

3.4.12. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: attività produttive industriali “Metalfer” e “Acciaierie Leali”

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Si tratta di attività produttive di tipo industriale, collocate nella valle del Chiese, che comportano lavorazioni con elevato impatto sull'ambiente, sia per quanto riguarda l'inquinamento acustico, che atmosferico, che provocato dal traffico pesante

La localizzazione di tali attività, poste nell'abitato, è incompatibile con le aree circostanti che hanno una destinazione d'uso di tipo prevalentemente residenziale.

COERENZA ESTERNA CON P.T.C.P.

Il P.T.C.P. nella “tavola Paesistica” classifica le aree oggetto di riqualificazione nelle “Componenti del paesaggio urbano” tra le “altre aree edificate”. In adiacenza ai lotti considerati, il P.T.C.P. non identifica elementi di “Rilevanza paesistica - componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio”; i lotti sono collocati dunque in un contesto privo di particolari valenze ambientali..

COERENZA INTERNA CON IL QUADRO CONOSCITIVO ELABORATO PER IL DOCUMENTO DI PIANO

Le aree interessate dagli interventi di riqualificazione, essendo aree già urbanizzate, non sono occupate da colture significative o da boschi o da vegetazione di particolare pregio.

Le aree non sono considerate come rilevanti dal punto di vista paesaggistico.

Non si rilevano criticità per quanto riguarda le tematiche geomorfologica e idrogeologica.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

in caso di dismissione dell'attività industriale il progetto di riconversione potrà destinare i nuovi fabbricati ad uso residenziale direzionale e commerciale, artigianale; non ammesse: tutte le attività diverse da quelle principali consentite.

AZIONE

Dismissione delle attività produttive di tipo industriale esistenti e riorganizzazione edilizia e funzionale degli ambiti, mediante un progetto di trasformazione urbanistica delle aree e di modificazione della destinazione d'uso degli immobili.

La trasformazione urbanistica degli immobili potrà avvenire, di concerto con l'Amministrazione comunale, avvalendosi degli strumenti di programmazione integrata e negoziata previsti dal Titolo VI, Capo I - della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Il progetto dovrà prevedere una pluralità di funzioni, contenute in una superficie lorda di pavimento non superiore a quella esistente; tra queste alla residenza potrà essere destinata una superficie massima pari al 50% della superficie realizzabile nell'intervento; ad attività produttive di tipo artigianale, con caratteristiche di compatibilità con le funzioni residenziali, dunque di superficie ridotta e di limitato impatto ambientale, potrà essere riservata una superficie complessiva non superiore al 30%; la rimanente superficie potrà essere destinata ad usi direzionali e commerciali; L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i 2 piani per l'area del laminatoio Metalfer e 2 piani, con sottotetto, con falde a vista, per l'acciaieria.

Detti strumenti di programmazione negoziata dovranno essere redatti nel rispetto delle disposizioni impartite in precedenza per gli ambiti di trasformazione e dunque dovranno garantire la disponibilità di servizi pubblici nelle quantità e secondo la qualità delineata per ciascuno nel Piano dei Servizi.

Gli strumenti di programmazione negoziata dovranno, in ogni caso, prevedere una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà determinata dall'Amministrazione comunale avvalendosi degli indirizzi in precedenza stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo. In particolare l'ambito dell'acciaieria dovrà assicurare il collegamento con la rotatoria, antistante il centro commerciale in località Crocetta, e la strada comunale di collegamento con la frazione di Gazzane, oltre alla riqualificazione funzionale e paesaggistica delle aree utilizzate quale verde ambientale, retrostanti l'impianto, di proprietà comunale. .

In occasione della redazione del P.G.T. le aziende non hanno espresso alcun programma di dismissione,

La Metalfer peraltro si era ampliata alcuni anni or sono. L'Amministrazione comunale, con l'espressione di un indirizzo di dismissione degli impianti, peraltro già in parte contenuto nel previgente P.R.G., conferma e rafforza la volontà di non concedere alcun ampliamento degli stessi, come neppure la riqualificazione di quanto esistente.

Nel Piano delle Regole dovranno pertanto essere impartite disposizioni di contenimento degli interventi alla sola conservazione dell'esistente.