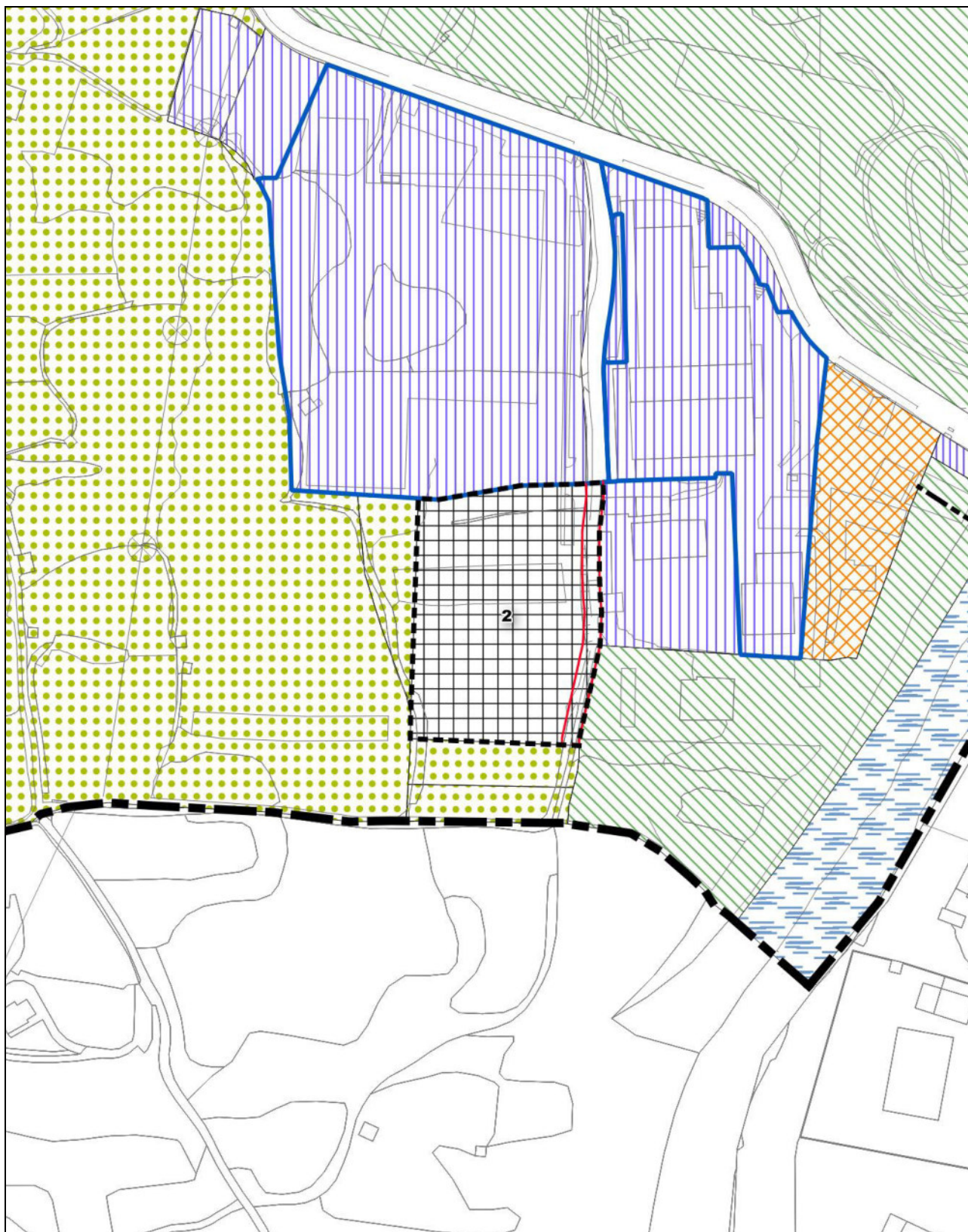


P.2.9-S.7-R.4 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

2. Ambito di trasformazione 2



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Ono, a sud della SP 86, in contiguità con l'area produttiva esistente.

Inquadramento urbanistico

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, ridotte in estensione e capacità insediativa.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2, parzialmente classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 3 (media), prevalentemente in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

Attuazione di previsioni reiterate per la realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento del settore artigianale comunale e realizzazione della viabilità di comparto in collegamento alla rete stradale esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive, così come disciplinate dal precedente art. 16:

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza di servizio;
- attività commerciali (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Sono escluse le attività agricole e la residenza.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 5.667 mq
- IC su ST (valore vincolante): 50%
- IT ammesso (valore vincolante): 0,8 mq/mq
- SCOP ammessa (valore indicativo): 2.833,50 mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 4.533,60 mq
- H massima: 10,00 m
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5 m
- 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. 37 delle presenti norme: 10% della SL, con almeno il 7,5% della SL a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- realizzazione della viabilità di comparto;
- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e le modalità definite dal precedente art. 26.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Il progetto del piano attuativo dovrà inoltre:

- ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali, di finiture;
- prevedere eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- prevedere l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all'approfondimento in tema di Consumo di suolo.

Con riferimento al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche, in esito alla metodologia analitica alla base delle valutazioni, il comparto d'intervento qualifica aree vocate alla trasformazione; parimenti, in forma cautelativa (cfr. predetta Relazione metodologica), rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree idonee alla trasformazione in attivazione di misure mitigative/ compensative ordinarie.

In ragione di ciò, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ* ed in relazione al rapporto con il sistema paesistico-ambientale di contesto, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve prevedere la realizzazione di idonee piantumazioni lungo i confini con gli ambiti limitrofi a destinazione extraurbana e lungo le percorrenze pubbliche adiacenti al comparto.

Per la realizzazione delle opere mitigative/compensative individuate valgono gli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

Nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell'insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, tali opere, da definire puntualmente con la predisposizione del Piano Attuativo, potranno eventualmente essere previste su aree di proprietà del proponente esterne al perimetro del comparto, ma ad esso attigue.