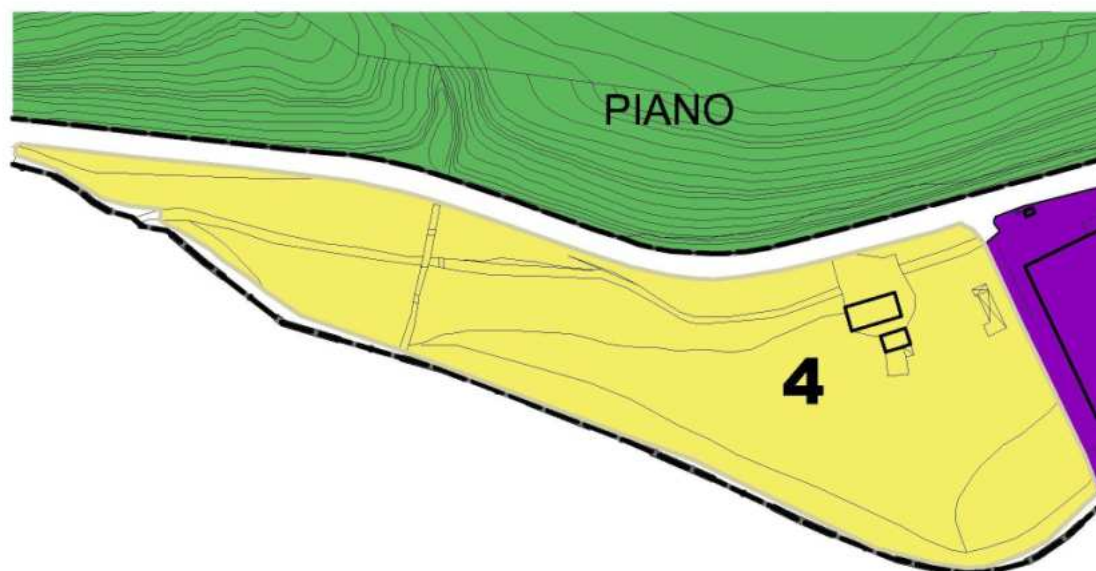


AT_04_017115

Ambito di trasformazione n. 4



Estratto dal DdP

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona agricola.

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 realizzazione di un impianto per la produzione di ossigeno necessario per le attività produttive insediate nell'adiacente comparto produttivi in comune di Casto. L'attività insediata necessita di approvvigionamenti costanti di idrogeno che avvengono tramite trasporto su gomma. La produzione in sito consentirà la riduzione drastica di una parte del traffico pesante che interessa l'arteria stradale provinciale. L'impianto per la produzione dell'ossigeno che verrà realizzato nell'Ambito non dovrà essere una attività produttiva a Rischio di Incidente Rilevante (RIR).

La Rete ecologica Regionale individua nell'ambito un "Elemento primario – Varchi da tenere", confermato anche dalla Rete Ecologica Provinciale che segnala un "Varco a rischio di occlusione". Per tale ragione l'involucro edilizio dovrà essere concentrato nella porzione sud est della proprietà per consentire la piantumazione, con essenze arboree autoctone, di una superficie minima di 2.000,00 mq da collocare nella porzione nord ovest del comparto. In sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere assunti quali riferimenti essenziali i contenuti della DGR 8515/08 in merito alle caratteristiche della Rete Ecologica Comunale mediante uno specifico progetto a cura di professionista qualificato.

In corrispondenza dell'ambito il PTR (tav. B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico") identifica un geosito di rilevanza regionale di interesse vulcanologico "Colata basaltica della Val Nozza". Relativamente a tale geosito si rinvia espressamente ai contenuti normativi del Piano Paesaggistico Regionale del PTR in quanto normativa prevalente (in particolare artt. 22 e 29 delle NTA del Piano

Paesaggistico del PTR). I previsti interventi di piantumazione dovranno essere coordinati con le esigenze di valorizzazione del geosito.

L'intervento dovrà essere particolarmente curato in relazione alla minimizzazione dell'impatto visivo dei corpi di fabbrica da realizzare; gli stessi dovranno cercare di ridurre, quanto più possibile, la superficie coperta del nuovo edificio produttivo, sfruttando al massimo ogni possibilità tecnica in relazione alle lavorazioni previste. 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 l'edificazione in lato est con occupazione di suolo strettamente necessario, la progettazione del varco ecologico sugli assunti del progetto di Rete Ecologica Comunale, la realizzazione di opere di riqualificazione, mitigazione e compensazione paesistico ambientale dei corpi idrici e delle aree adiacenti. L'intervento dovrà comunque garantire la componente "Limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate", ovvero evitare il fenomeno della conurbazione. Le aree oggetto di riqualificazione ambientale dovranno mantenere destinazione agricola con contestuale impegno al mantenimento della funzionalità e non occlusione del varco della REC, anche successivamente all'intervento edificatorio.

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 di 120 mq di 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: 19.169,00 mq;
- rapporto di copertura ammesso: 60%
- U.t. ammesso: 1,00 mq/mq
- superficie coperta ammissibile: 11.501,40 mq;
- s.l.p. ammissibile: 19.169,00 mq;
- altezza massima: 10,00 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:

19.169 mq x 10% = 1.916,90 mq di cui

1.437,67 mq a parcheggio

479,23 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 lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- o Viabilità, marciapiedi e illuminazione pubblica lungo il tratto della strada provinciale che insiste sul territorio comunale e che verrà inserito in ambito di centro abitato, in contiguità con quello del confinante comune di Casto;
- o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondarie: realizzazione di scuola primaria nel capoluogo; si prevede la doppia possibilità, da definire in sede di convenzione urbanistica, di un intervento diretto di realizzazione ovvero di una contribuzione economica su progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale.

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 Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.