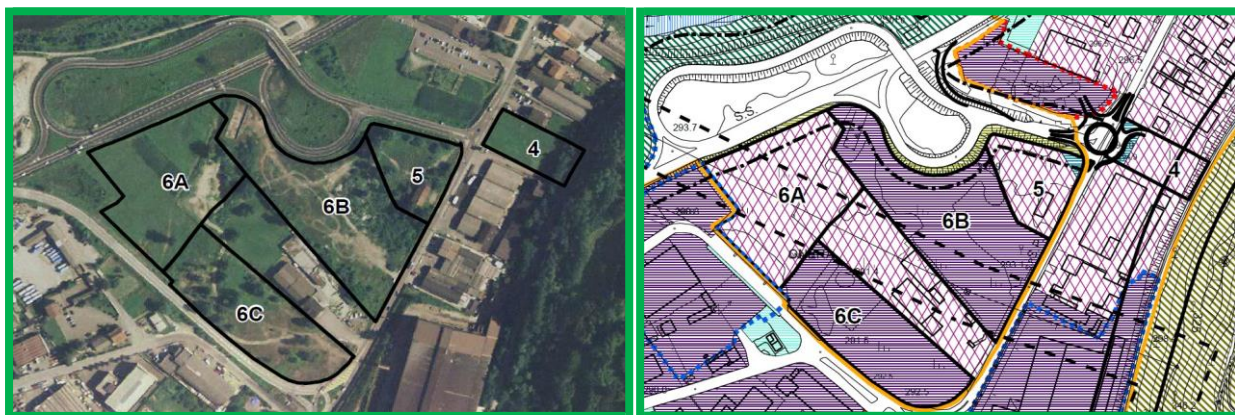


Ambito di trasformazione n. 6c



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità dello svincolo che collega la via Leonardo da Vinci alla SS42. Delimitato a nord- est dallo svincolo stesso, a sud-est dalla via Leonardo da Vinci, a sud-ovest dalla dismessa bretella di collegamento alla SS42 ed a nord-ovest dalla SS42 stessa.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto", parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 1" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato, parte come D4 "Zone produttive di nuovo impianto – Ambito 2" da assoggettarsi a Piano Particolareggiato, parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale al servizio delle attività produttive".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fascia di esondazione C

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; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Recupero, eventuale bonifica e riqualificazione urbanistica dell'area e realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo – commerciale a completamento dell'area produttiva esistente .

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- Attrezzature direzionali della attività produttiva

Sono ammesse, nella misura massima del 50% della SIp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali al netto dei magazzini (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali);
- pubblici esercizi, con esclusione dei locali per la ristorazione.

Sono escluse le attività agricole, la residenza e le destinazioni assimilabili, le attività terziarie non previste dal presente articolo. Non é ammessa la realizzazione di centri commerciali.

Non sono inoltre ammesse:

- le attività produttive classificate come R.I.R.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 13.099,00 mq
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 30%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,30 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 4.000,00 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 5.239,60 mq
- altezza massima: 15 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.

Modalità attuativa

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7 "Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione".

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.

Priorità

- Si prende atto della conclusione dell'iter di caratterizzazione, con l'approvazione dello stesso nel corso della Conferenza dei Servizi del 24/05/2017 e della non applicabilità, alle aree considerate, del Titolo V del D. Lgs. 152/06 (Bonifica), così come indicato nella Conferenza dei Servizi del 05 febbraio 2018.
- 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.
- in fase di attuazione è prescritta la realizzazione di reti fognarie separate, trattamento acque di prima pioggia o dilavamento,
- recupero delle acque meteoriche e l'applicazione delle Migliori Tecnologie Disponibili di settore per la riduzione degli effetti ambientali negativi (eventuali emissioni odorigene, sonore, in atmosfera, produzione di rifiuti) ed ulteriori accorgimenti progettuali/gestionali derivanti da specifiche attività.

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 : "Aree problematiche all'interno del corridoio ecologico "unità tampone"