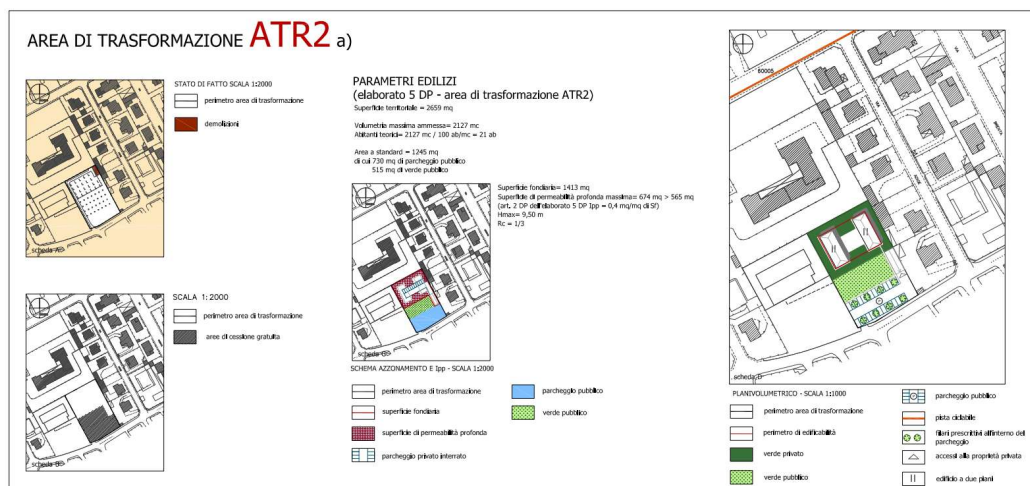


INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO

L'ambito, posto nella porzione meridionale del tessuto edificato in un settore territoriale prevalentemente residenziale, era classificato dal PGT del 2012 come ATR2.

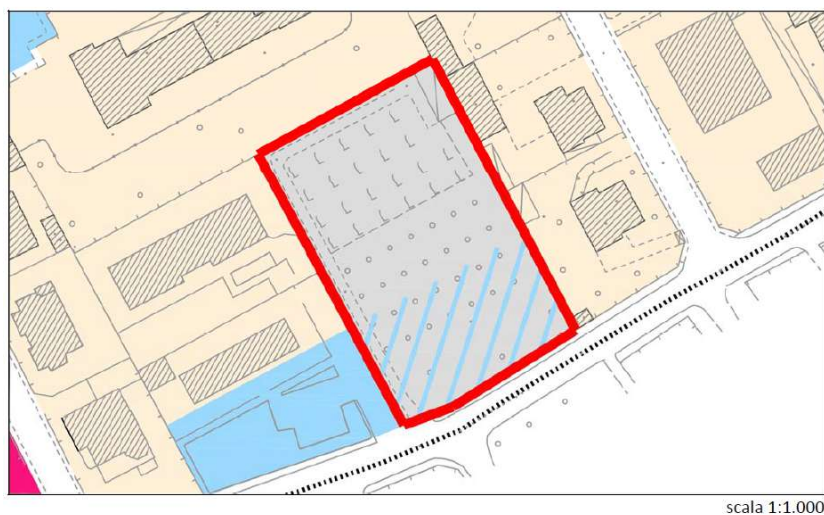
L'originaria superficie dell'Ambito di Trasformazione è di 2.656 mq⁴.



Estratto Scheda dell'Ambito di Trasformazione del PGT 2012

Con la Variante del PGT del 2017 la normativa del DdP è stata modificata con ridefinizione, per via testuale, delle indicazioni progettuali dell'ambito.

Ambito di Trasformazione ATR2



Estratto Scheda dell'Ambito di Trasformazione del 2017

⁴ dato derivato dalla trasposizione su dbt dell'originaria previsione



Vista da satellite del comparto – fonte Google Earth ®

Nell'area non sono presenti elementi vegetazionali di rilievo.

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

La Variante Generale al PGT conferma l'obiettivo originaria di completamento del tessuto residenziale esistente, coerentemente con i caratteri morfologici presenti.

La trasformazione deve comunque perseguire una corretta relazione paesaggistica e funzionale con le aree pubbliche limitrofe (confine sud/ovest), con particolare riferimento alla realizzazione delle dotazioni di base dei parcheggi correttamente integrati in sistemazioni a verde lungo via Udine.

Il seguente schema grafico indica gli elementi di impostazione progettuale utili al perseguimento degli obiettivi sopra indicati.



Schema indicativo di riferimento per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 2.656 mq

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante **Piano Attuativo**.

Destinazioni d'uso

Funzioni insediabili:

- residenza e funzioni compatibili o accessorie, senza limite di mix funzionale.

In relazione al contesto produttivo in cui si colloca nonché dei potenziali impatti generabili nel contesto, **NON** sono insediabili le funzioni e attività:

- produttivo
- terziario (ammesse attività accessorie al servizio insediato);
- funzioni commerciali in GSV e MSV;
- Commercio all'ingrosso;
- Logistica;
- depositi di materiale a cielo libero;
- stoccaggio, trattamento e recupero rifiuti;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,25 mq/mq (SL)
Altezza massima degli edifici	8,50 m (2 piani fuori terra)
IC – Indice di Copertura	50% di SF
IPT - Indice di permeabilità Territoriale	20%

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale indicato dalle presenti schede, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune, attestata su via Udine, sono indicativamente pari a 550 mq (per **parking e verde di arredo**), come da schema grafico progettuale, in caso d'insediamento di funzioni residenziali; nel caso di altre funzioni, le quantità da reperire saranno quelle previste dalla normativa del Piano dei servizi, in relazione alle funzioni effettivamente insediate.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Nell'aggiornamento della componente geologica del 2024 l'area è classificata prevalentemente in classe III b e in minor parte in classe II di fattibilità geologica.



Fattibilità geologica e sismica - aggiornamento 2024

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

ALTRI VINCOLI

Sull'area non si registrano vincoli che pregiudichino l'attuazione degli interventi.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;

- preliminarmente all'attuazione dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459;rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arboree autoctone;
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT;
- l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica, presso l'ente gestore, della capacità depurativa all'impianto di recapito finale.