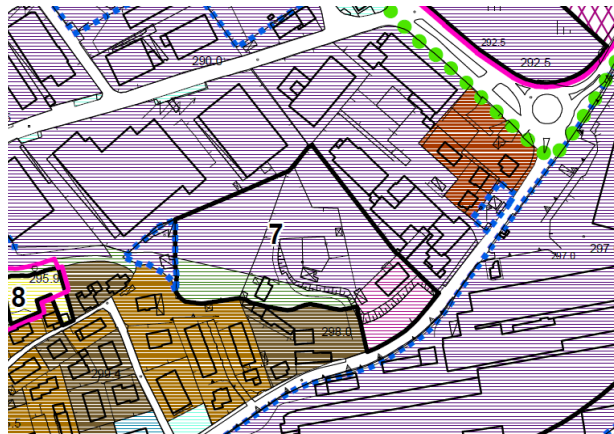


Ambito di trasformazione n. 7



Localizzazione

A nord- est del capoluogo, prospiciente la via Leonardo da Vinci.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come zona D3 "Aree produttive interessate da strumenti urbanistici vigenti", parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport", parte come zona B6 "Residenziale di recupero" ed in parte come zona D1.2 "Aree produttive miste".

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 3 – media ; parzialmente classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo - terziario.

Destinazioni d'uso

Subcomparto produttivo

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 50% della SIp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali al netto dei magazzini (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Subcomparto commerciale

Attività terziarie, così come disciplinate dal precedente art.1.17:

- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche
- pubblici esercizi
- attività direzionali
- residenza di servizio

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 16.451,70 mq; Subcomparto produttivo (superficie territoriale indicativa: 10.898,00 mq)
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 1 mq/mq
- s.c. ammessa (valore indicativo): 5.449,00 mq
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 10.898 mq

Subcomparto commerciale (superficie territoriale indicativa: 2.655 mq)

- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,6 mq/mq
- s.c. ammessa (valore indicativo): 1.327,5 mq ;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 1.593 mq;
- altezza massima: 10m, fatte salve esigenze tecnologiche per quanto riguarda il subcomparto a destinazione produttiva;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'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

- realizzazione di opere di mitigazione rispetto all'adiacente ambito residenziale;
- 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

Gli insediamenti a destinazione terziaria dovranno essere realizzati fronte strada, così come indicato graficamente. Dovranno essere garantiti l'accesso da via Leonardo da Vinci e la percorribilità pedonale sulla stessa.

Ove possibile, dovrà essere realizzato un raccordo con la viabilità esistente della zona artigianale.

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.

L'slp ammissibile è da intendersi comprensiva della slp degli edifici esistenti.

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:

"Aree problematiche all'interno del corridoio ecologico"

"Unità tampone"