

Ambito di Trasformazione Produttiva ATP 3

Ubicazione

Localizzato ai piedi dell'argine sud del canal Bianco, è stato previsto allo scopo di offrire la una possibilità di realizzare un'area al servizio della navigazione da utilizzare come banchina di scambio sia per il traffico merci che per le aree produttive del comune.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale $St = 86.875$ mq
- Superficie lorda di pavimento massima $Slp = 1.738$ mq
- Standard a parcheggio: da reperire e/o monetizzare previa concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Standard a verde: da reperire e/o monetizzare previa concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Indice Utilizzazione territoriale $Ut = 0,02$ mq/mq
- Superficie permeabile $Spd = 30\%$ della superficie libera
- Destinazione d'uso principale = piazzale al servizio dell'attracco fluviale
- Destinazione d'uso non ammessa = residenza, attività produttive, attività commerciali, attività terziarie, servizi, attività agricole e servizi per il culto.

Prescrizioni particolari

Sarà possibile l'edificazione di Slp massima pari al 2% della Superficie Territoriale unicamente per strutture di servizio all'attività di stoccaggio del materiale (uffici, depositi, ricovero attrezzi e servizi, etc.).

Dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, all'interno dell'ambito o con il criterio di perequazione, le aree standard per infrastrutture pubbliche o di interesse generale.

Per quanto riguarda le aree standard, nel caso in cui l'Amministrazione non ritenesse opportuna la loro cessione, i lottizzanti potranno, in alternativa, corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del comune per l'acquisizione delle aree.

Una porzione dell'area di intervento ricade in fascia di rispetto da allevamento.

In sede di attuazione dovrà essere previsto/rispettato che:

- tutte le superfici che possono venire contaminate da sostanze utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo dovranno essere idoneamente impermeabilizzate;
- nel caso di scarico di tipo industriale in corso d'acqua superficiale, dovrà essere presentata alla Amministrazione Provinciale, apposita domanda di autorizzazione ai sensi del d.lgs. 152/06 e s.m.i., e richiedere agli Enti responsabili della valutazione, la compatibilità idraulica dello scarico;
- per quanto agli scarichi delle acque piovane nei corpi idrici superficiali, ivi compresi gli scarichi di altra natura che vengano convogliati come acque bianche, le nuove lottizzazioni devono prevedere sistemi di modulazione delle portate in modo da rispettare le norme di riferimento vigenti (DGR 7/7868 del 25/01/2002 e s.m.i.);
- l'acqua eccedente la portata direttamente scaricabile in corpi idrici superficiali, che dovrà essere verificata dall'Ente competente caso per caso ed in funzione delle caratteristiche del corpo recettore, andrà raccolta in vasche di laminazione o in aree appositamente attrezzate ad esondazione controllata da individuare nell'ambito delle superfici verdi all'interno o all'esterno del comparto ma ad esso connesse in modo funzionale;
- Rispettare le norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, secondo quanto riportato nel Regolamento Regionale 24/03/2006 n°4 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'art. 52, c, 1, lett.a) della L.R. n 26/03" e la competenza del Comune in materia, nel caso di recapito nella rete fognaria (art. 4 c.1).
- Dovranno essere previsti impianti volti al rallentamento del deflusso e al riutilizzo delle acque meteoriche.

Lo studio del Piano Attuativo dovrà coinvolgere anche l'Ente proprietario del Canal Bianco ed ottenere tutti i pareri degli Enti Territoriali competenti.

In fase di pianificazione attuativa dovrà essere effettuato uno studio approfondito del traffico e degli eventuali ulteriori impatti (verso il territorio circostante) derivanti dalla realizzazione di quanto previsto nell'ambito.

Parametri morfologici e tipologici

Le tipologie dell'edilizia realizzabile in questo ambito dovranno essere legate alle funzioni di magazzino, uffici e depositi attrezzi, e dovranno essere il più possibile integrati nell'ambiente rurale nel quale si trovano.

Viabilità

L'accesso avverrà da via Palazzina. In un futuro potrà essere collegato con il prolungamento della strada "tangenziale" di previsione.

Sensibilità paesistica

Classe: media, molto bassa

Indicazioni ambientali

Dovrà essere prevista una cortina a verde filtro verso l'area agricola.

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità con gravi limitazioni ed in parte modeste limitazioni.

