

2.9.2 PREVISIONI ALTRE FUNZIONI URBANE: AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR.1/C1

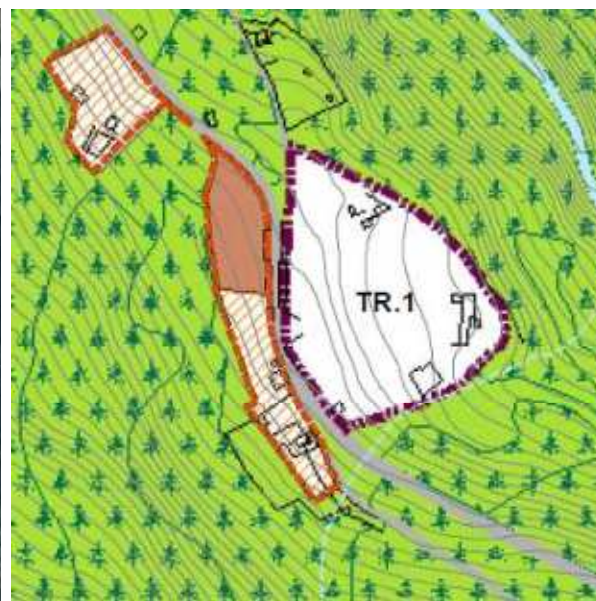
Si richiama il precedente cap. 2.3

Alla luce delle verifiche riportate nei precedenti capitoli, stante la verifica circa il fatto che nessun contributo coerente con le strategie di Piano e gli obiettivi del PTR vigente è stato ritenuto utile ad una progettualità collettiva, il presente documento di piano riconferma quanto già individuato dal documento di piano previgente, ovvero non individua nuovi ambiti di trasformazione per “altre funzioni urbane” extrasidenziali, riconfermando unicamente l'ex ambito di trasformazione TR4, ridotto in termini dimensionali.

Segue schedatura.

Area TR .1 /C1

Analisi Urbana



Stato di attuazione

Non attuato

Dati dimensionali

Area lotto = mq 13.350,00

Analisi Dell'area

Proprietà: Privata

Descrizione: L'area di trasformazione si colloca in frazione Bonzeno, in vicinanza allo svincolo della S.S. 36

Inquadramento

Inquadramento ambientale – paesistico

L'area di trasformazione è circondata da ambiti paesistici C1 – boschi (ambiti PTCP).

Inquadramento vincoli

L'area è compresa in parte in zona vincolata ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 142 c- rispetto fascia fluviale (zona sud - ovest); Classe di fattibilità 3. L'effettiva localizzazione dell'ambito, da rilevarsi in sede attuativa con rilievo celerimetrico, non deve ricomprendere ambiti di classe di fattibilità IV.

Obiettivi

Per questa area si prevede uno sviluppo per finalità produttive; sono quindi comprese tutte le attività di tipo artigianale – industriale, purché non rientranti nella categoria di attività insalubri di prima classe.

E' vietata la destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, agricola.

Criteri generali di progettazione

Schemi insediativi:

Nella progettazione occorre definire nel dettaglio le mitigazioni ambientali attese e la riqualificazione ambientale, tenuto conto degli elementi della REP e della REC. Nel dettaglio:

- La concentrazione volumetrica dovrà garantire che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-boschivi dell'intorno territoriale, e che sia definita una fascia arborea ed arbustiva di specie autoctone e non allergeniche, di mitigazione ambientale e potenziamento degli elementi ecologici lungo il lato est dell'ambito; tale disposizione volumetrica deve garantire lo scorcio della valle verso il lago, il nucleo abitato di Bonzeno e i terrazzamenti della Val Muaggiasca.
- In relazione alla presenza delle "aree tutelate ulteriori della REC":
 - la volumetria dovrà essere concentrata prevalentemente verso il settore centrale del lotto;
 - i fabbricati dovranno essere progettati anche in ragione delle curve di livello, al fine di ridurre al minimo gli impatti visivi e percettivi da e verso gli areali della REC;
 - le recinzioni dovranno essere localizzate in relazione alla superficie territoriale strettamente

necessaria per l'attività ivi insediabile;

- gli spazi di manovra e gli accessi dovranno essere localizzati in relazione al contenimento delle emissioni acustiche e atmosferiche, evitando ove fattibile il contatto diretto con l'areale della rete ecologica;

Si richiama la disciplina relativa alla “riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado” di cui all'art. 28 della normativa del PPR e alla parte IV degli Indirizzi di tutela del PPR.

Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Nel caso di demolizioni dovrà essere preventivamente accertata ed attestata dal tecnico progettista l'assenza di materiali contenenti amianto; (quali coperture, pavimentazioni, e rivestimenti di impianti termici,...), serbatoi interrati e la presenza di eventuali altre fonti di potenziale pericolo.

Destinazioni d'uso

Esclusivamente di tipo produttivo – artigianale.

Viene consentita l'eventuale realizzazione di massimo 2 alloggi per il custode (1 a fabbricato) da ricavarsi esclusivamente all'interno del perimetro dei corpi di fabbrica, la superficie complessiva non potrà essere superiore ai 150 mq di SIp.

Strumento operativo

Attuazione: Piano Attuativo.

Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionalità da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

Accessibilità al lotto

Dovrà essere efficientata l'accessibilità all'ambito in modo da garantire ottimale sicurezza per il traffico veicolare (verifica dei coni visuali ecc..)

Sottoservizi tecnologici

Rete acquedotto: rete non presente

Rete fognatura: rete non presente

Rete gas: rete non presente

Poiché la rete fognaria non è presente andranno previsti sistemi alternativi di smaltimento quali ad esempio trincee drenanti e fito - depurazione.

Dovrà essere verificata preventivamente con l'Ente gestore l'effettiva disponibilità idrica iniziale ed analoga valutazione dovrà essere effettuata per la modalità di depurazione .

Parametri urbanistici

IF = 0,3 mq/mq

RC = 30%

H max = 10,00 mt

Standard minimo di cessione= 20% slp, monetizzabile.

2.9.3 IDONEITÀ DELLE PREVISIONI A CONSEGUIRE LA MASSIMA COMPATIBILITÀ TRA I PROCESSI DI URBANIZZAZIONE

Le previsioni del presente documento di Piano si ritiene conseguano la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in quanto:

- È previsto lo stralcio di tutti gli ambiti di trasformazione, in quanto gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato si ritengono bastevoli per l'assorbimento della domanda residenziale ed extraresidenziale, stante le verifiche condotte circa le relative domande territoriali, endogene ed esogene;
- Tale stralcio restituisce ad areale agro-boschivo settori territoriali diffusi ed omogenei, concorrendo alla preservazione delle aree boscate in coerenza con il PIF della C.M. del Piombino, e con la rete ecologica sovraordinata;
- Il Piano opera, in coerenza con la Deliberazione C.C. di riferimento, una puntuale verifica in relazione alla rigenerazione urbana, definendo specifiche modalità d'intervento utili al recupero di tali brani territoriali;
- Il Piano opera un efficientamento ed una semplificazione operativa della normativa di Piano, concorrendo a garantire ottimale attuazione dello stesso, entro un'ottica di sostenibilità ambientale;