

Ambito di trasformazione n. 4



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità dello svincolo che collega la via Leonardo da Vinci alla SS42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte (fascia nord, per una profondità di circa 15m) come zona D1.2 "Produttiva mista" e parte (fascia sud, per una profondità di circa 28m) come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto".

Classe di fattibilità geologica

Sismicità del territorio

Si rimanda a quanto definito dall' "Aggiornamento dello studio geologico – componente sismica – direttiva alluvioni" sia a livello cartografico che normativo.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 3 – media; parzialmente classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento dell'area produttiva esistente.

Destinazioni d'uso art.1.17

- - attività produttive (solo se compatibile con la residenza in merito ad emissioni in atmosfera, emissioni sonore, vibrazioni ecc); ovvero attività produttive non rientranti nell'elenco delle Industrie insalubri di I e II classe del D.M. 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie" (G.U. n. 220 del 20.09.1994, s.o. n. 129)
- - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita – entro la soglia di mq 1500-, commercio all'ingrosso);
- è consentito l'insediamento, l'ampliamento o cambio di destinazione d'uso verso le attività di tipo commerciale al dettaglio nonché il mutamento di settore merceologico da non alimentare ad alimentare, esclusivamente attraverso Permesso di Costruire convenzionato;
- magazzini
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della DGR 1193 del 20.12.2013 e s.m.i ;
- distributori di carburante;
- artigianato di servizio (solo se compatibile con la residenza in merito ad emissioni in atmosfera, emissioni sonore, vibrazioni ecc);
- attività direzionali;
- impianti tecnologici;
- trasporto conto terzi;
- pubblici esercizi;

- strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.;
- residenza di servizio

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività turistico-ricettive;
- la residenza;
- le attività produttive classificabili come RIR (Rischio di Incidente Rilevante);
- che risultino non compatibili con la destinazione residenziale

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 3.854 mq, di cui 838,75mq da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, così come individuate negli elaborati del Piano dei Servizi;
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,8 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 1.927 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 3.083,2 mq;
- altezza massima: 10 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ad esclusione delle aree destinate a parcheggio pubblico.

Ogni progetto relativo ad insediamento, ampliamento o cambio d'uso verso le attività di commercio al dettaglio, nonché il mutamento di settore merceologico da non alimentare ad alimentare, (per qualunque superficie di intervento contenuta entro la soglia dimensionale massima di superficie di vendita pari a mq. 1.500 per ogni unità di vendita) deve prevedere la cessione/realizzazione/corresponsione dello standard aggiuntivo denominato "standard di qualità commerciale" definito dall'art.3.7 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal 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.

Si prescrive il rispetto di quanto definito nelle tavole S.5a "Schema di riorganizzazione urbanistica e ambientale zona Breno Nord - analisi stato di fatto" e S.5b "Schema di riorganizzazione urbanistica e ambientale zona Breno Nord - indirizzi di progetto" e negli artt. 2.10bis e 3.15 delle presenti NTA.

Norme generali per l'insediamento paesistico ambientale degli interventi negli ambiti commerciali-produttivi:

- ogni intervento essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
- Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.
- Ogni intervento di tipo commerciale per l'insediamento di medie strutture di vendita deve fare riferimento a quanto previsto DGR 6024/2007 "Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale".

- Ogni progetto relativo ad insediamento, ampliamento o cambio d'uso verso le attività di tipo commerciale al dettaglio, in particolare se relativo al settore alimentare (e comunque per ogni superficie interessata dall'intervento), deve prevedere specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato alla valutazione delle tematiche relative a: viabilità, traffico indotto, interventi di miglioramento, mitigazione e/o compensazione, interventi di riqualificazione (si vedano le indicazioni contenute nel Rapporto Preliminare della Variante puntuale n.3/2018); in sede di convenzionamento vengono anche definite e concordate le tematiche tipologiche degli edifici e degli elementi progettuali delle aree esterne al fine di mantenere il più possibile uniforme l'edificato dei comparti.

Nello specifico:

- realizzazione di marciapiede con larghezza minima di m 2,00 in adiacenza alla carreggiata
- realizzazione di fronte alberato (essenze e dimensioni alberatura da definire in convenzione su specifico studio agronomico) in adiacenza al marciapiede (n.1 albero ogni 6,0 m lineari)
- realizzazione di aree a parcheggio e aree verdi pubblici e/o privati verso il fronte stradale
- realizzazione di piantumazione di ombreggiatura dei parcheggi (n.1 albero ogni 3 posti auto – 6 posti auto se frangenti)
- tipologie costruttive, rivestimento delle facciate, colore serramenti, tipologia e colore delle coperture uniformi e su indicazione della Commissione del Paesaggio
- nel caso di nuovo intervento o demolizione e ricostruzione, il nuovo edificio dovrà presentare un allineamento pari agli edifici limitrofi o in media con gli stessi (è da evitare l'avanzamento del nuovo edificio rispetto al fronte stradale)
- Ogni progetto relativo ad insediamento, ampliamento o cambio d'uso verso le attività di commercio al dettaglio, nonché il mutamento di settore merceologico da non alimentare ad alimentare deve tendere all'impatto energetico zero e comunque deve utilizzare sistemi di risparmio energetico e produzione di energia da cogenerazione o da fonte rinnovabile in misura non inferiore al 50% della potenzialità massima stimabile.
- Ogni intervento edilizio di nuova edificazione o ristrutturazione dovrà prevedere uno studio specifico redatto da professionista competente in materia finalizzato alla mitigazione ecologico-paesistica. Ove non sia sufficiente il progetto di mitigazione (in base alle determinazioni della Commissione Paesaggio o da definizioni in sede di Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale) si dovrà ricorrere alla compensazione ambientale da attuarsi anche esternamente all'ambito di intervento (vedasi Rete Ecologica Comunale).
- Per quanto attiene la necessità di ottemperare alle mitigazioni ecologiche e nel contempo anche rispondere alle necessità di garantire l'invarianza idraulica e la coibentazione degli edifici, si considerino strumenti quali la realizzazione di coperture verdi a bassa manutenzione, secondo le performance ed i criteri minimi ambientali del "Codice di Buona Pratica" di cui alle Norme UNI 11235:2015 ed alle Linee Guida ISPRA "Verde Pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico";
- Al fine di aumentare il valore ecologico di ogni area, si preveda di infoltire in termini qualitativi e quantitativi il verde con specie arboree ed arbustive autoctone. Ove lo spazio non lo consenta si prenda in considerazione di realizzare almeno setti di pareti verdi verticali, prevedendo elementi di sostegno verticale staccati dalla struttura sui quali far arrampicare specie sempreverdi a bassa manutenzione;
- La realizzazione dei parcheggi a servizio delle unità produttive e/o commerciali, ove la normativa lo consente, preveda che la pavimentazione non sia completamente impermeabilizzata, grazie all'utilizzo di elementi drenanti (tipo green block o similari, terre stabilizzate o ghiaio) e che siano assicurate alberature con specie autoctone. L'illuminazione degli spazi esterni sia prevista – secondo la normativa vigente – in modo da non produrre ulteriore inquinamento luminoso e pertanto con dispositivi illuminanti non rivolti verso l'alto.
- Si prescrive il rispetto di quanto definito nel Rapporto preliminare della Variante n.3/2018 nel capitolo "Analisi degli impatti ed entità delle ripercussioni della Variante sull'ambiente. Mitigazioni e Compensazioni Ambientali"

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 e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento

Norma particolare

L'attuazione dell'ambito non dovrà pregiudicare la realizzazione della prevista rotatoria sulla via Leonardo da Vinci, in corrispondenza dello svincolo della SS42: nello specifico i lottizzanti si impegnano a cedere al Comune le aree necessarie alla realizzazione del nuovo svincolo stradale con rotatoria come da progetto esecutivo della stessa.

La viabilità di accesso all'ambito di trasformazione deve essere realizzata nella posizione e secondo le dimensioni definite nel progetto

della rotatoria richiamato.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Rete Ecologica

Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato 1 alle NTA "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

Nello specifico si richiama quanto definito ai paragrafi:

"Connettività ecologiche su barriere insediative"

"Aree problematiche all'interno del corridoio ecologico"

"Unità tampone"