

Ambito di Trasformazione 1



Individuazione dell'Ambito di Trasformazione su ortofotocarta, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è collocato nel settore meridionale del territorio comunale e, nello specifico, si ubica a nord-est del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva di cui, attraverso le proprie previsioni puntuali, propone il completamento attraverso l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente a sud, reiterando, ridimensionando e dettagliando i contenuti della programmazione comunale vigente alla data di adozione delle presenti Norme.

Le aree interessate dal progetto di trasformazione ai fini prevalentemente produttivi si estendono su suoli attualmente ad uso agricolo circoscritti dalla pubblica via Roma (ad ovest), da insediamenti produttivi consolidati esistenti (a sud) e da aree naturali inedificate con funzione di connessione ecologica (a nord ed est) per le quali, in attuazione delle previsioni trasformatrici interne al comparto, è previsto il potenziamento mediante interventi anche extracomparto.

Gli spazi che la presente scheda operativa del DdP riserva alla trasformazione ai fini insediativi sono qualificati allo stato di fatto come seminativi semplici, presentano una morfologia regolare e sostanzialmente pianeggiante e risultano privi di particolari asperità o condizioni rilevanti, anche di natura ecologico-ambientale, che ne pregiudichino la trasformazione.

A livello percettivo, le aree, per le proprie condizioni di visibilità e per le caratteristiche intrinseche scovre attualmente da elementi naturali mitigativi, risultano paesisticamente connesse direttamente agli insediamenti a sud, mentre – in particolare - a nord delle stesse si rilevano elementi del paesaggio agrario e naturale di maggiore significatività.

L'area, come l'intero territorio (antropizzato e non) lungo la fascia ad ovest del fiume Mella, è ricompresa nel corridoio ecologico primario altamente antropizzato individuato dalla Rete Ecologica Regionale e dalla Rete Ecologica Provinciale. Oltre a ciò, non si rilevano, sugli ambiti proposti per la trasformazione ai fini urbanistici, ulteriori elementi di rilevanza, in tema di connettività ecologica, definiti dagli strumenti sovraordinati. In particolare, le aree risultano escluse dagli elementi di primo livello della RER.

In previsione di un intervento coordinato alle preesistenze, l'accesso autonomo alle aree è garantito dalle pertinenze e dalle infrastrutturazioni degli insediamenti produttivi esistenti a meridione.

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme, l'area risulta essere sostanzialmente inedificata.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata, nel PGT previgente, come Comparto di Intervento Strategico (CIS) n. 3.

Classi di fattibilità geologica

La carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano classifica le aree interessate dal comparto destinato alla trasformazione ai fini produttivi come segue.

Alla porzione del comparto verso via Roma, fino a circa la metà dello stesso, è assegnata classe 2a "Aree pianeggianti con suolo da profondo a molto profondo (spessore > 1-1,5 m) avente caratteristiche geotecniche scadenti, comprendenti le aree del PGRA potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1) a pericolosità bassa (L) del Reticolo Principale (Fiume Mella) e la Fascia C del PAI"; la porzione di comparto così classificata è divisa a metà (direzione nord-sud) da un elemento del reticolo idrico minore con la relativa fascia di rispetto.

Le aree che da circa il centro del comparto si protendono quasi al limite est dello stesso sono classificate con classe 2b "Aree ad alta vulnerabilità del primo acquifero, comprendenti le aree del PGRA potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1) a pericolosità bassa (L) del Reticolo Principale (Fiume Mella) e la fascia C del PAI".

Un'esigua parte delle aree riservate alle opere extracomparto per la realizzazione del collegamento ciclopeditone, nell'ultimo tratto verso il Mella, risulta interessata da classe 3a "Aree del PGRA potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (M) per eventi con $T_r=200$ anni a pericolosità media (P2) del reticolo Principale (Fiume Mella), interne ed esterne all'edificato esistente, comprendenti le aree a rischio molto elevato R4". Il tratto finale di tali aree rientra nella "Fascia di rispetto del Fiume Mella appartenente al Reticolo Idrico Principale (approvato con Deliberazione C.C. n. 6 del 7/3/2011)".

Sismicità del territorio

La carta della pericolosità sismica locale classifica le aree in oggetto fra le "Aree a pericolosità sismica con fattore di amplificazione (F_a) maggiore del valore della soglia comunale per il periodo (0,1-0,5 s) – Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi".

Classi di sensibilità paesistica

La tavola 7A "Aspetti morfologico-strutturali" dell'analisi paesistica comunale vigente assegna alle aree classe di sensibilità bassa.

La tavola 7B “Aspetti vedutistici” dell’analisi paesistica comunale vigente assegna alle aree classe di sensibilità media.

La tavola 7C “Aspetti simbolici” dell’analisi paesistica comunale vigente assegna alle aree classe di sensibilità media.

Tenuto conto della summa delle valutazioni precedenti, la tavola 7D “Sintesi delle classi di sensibilità paesistica” assegna alle aree classe di sensibilità media.

In virtù del sistema paesistico complessivo, la tavola 7E “Classi finali di sensibilità paesistica” assegna alle aree classe di sensibilità elevata.

Obiettivi della trasformazione

A parziale reiterazione dei contenuti della strumentazione urbanistica vigente, il progetto insediativo prevede il completamento della dotazione locale di strutture produttive in aree inedificate attigue al tessuto urbanizzato esistente attraverso l’ampliamento dell’edificio produttivo esistente; non è infatti ammessa la realizzazione delle capacità edificatorie previste dalla presente scheda attraverso la costruzione di un corpo autonomo non contiguo all’esistente.

Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico comunale previgente coniugando le esigenze insediative con idonee previsioni prestazionali, da attuarsi anche extracomparto in base a specifica determinazione dell’Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, funzionali ad un ottimale inserimento ambientale, paesistico ed ecologico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali salienti, con particolare riferimento sia alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito (e, di riflesso, da nord dell’intero sistema produttivo) dagli assi di fruizione territoriale identificati nella viabilità e nelle percorrenze ciclopedonali esistenti contermini ai luoghi, sia al potenziamento delle connessioni ecologiche intersistemiche. Obiettivo non secondario perseguito dalle presenti previsioni di Piano è pertanto anche il coordinamento delle opere di trasformazione urbanistica ad ulteriori interventi, da effettuarsi anche nelle aree agricole e naturali attigue in base a specifica determinazione dell’Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, rivolti sia al potenziamento della dotazione del verde con funzione di appoggio alla permeabilità della rete ecologica locale (presso le aree a nord ed est del comparto) che all’equipaggiamento idoneo di spazi da destinare alla pubblica fruizione, con contestuale effetto mitigativo dell’insediamento. Il potenziamento dell’equipaggiamento del verde ai fini mitigativi è previsto in fregio a via Roma, ad ovest del comparto, e lungo il lato nord dello stesso, dove si prevedono altresì interventi extracomparto per la creazione di un vero e proprio percorso

alberato a connessione rettilinea del percorso ciclopedonale parallelo alla predetta via pubblica con il lungofiume in fregio al Mella.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella produttiva per attività artigianali ed industriali, come definita dall'art. 18.6.b) delle NTA del Piano delle Regole.

Sono ammesse attività espositive e di vendita relative alle funzioni produttive insediate o insediabili per una SL massima pari al 30% di quella di carattere produttivo.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.

Sono ammessi depositi custoditi di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolti in edifici tipologicamente predisposti a tali funzioni, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale, per una quantità massima di SL massima pari a quella dell'attività principale.

Sono ammesse inoltre le opere urbanizzative primarie derivanti dalla corresponsione dello standard indotto.

Sono escluse le funzioni residenziali, le attività agricole, nonché le attività terziarie e commerciali non previste dalla presente scheda.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 12.337 mq ca.
- H: 10,00 m
- DF: 10 m (è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68)
- DC: 5,00 m
- DS: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- IC massimo (valore vincolante): 0,60 mq/mq ST
- SL ammissibile (valore vincolante): 14.000,00 mq
- SCOP ammissibile (valore indicativo): 7.000,00 mq
- volume urbanistico (SL x 3,00) (valore indicativo): 42.000,00 mc

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La dotazione di standard indotto, da reperirsi internamente al comparto in relazione al proprio peso insediativo, è definita in applicazione dell'art. 4 delle NTA del PdS, in base alle

destinazioni d'uso previste; di tali quote è ammissibile la monetizzazione ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dalle NTA del PdS.

Le opere pubbliche extracomparto contemplate dalla presente scheda di progetto, da realizzarsi in base a specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento, sono da ritenersi aggiuntive alle quote di standard indotto e, pertanto, non oggetto di monetizzazione.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del c.d. "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 12bis, è stabilito nella misura del 35% ed è da corrispondere secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità di cui al comma 4 dell'articolo 12bis delle NTA del P.d.R.

Le opere extracomparto definite dalla presente scheda possono essere a scomputo totale o parziale dello standard di qualità aggiuntivo computato come sopra definito.

Criteri di intervento

Si individuano a seguire gli interventi a carico degli operatori privati da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione e dello standard di qualità aggiuntivo. Per le opere individuate extracomparto, le stesse saranno oggetto di specifica determinazione dell'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento.

Opere entro il comparto:

- adeguato equipaggiamento di una fascia verde, lungo il lato del comparto prospiciente via Roma – ad eccezione degli spazi eventualmente necessari all'accesso alle aree (nel caso il progetto non contemplasse un accesso dagli spazi contermini a sud) e lungo il lato nord dello stesso, costituita da specie arboree ed arbustive autoctone con funzione antiabbagliamento, di mitigazione paesistico-ambientale ed acustica e di supporto per la permeabilità ecologica.

Opere extracomparto:

- realizzazione di movimenti terra a ridosso delle aree lungo il lato nord del comparto per il mascheramento dell'insediamento retrostante e contestuale messa a dimora di specie arboree/arbustive autoctone in scarpata con funzione di mitigazione paesistica e supporto alla permeabilità ecologica fra gli ambienti ripariali, le aree agricole e naturali aperte e gli ecosistemi collinari;

- creazione di un percorso ciclopeditonale, parallelo al limite nord del comparto, in colmo o a valle dei riporti terra di cui al punto precedente, che colleghi il tracciato esistente lungo via Roma con il percorso in fregio al fiume Mella; è previsto l'equipaggiamento laterale del percorso con specie arboree ad alto fusto a creazione di un vero e proprio viale di connessione degli ambienti antropici ad occidente e quelli naturali ad oriente;
- potenziamento del sistema del verde oltre il lato est del comparto, fra questo e l'ambiente ripariale del Mella, e nelle aree agricole e naturali a nord del comparto mediante azioni di rinfoltimento della vegetazione naturale e di ripa rivolte all'intensificazione delle mitigazioni fra l'insediamento e gli ambienti circostanti (in particolare quello fluviale) e a supporto delle connessioni ecologiche in fregio ai corridoi primari.



Indicazioni guida su ortofotocarta per le opere mitigative e compensative



Simulazione preliminare, su ortofotocarta in scala 1:2.000, dell'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di mitigazione previste dalla presente scheda:

1. realizzazione di interventi di rinverdimento e intensificazione delle connessioni ecologiche;
2. realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale;
3. realizzazione di opere di mitigazione dell'intervento lungo la pubblica via;
4. intensificazione del sistema per la permeabilità ecologica verso gli ambienti fluviali.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dai precedenti artt. 17 e 18 delle presenti NTA. Il piano attuativo relativo al progetto insediativo deve essere integrato dal complesso delle opere di mitigazione, compensazione ed in cessione, anche extracomparto, definite dalla presente scheda operativa. E' obbligatoria la redazione di una specifica relazione paesaggistico-naturalistica per lo studio ed il dettaglio delle opere mitigative previste.

Priorità

- Realizzazione delle opportune opere mitigative e compensative dettagliate nella presente scheda;
- realizzazione e cessione gratuita del nuovo percorso ciclopedonale di collegamento tra via Roma e l'ambiente ripariale del Mella.

Altre norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) le operazioni di riporto o mutamento dell'andamento naturale del suolo sono ammesse al solo scopo di realizzare le opere mitigative prescritte dalle presenti Norme;
- b) per quel che attiene in particolare alle opere mitigative e di potenziamento della rete ecologica, deve essere predisposto un adeguato approfondimento del progetto del verde su cui si fondino le scelte puntuali inerenti alle specie arboree ed arbustive selezionate;
- c) il progetto insediativo deve perseguire obiettivi di qualità da ricercarsi anche attraverso l'impiego di materiali e soluzioni tecniche di pregio materico ed estetico adeguatamente calate nel contesto di intervento;
- d) la progettazione dei nuovi volumi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici ed in esclusivo ampliamento degli opifici esistenti;
- e) per le facciate degli edifici sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto;
- f) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- g) tutte le opere previste dalla presente scheda di progetto, sia interne che esterne al comparto, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. per la presenza di vincolo ex lett. c) co. 1 art. 142 del medesimo Decreto Legislativo.