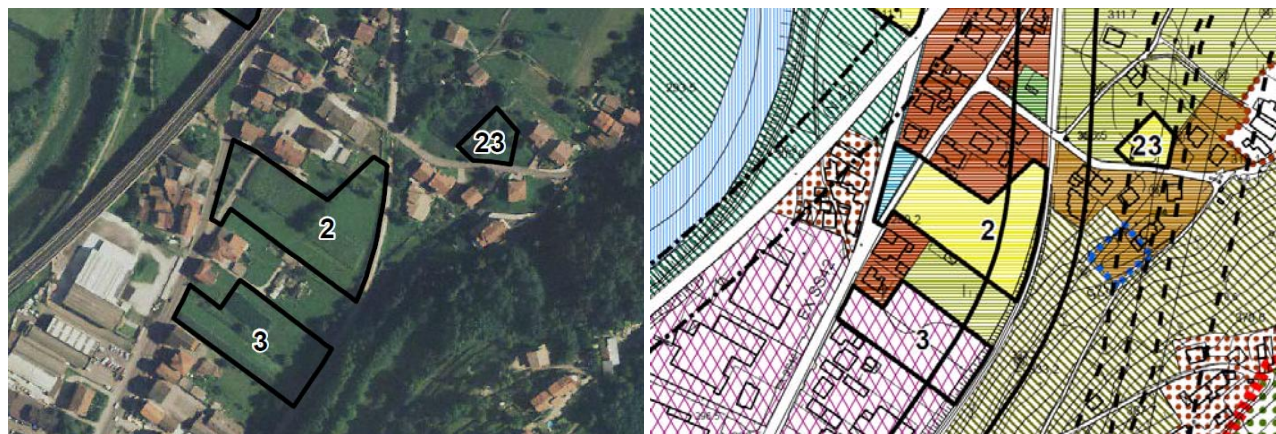




Localizzazione

A nord- est del capoluogo, in prossimità del confine con il comune di Niardo. Delimitato ad est dalla linea ferroviaria.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona D2 "Produttiva di completamento" assoggettata a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (PL2).

Classe di fattibilità geologica

Sismicità del territorio

Si rimanda a quanto definito dall' "Aggiornamento dello studio geologico – componente sismica – direttiva alluvioni" sia a livello cartografico che normativo.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 4 – alta; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale e contestuale adeguamento dello svincolo viabilistico tra via Gera e la ex SS42.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 7.905 mq, di cui 722,07mq da destinarsi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, così come individuate negli elaborati del Piano dei Servizi;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 2.766,75 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 8.300,25 mc;
- altezza massima: 10 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 D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;

- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 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.

Si prescrive il rispetto di quanto definito nelle tavole S.5a "Schema di riorganizzazione urbanistica e ambientale zona Breno Nord - analisi stato di fatto" e S.5b "Schema di riorganizzazione urbanistica e ambientale zona Breno Nord - indirizzi di progetto" e negli artt. 2.10bis e 3.15 delle presenti NTA.

Priorità

- Adeguamento dello svincolo viabilistico tra la via Gera e la SP42;
- opere di mitigazione rispetto al verde privato (lato Sud). Al fine di mantenere distinte e separate la destinazione residenziale dall'area non edificabile; tale fascia dovrà avere una profondità non inferiore a 5 m (come definito nella normativa specifica relativa alle modalità operative per la REC) dal confine dell'Ambito di Trasformazione 3;
- 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;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Rete Ecologica

Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato 1 alle NTA "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

Nello specifico si richiama quanto definito ai paragrafi: "Connettività ecologiche su barriere insediative", "Aree problematiche all'interno del corridoio ecologico", "Unità tampone"