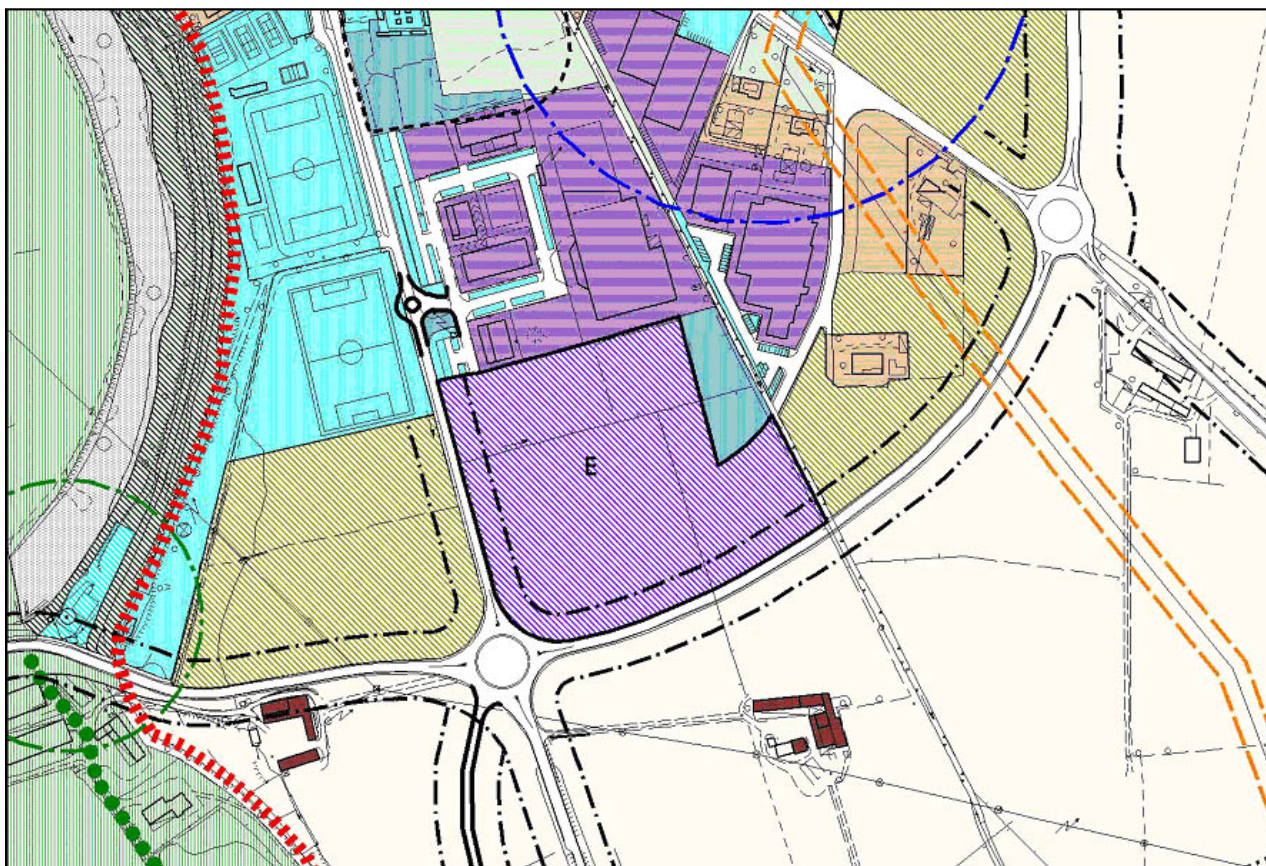


Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione – DI VARIANTE

Ambito di Trasformazione E

Localizzazione

L'ambito di trasformazione "E" si colloca al margine sud - orientale del nucleo di Urago d'Oglio, a sud ed in contiguità con la zona produttiva esistente. L'area è delimitata ad ovest dalla SP n. 2, a sud dalla viabilità di gronda di recente realizzazione e ad est dalla roggia Rudiana.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come "Ambito di possibile trasformazione produttivo", identificato con la lettera "E".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta.

Sismicità del territorio

Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – Sensibilità paesistica media

Obiettivi della trasformazione

Il piano conferma le previsioni in essere, con i seguenti obiettivi:

- completamento polo produttivo esistente;
- collegamento stradale fra via Einstein con via Stradivari

I margini occidentale e meridionale dovranno essere caratterizzati da fasce di mitigazione da definirsi in sede di piano attuativo.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.19:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

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

- 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, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 42.414 mq;
- altezza massima: 10,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- RC ammesso (valore vincolante calcolato sulla Superficie Territoriale): 0,5 mq/mq;
- UT ammesso (valore vincolante): 0,75 mq/mq;
- SC ammissibile (valore indicativo): 21.207 mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 31.810 mq.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del DdP del PGT.
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- Adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento al margine meridionale, ove dovrà essere prevista una fascia di mitigazione arborata che salvaguardi la visuale a tutela della "Cascina Giardina". Tali fasce dovranno inoltre essere funzionali all'attuazione del progetto di REC. La scelta e la localizzazione delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane.
- Realizzazione di una fascia di verde di arredo lungo la SP n. 2.

Norma particolare

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.