

Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

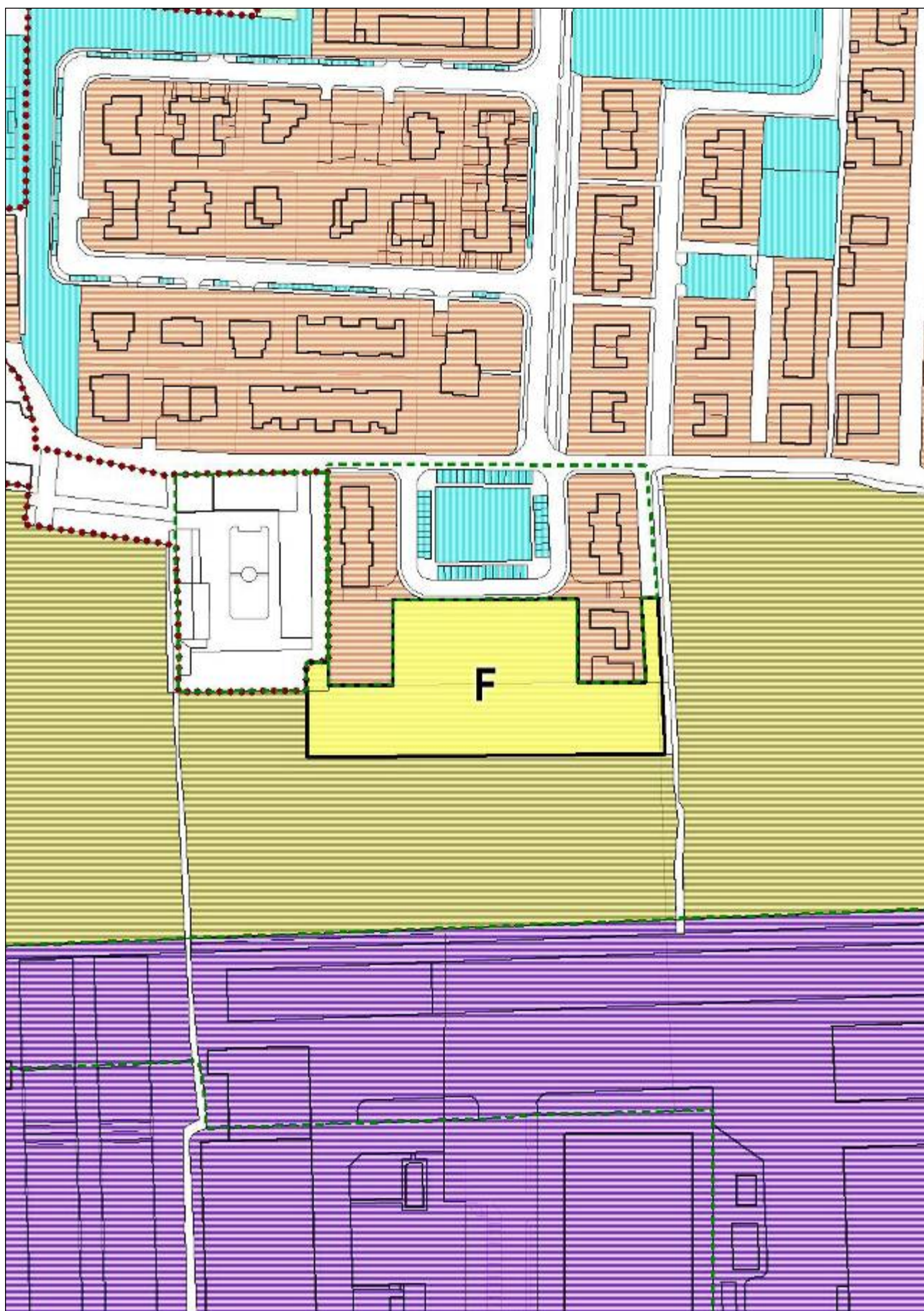
Ambito di Trasformazione F



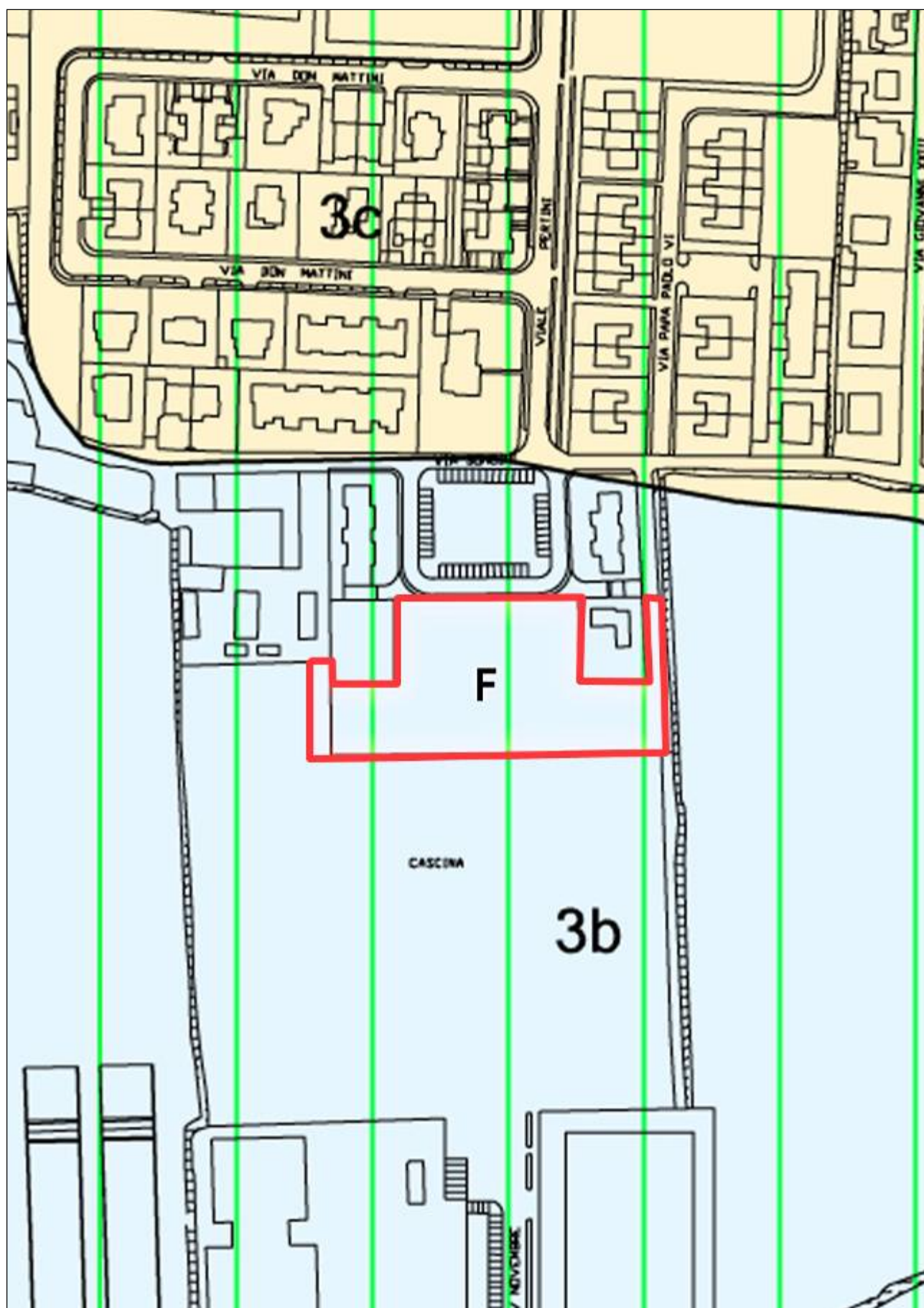
Localizzazione

L'ambito di trasformazione **F** è ubicato al margine meridionale dell'abitato di Pievedizio, a conclusione della trama urbana presso aree idoneamente attrezzate e urbanizzate in esito a pianificazione attuativa recente. Il progetto di Piano reitera le previsioni insediative già definite dallo strumento urbanistico previgente, coerentemente con le scelte di caratterizzazione urbana programmate ed in parte già realizzate in attuazione delle previsioni urbanistiche di contesto.

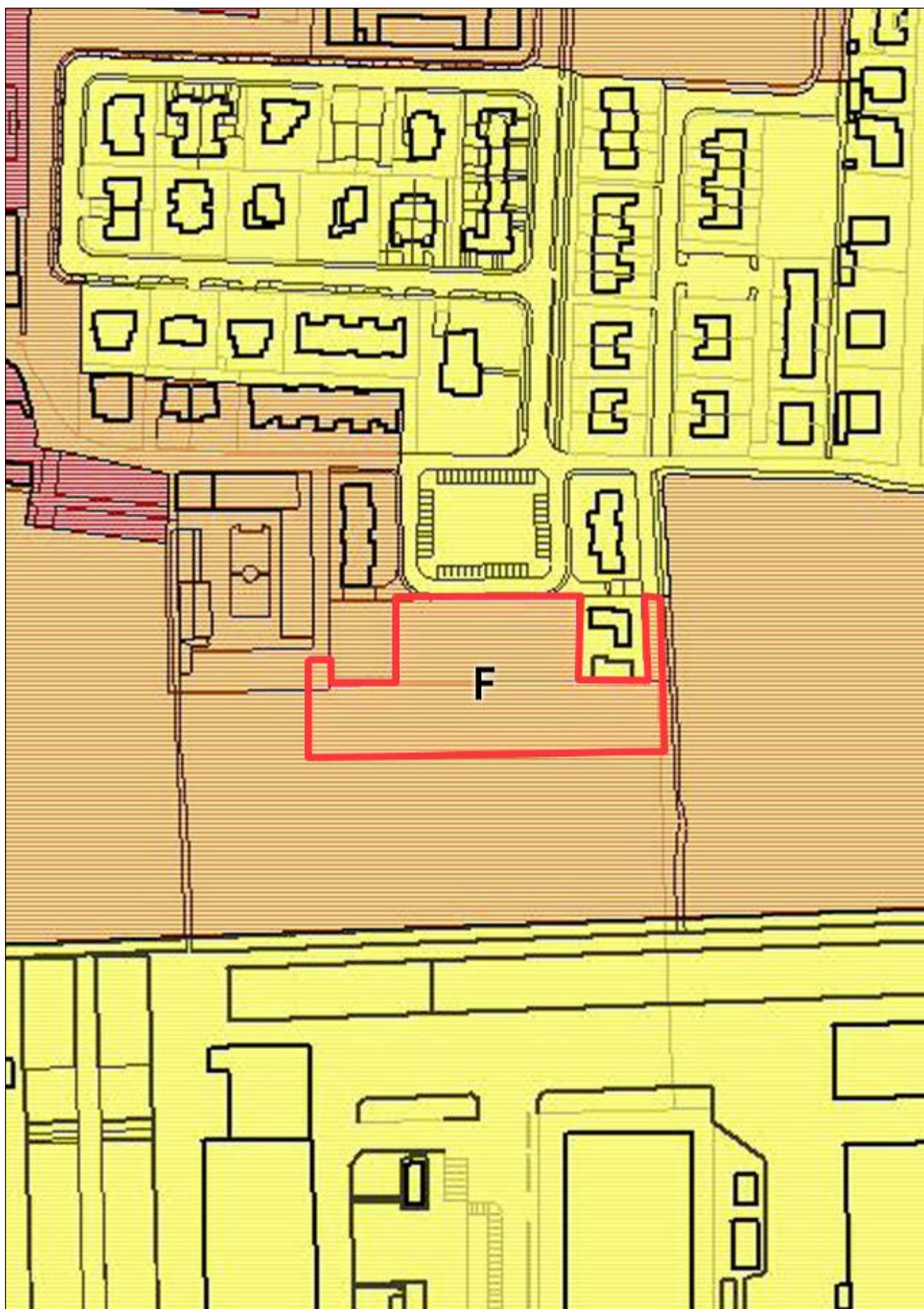




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

Stato attuale dell'area

Alla data di redazione delle presenti Norme, l'area ricompresa nel perimetro del comparto di intervento è ineditata con manutenzione rurale del fondo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come "Ambito di possibile trasformazione direzionale".

Classe di fattibilità geologica

Ricompreso in "Classe 3b - Aree a vulnerabilità alta della falda".

Sismicità del territorio

Z4a "Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi generalmente ben addensati".

Classe di sensibilità paesistica

L'analisi paesistica comunale del PGT classifica le aree in classe 4 "Alta".

Obiettivi della trasformazione

Il Piano persegue l'obiettivo di dare attuazione alle previsioni insediative previgenti completando il mosaico urbano con funzioni compatibili e complementari al contesto del comparto d'intervento.

Destinazioni d'uso

Attività terziarie, così come disciplinate dal precedente art. 1.19:

- attività direzionali;
- residenza di servizio.

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 5.832 mq;
- altezza reale massima: 10,50 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 DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,40 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 2.332,80 mq;
- volume ammissibile (slp x 3) (valore indicativo): 6.998,40 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8. La capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, non è soggetta alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo ma al solo contributo straordinario definito dal cd. "pozzo volumetrico".

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Priorità

Completamento della forma urbana mediante l'attuazione delle previsioni insediative previgenti a soddisfacimento delle aspettative pregresse ed a supporto delle attività economiche di contesto.