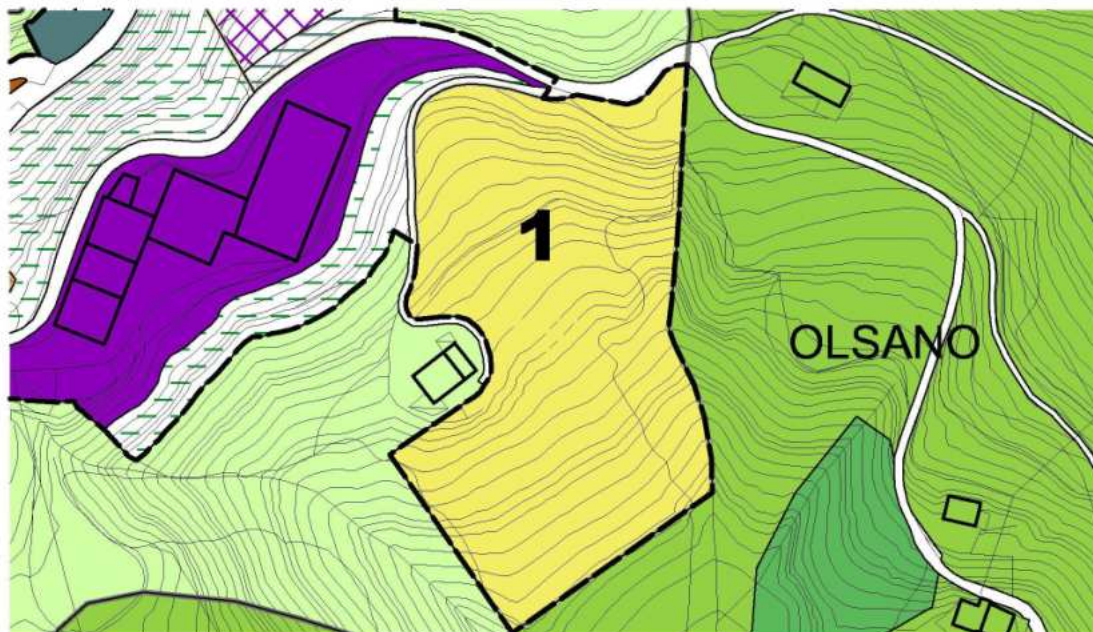


AT_01_017115

Ambito di trasformazione n. 1



Estratto dal DdP

Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a sud delle frazioni di Posico ed Olsano in adiacenza ad un ambito produttivo esistente. In lato Ovest è presente un piccolo edificio non destinato alla residenza (fienile).

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come PIP e pertanto la presente area di trasformazione intende riconfermare la precedente previsione urbanistica.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3a1 "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza $> 20-25^\circ$ o ad orientazione sfavorevole degli strati" e marginalmente **Classe 4b** "Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico ed idraulico".

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità alta".

Obiettivi della trasformazione

L'intervento prevede la possibilità di realizzazione di attività produttive in adiacenza ad un insediamento produttivo esistente con intervento diretto da parte della Amministrazione Comunale. Le previsioni edificatorie dell'ambito dovranno essere inserite in uno studio paesistico di contesto teso a verificare condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente. Il piano paesistico di contesto prevederà opportune condizioni di coerenza tra il contesto ed il nuovo assetto insediativo, tenendo in particolare considerazione le peculiarità degli elementi e degli edifici presenti nell'intorno e verrà integrato con specifici approfondimenti circa la definizione delle distanze di sicurezza nonché delle opere di mitigazione delle possibili situazioni di conflitto tra le destinazioni residenziali esistenti ed i nuovi insediamenti produttivi. Si raccomanda di valutare attentamente la possibilità di individuare una fascia a verde privato in prossimità dell'edificio residenziale esistente al confine ovest dell'ambito.

Destinazioni d'uso

Attività produttiva così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con l'attività produttiva:

o attività direzionali (uffici privati).

Sono ammesse, nella misura massima del 10% della slp, anche le seguenti attività residenziali compatibili con l'attività produttiva:

o residenze di servizio.

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 11.099,00 mq;
- superficie coperta ammissibile: 5.000,00 mq;
- capacità insediativa predeterminata: 5.000,00 mq di slp;
- altezza massima: 7,50 m;
- 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:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 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 indicate dal Piano dei Servizi:

5.000 mq x 10% = 500 mq di cui

375 mq a parcheggio

125 mq a verde attrezzato o altro

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 anche per i parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primarie a carico dei assegnatari dei lotti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o viabilità e marciapiedi, se necessari;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondarie: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Insediamenti Produttivi a cura della Amministrazione Comunale secondo le procedure e le modalità attuative previste dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

Priorità

- individuazione delle necessità di insediamento di attività produttive nel territorio comunale;
- predisposizione ed approvazione P.I.P.;
- bando per assegnazione delle aree individuate dal P.I.P.;
- sottoscrizione assegnazione aree;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla assegnazione;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.