

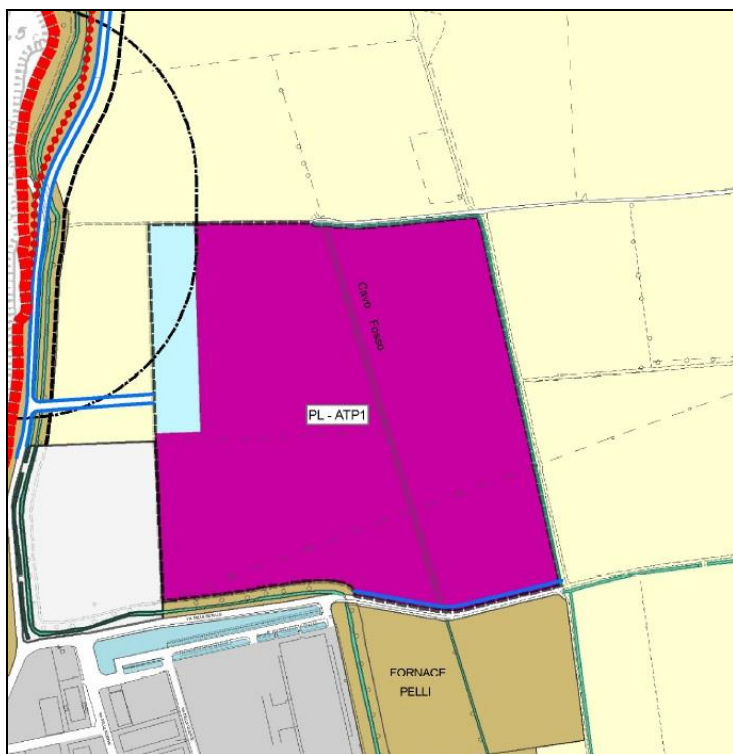
SCHEDA AMBITO ATP 1

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca nel polo produttivo consolidato di Fornace Pelli.



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Ripresa fotografica zenitale

2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Ampliamento del polo produttivo di Frazione Fornace Pelli, posto ad Est della S.P. n. 205, costituito da piano di lottizzazione produttivi e insediamenti consolidati
- Formazione di un centro produttivo ben attrezzato e di qualità
- Ottimizzazione del sistema della viabilità locale, mediante riqualificazione della stradina esistente che, parallelamente alla Roggia Castellana ed al Cavo Lorini, conduce alla rotonda sulla S.P. n. 205

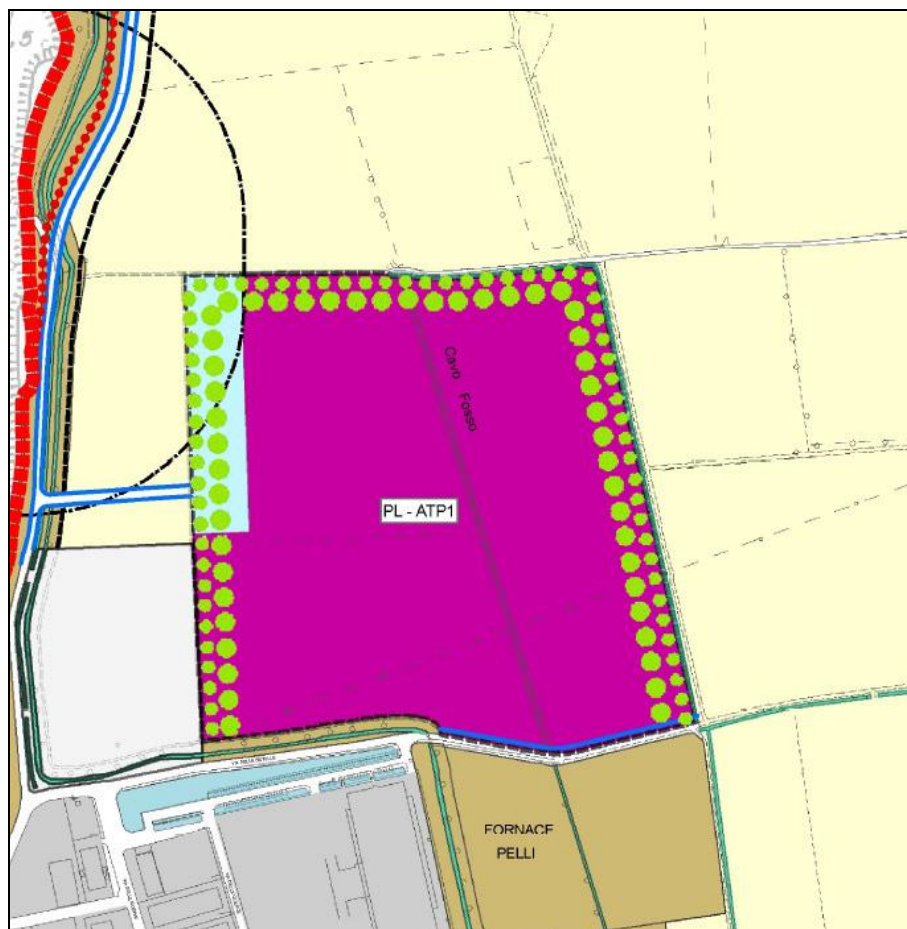
4. Criteri generale di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree produttive in un unico polo artigianale
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e provinciale
- della compatibilità con il contesto ecopaesistico di riferimento, e degli eventuali elementi significativi presenti. In particolare dovrà essere mantenuta la continuità dei sistemi e degli elementi del reticolo irriguo. Eventuali interferenze di rogge e canali con un corretto assetto insediativo, potranno essere risolte mediante traslazione di detti elementi lungo i confini

esterni dell'ambito, garantendo la continuità del sistema interessato. Lungo il nuovo tracciato dovrà essere ripristinata e/o migliorata la naturalità con adeguate soluzioni morfologiche e con la messa a dimora di alberature in numero adeguato. L'edificazione dovrà essere mantenuta ad una distanza minima di mt. 10 dalle sponde dei fossi e/o delle rogge. L'area interposta dovrà essere mantenuta a verde naturale.

- di una elevata qualità progettuale, per ottenere un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, mediante opportune scelte tipologiche, che tendano a mitigare, in maniera concreta, gli impatti degli edifici produttivi, che non potranno avere fronti continui di lunghezza superiore a m 40,00, finiture di facciata e di copertura correttamente inserite nell'ambiente e messa in opere delle necessarie alberature di mascheramento. La progettazione dei parcheggi e degli spazi liberi dovrà prevedere una mitigazione dell'impatto, mediante alberature di contorno. I progetti urbanistici ed edilizi sono soggetti al parere della commissione per il paesaggio. Lo schema delle mitigazioni è indicato nella figura successiva.



5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- allargamento stradale dell'accesso da via delle Betulle
- nuova strada di accesso a nord ovest dell'ambito,
- strade interne di servizio
- parcheggio pubblico
- spazio di verde attrezzato di valore ecologico da collocare obbligatoriamente nel quadrante nord-ovest dell'ambito (indicato in colore azzurro nella "Carta delle Previsioni di Piano" e nella figura precedente, allo scopo di non interferire con la fascia di rispetto del cimitero di Zeccone e di proteggere l'abitato di Zeccone dei venti predominanti che soffiano da Est a Ovest

- protezione con fascia in edificata ecologica del Cavo Fosso che lambisce l'ambito. Esso non potrà essere tombinato, ma eventualmente spostato verso il confine dell'ambito

6. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

7. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

Superficie territoriale totale

Superficie territoriale	St_tot	m ²	161.376
-------------------------	--------	----------------	---------

Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	161.376
---------------------------------------	--------	----------------	---------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indici di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,4000
---	--------	--------------------------------	--------

indici aggiuntivi (incentivi edificatori)

Edilizia bioclimatica Ut_1	m ² /m ²	0,0600	15%	di Ut_min
Edilizia convenzionata Ut_2	m ² /m ²	0,0400	10%	di Ut_min

Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,5000
---	--------	--------------------------------	--------

Superficie lorda di pavimento edificabile

minima	SLP_min	m ²	64.550
--------	---------	----------------	--------

Edilizia bioclimatica	SLP_bioc	m ²	9.683	15%	di SLP_min
-----------------------	----------	----------------	-------	-----	------------

Edilizia convenzionata	SLP_conv	m ²	6.455	10%	di SLP_min
------------------------	----------	----------------	-------	-----	------------

totale	SLP_tot	m ²	80.688
--------	---------	----------------	--------

Area di cessione

viabilità prescrittiva	m ²	e di progetto
------------------------	----------------	---------------

servizi parametrici (= 20% di SLP)	m ²	16.138
------------------------------------	----------------	--------

totale	m ²	16.138
--------	----------------	--------

Monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime (= 20% di SLP)	m ²	16.138
---	----------------	--------

parametriche cedute (= 10% di SLP)	m ²	8.069
------------------------------------	----------------	-------

parametriche monetizzabili (= 10% di SLP)	m ²	8.069
---	----------------	-------

8. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	Distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	Distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade, o nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	Distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piano fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenze		
F	residenza accostata		

11. Interventi di mitigazione/compensazione

Data la connotazione parzialmente agricola in cui si inserisce l'ambito ATP1, e la necessità di garantire uno sviluppo coerente con le diverse determinanti presenti nell'intorno, di seguito sono indicate le opere di mitigazione e/o compensazione che dovranno essere attuate al fine di garantire uno sviluppo maggiormente sostenibile al fine di tutelare anche il valore paesaggistico dell'intorno.

Le opere a corredo da prevedere sono di seguito brevemente riportate con la finalità di prime linee di indirizzo in quanto, nell'ambito della presentazione dei progetti di sviluppo, le stesse dovranno essere riprese e dettagliate in modo più puntuale.

Tipologia di intervento	Finalità intervento	Localizzazione	Modalità procedurale	Descrizione
Messa a dimora essenze pronto effetto	Interventi di mascheramento	Lungo una fascia perimetrale (escluso il versante a sud) per una profondità non inferiore a 10 m	Impianto di essenze autoctone con forma di crescita diversificata	L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una cortina vegetata caratterizzata sia dalla presenza di alberi (altezza minima all'impianto non inferiore a 4 m) sia di arbusti (altezza minima all'impianto non inferiore a 1,5 m)
	Garantire un maggiore inserimento ambientale	Lungo il nuovo tracciato viabilistico che verrà realizzato per congiungere l'area di sviluppo con la S.P. 205	Impianto di essenze autoctone	Dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi (altezza minima all'impianto non inferiore a 3 m)
Riqualificazione ambientale	Garantire un maggiore mascheramento rispetto all'abitato di Zeccone	Nelle aree interne alla fascia di salvaguardia cimiteriale individuate nell'ambito oggetto di variante	Predisposizione di interventi di rinaturalizzazione	Dovrà essere prevista la messa a dimora di essenze autoctone, sia alberi sia arbusti, tali da andare a costituire un'area verde con finalità naturalistiche
Riqualificazione ambientale	Miglioramento eco - paesistico/ misure compensative	Lungo la Roggia Castellana, nel tratto che va dalla rotatoria sulla s.p. 205 a via delle Betulle	Interventi di rinaturalizzazione e di riqualificazione paesistica	Implementazione della cortina vegetata già presente oltre alla possibile messa a dimora di filari alberati che si configurino a complemento del progetto di realizzazione di una pista ciclabile
Tutela e valorizzazione del verde	Sostituzione delle eventuali essenze arboree che potranno essere tagliate	In aree ritenute idonee dall'Amministrazione comunale	L'eventuale taglio di alberi dovrà essere sostituito con essenze di pari pregio naturalistico e pari dimensioni	In seguito all'eventuale taglio di alberi presenti all'interno e sul periplo dell'area di intervento dovrà essere compensato in aree da concordare con l'Amministrazione comunale.

12. Modalità attuative

Le previsioni relative all'ambito produttivo ATP1 saranno attuate mediante uno o più piani di lottizzazione di iniziativa privata, nel rispetto delle previsioni quantitative sopra riportate.

Al fine di garantire un controllo più circostanziato degli aspetti qualitativi degli insediamenti, e di conseguire un razionale sviluppo dei medesimi qualora attuati per fasi successive, il Comune provvederà alla elaborazione di un Piano di Coordinamento esteso all'intero ambito, da approvarsi con semplice delibera del Consiglio Comunale preliminarmente all'adozione dei PL di iniziativa privata.

Il Piano di coordinamento dovrà individuare più nel dettaglio i seguenti aspetti:

- a) assetto planivolumetrico complessivo, con possibilità di articolazione dell'ambito in più sub-ambiti in modo da perseguire un'attuazione anche graduale degli interventi, all'interno però di un disegno organico generale;
- b) viabilità d'ambito, parcheggi e altri spazi ritenuti di interesse pubblico dall'Amministrazione (compresi quelli destinati a verde), con le relative caratteristiche dimensionali ed ambientali;
- c) tipologie edilizie;
- d) interventi di mitigazione, ad ulteriore specificazione di quanto previsto al precedente punto 11;
- e) interventi di compensazione ambientale, in aggiunta a quelli di mitigazione di cui sopra.