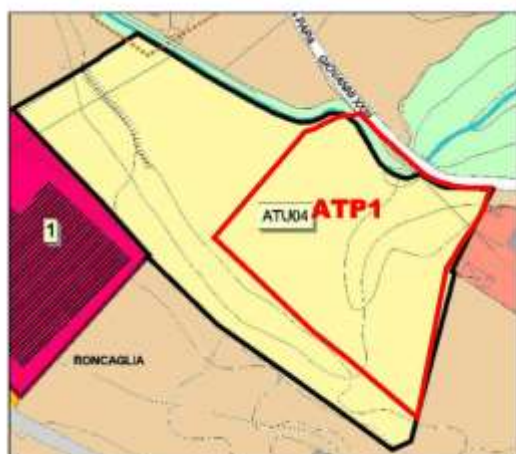
Finalità urbanistica dell'ambito: Garantire nuovi spazi produttivi.

Eventuali problematiche da risolvere: Organizzazione interna.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della Rete Ecologica Comunale, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

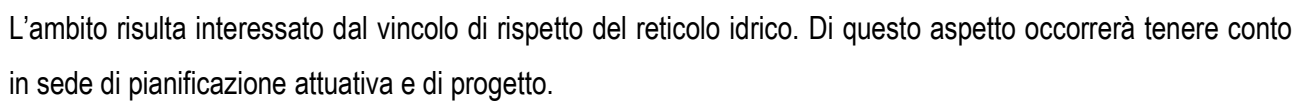
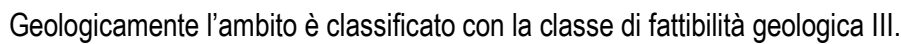
In fase di progettazione attuativa, dovranno essere compiutamente valutate le potenziali incidenze sulla ZPS "Monte Resegone" derivanti dalle tipologie produttive, dalle modalità gestionali e logistiche di svolgimento delle attività che verranno insediate. Laddove necessario, previa verifica con l'Ente gestore della ZPS, gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla loro realizzazione.

Previsioni urbanistiche previgenti

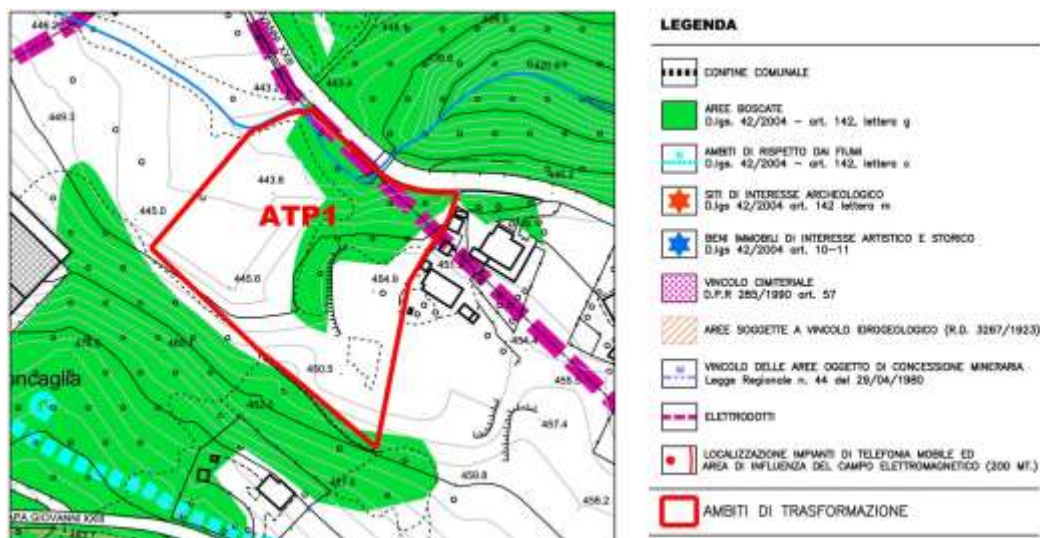


 NUOVO PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Questo ambito viene confermato dal PGT vigente con una sensibile riduzione delle superfici occupate.

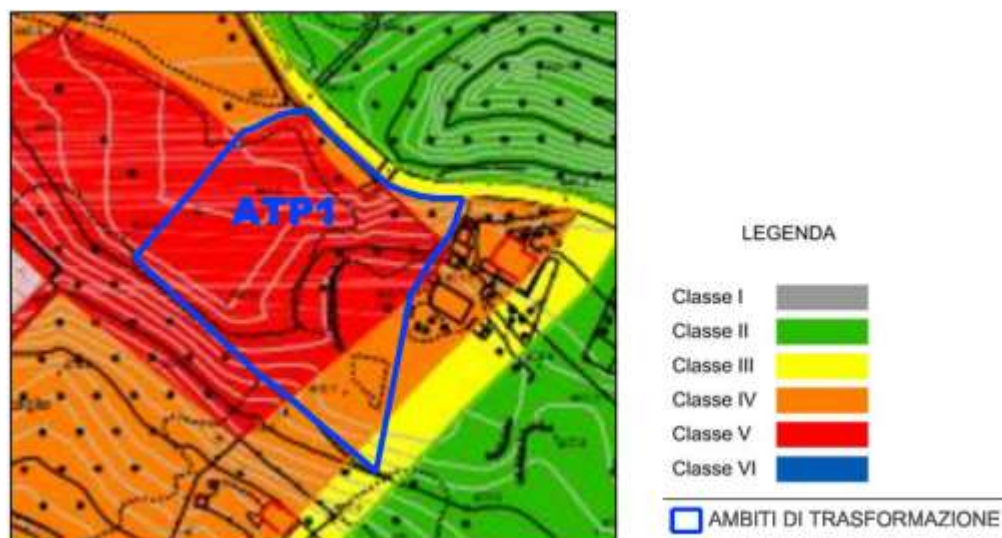


Vincoli

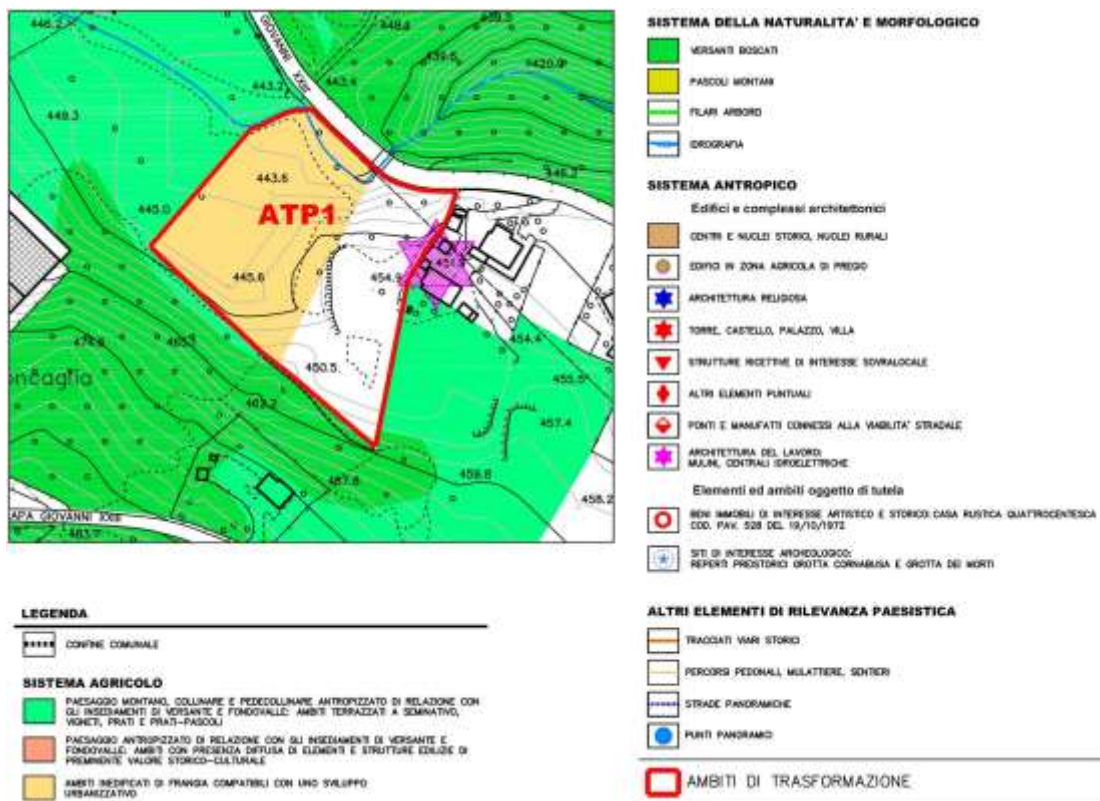


Su una parte dell'ambito insiste il vincolo di area boscata definito dal Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana e pertanto occorrerà procedere con la trasformazione d'uso del bosco. Attenzione andrà altresì rivolta al vincolo imposto dal transito di un elettrodotto nella parte nord del comparto.

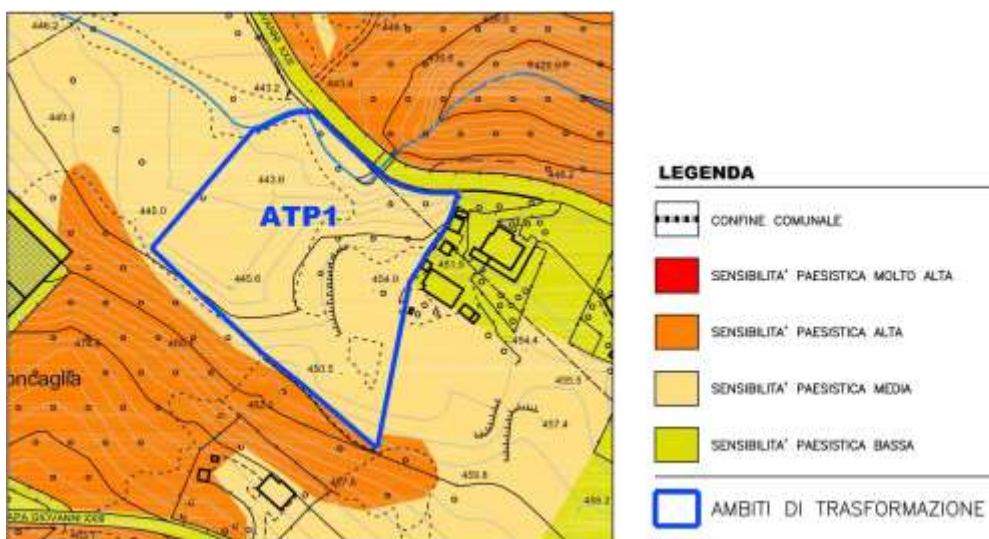
Componente acustica



Gran parte dell'ambito risulta classificato in classe acustica V e quindi compatibile con una destinazione produttiva. Sarà inoltre compito del piano attuativo garantire la tutela acustica delle residenze limitrofe attraverso apposite fasce verdi di mitigazione acustica.

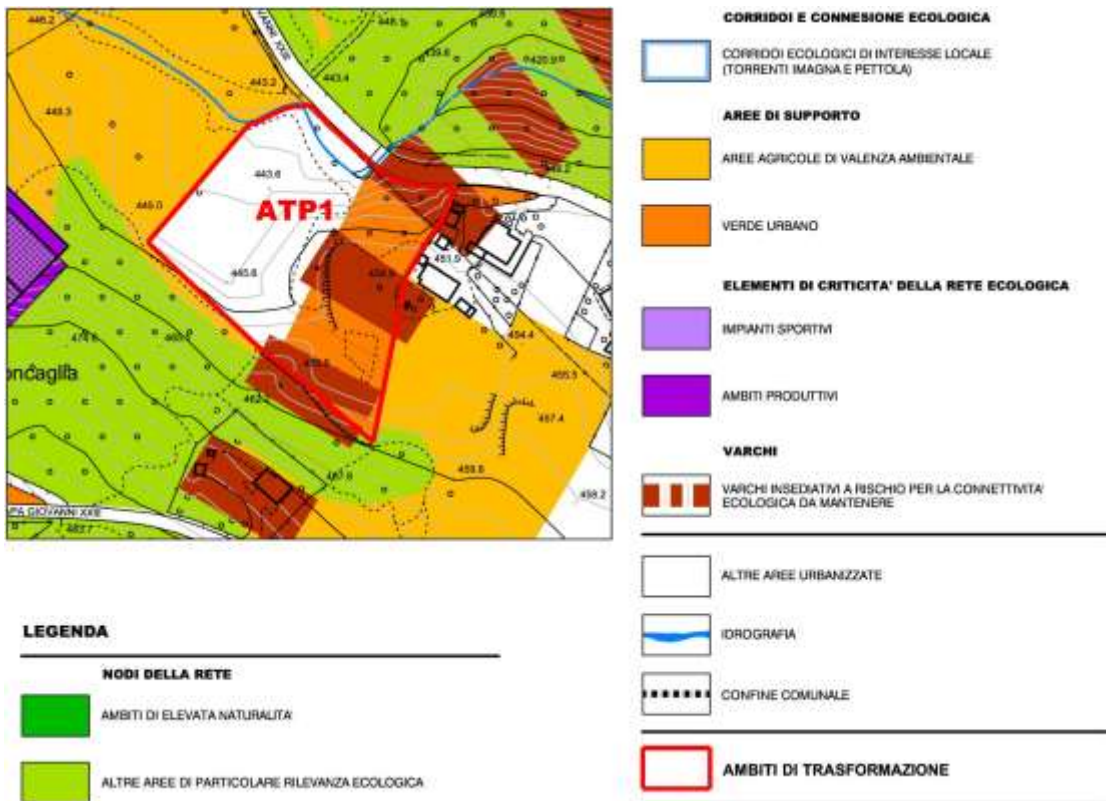


Nel dettaglio grafico che precede sono riportati gli elementi di rilevanza paesistica presenti nell'ambito ed in un suo intorno significativo riportati dalla carta condivisa del paesaggio. Ogni componente del paesaggio rilevata dovrà essere considerata e preservata dal progetto.

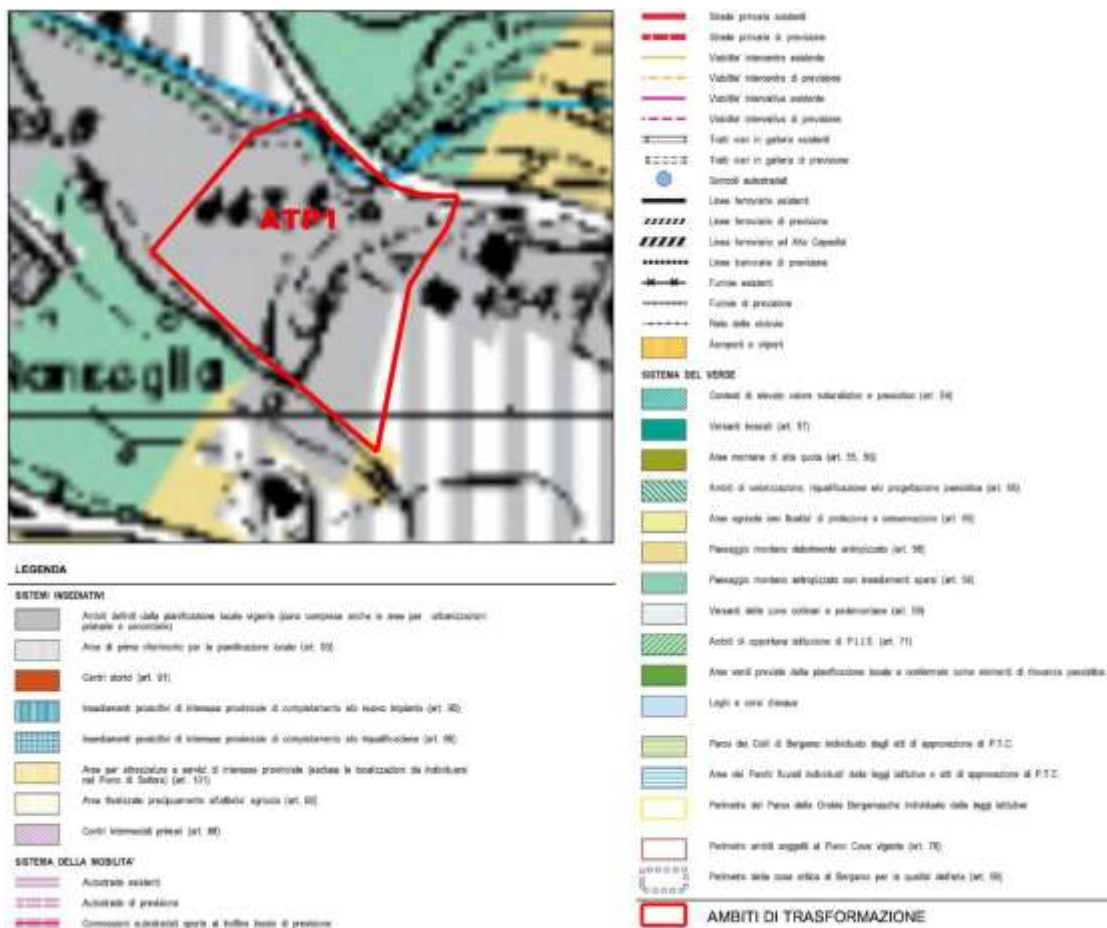


Secondo le indicazioni risultanti dal raffronto con la Carta della Sensibilità Paesistica all'ambito è stata attribuita una sensibilità media. Nella valutazione si è tenuto conto che l'area è già classificata edificabile dal PGT vigente.

La Rete Ecologica Comunale



L'ambito risulta interessato da importanti elementi di rilievo della Rete Ecologica Comunale essendo nelle immediate vicinanze di un varco ecologico da salvaguardare. La progettazione dell'ambito dovrà quindi porre particolare attenzione all'area verde privato prevista dal PGT che oltre a fungere da mitigazione acustica dovrà possedere le caratteristiche tali da garantire la connessione ecologica tra il territorio a monte e quello a valle dell'intervento.



Come si evince dalla cartografia del PTCP vigente (tav. E4 assetti insediativi) le aree oggetto di trasformazione sono prevalentemente ricomprese fra gli ambiti definiti della pianificazione locale vigente. La compatibilità con le previsioni urbanistiche di livello sovralocale è da considerarsi quindi accertata.