

Ambito di Trasformazione n. 9



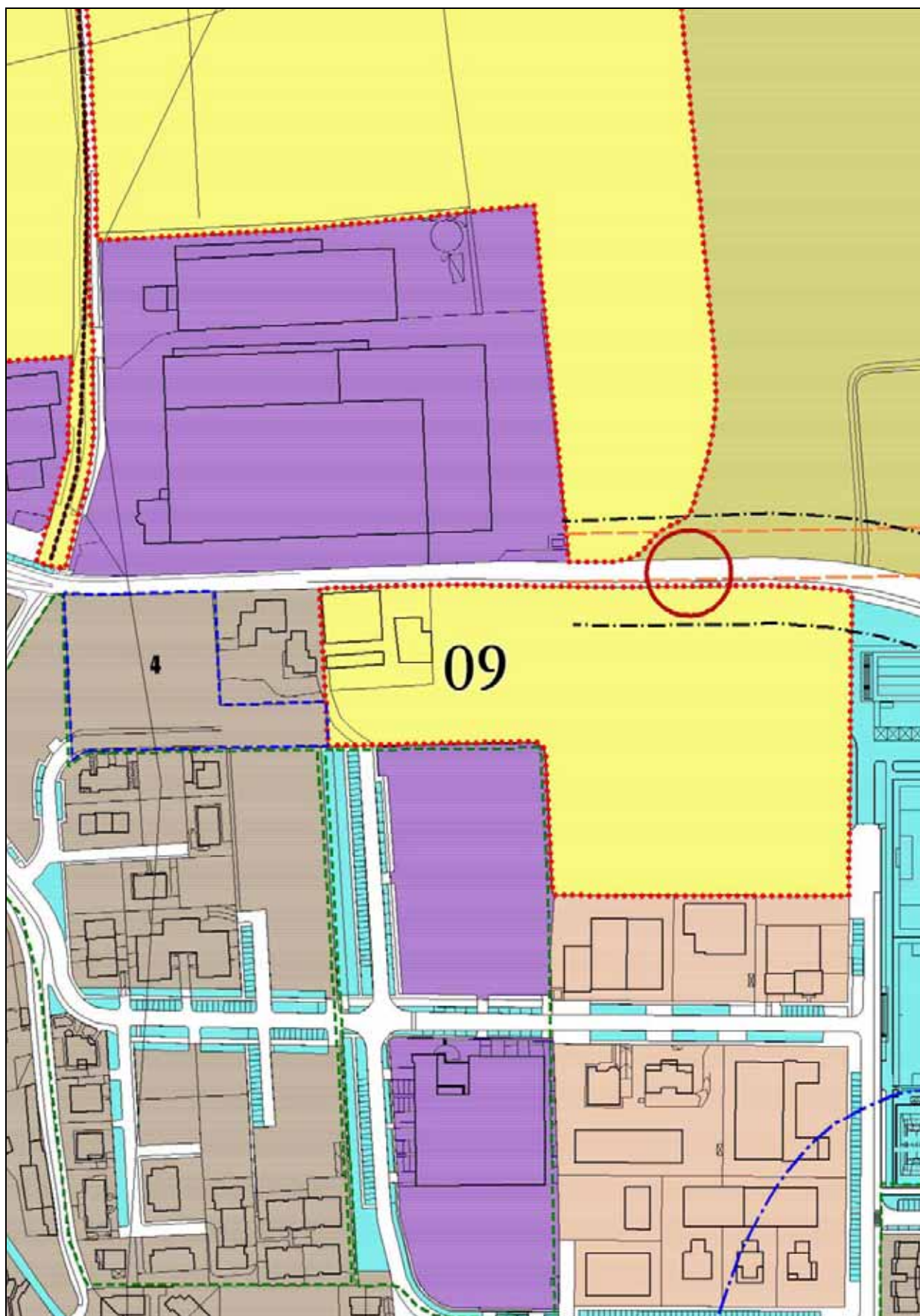
Localizzazione

L'ambito di trasformazione **9** è ubicato ad ovest del centro sportivo comunale ed interessa un'area ineditata a sud la SP2 Urago d'Oglio-Orzinuovi.

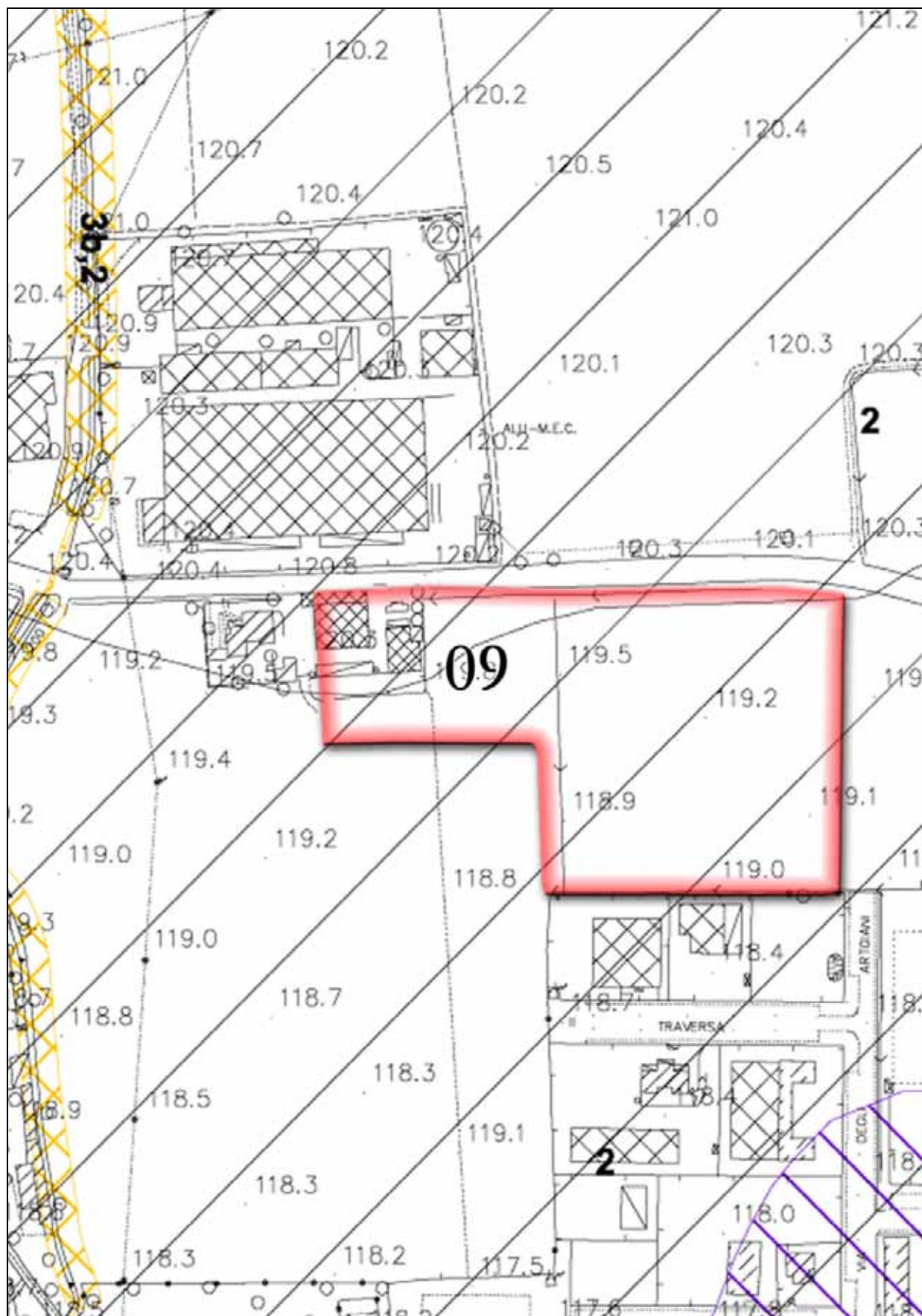
L'ambito si propone come completamento del tessuto urbano esistente, al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione della presente variante.

In relazione alle caratteristiche dei siti e del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione terziario-commerciali.





Estratto dalla tavola 3 “Previsioni di Piano” del documento di piano.



Estratto dalla tavola 6 "Carta di fattibilità delle azioni di piano" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Stato attuale dell'area

Area ineditata ai margini dell'abitato.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come “Ambiti di possibile trasformazione”.

Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 2 - Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda acquifera alto.

Sismicità del territorio

Z4a “Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Parte bassa, parte media e parte alta.

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di completare il bordo settentrionale del tessuto urbanizzato di Rudiano tramite la realizzazione di edifici a destinazione commerciale, terziario ed espositiva.

Con la previsione del presente ambito si ottiene inoltre il completamento della trama viabilistica della zona.

Destinazioni d'uso

3 – Commerciale (con esclusione delle grandi strutture di vendita).

6 – Terziaria.

Sono escluse le destinazioni d'uso non espressamente ammesse dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 27.137 mq;
- altezza massima: 10,50 m;
- distacco minimo 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 degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze 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): 0,30 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 8.141,10 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo) (slp x 3): 24.423,30 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 11 delle norme del Piano dei Servizi 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.

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

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dal precedente articolo 15 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata.

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.

Priorità

- Realizzazione di mitigazioni ambientali, da realizzarsi attraverso la messa a dimora di filari alberati lungo la SP2 Uragio d'Oglio-Orzinuovi a nord dell'ambito.

- Realizzazione di una nuova rotatoria lungo la SP2 Urago d'Oglio-Orzinuovi a nord dell'ambito in accordo con i competenti uffici provinciali.
- Piantumazione delle zone a parcheggio di nuova formazione.
- Completamento della trama viabilistica dell'area e collegamento alle arterie esistenti al contorno.
- Concentrazione delle aree di cessione nella porzione orientale dell'ambito in continuità con il centro sportivo esistente.

Norma particolare

Come prescritto dalla provincia di Brescia in sede di parere di compatibilità del PGT al vigente PTCP, devono essere sempre favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete. Devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle fermate del TPL, nonché ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse e dei relativi spazi di attesa.