

Ambito di Trasformazione n. 1



Localizzazione

L'ambito di trasformazione **1** è ubicato a nord della SPBS237 ed interessa un'area ineditata ed interclusa tra la provinciale e un'area produttiva sopraelevata.

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 residenziale lungo la fascia più prossima all'arteria stradale esistente escludendo invece la porzione più a nord confinante con la zona produttiva destinata a mitigazione di carattere ambientale.

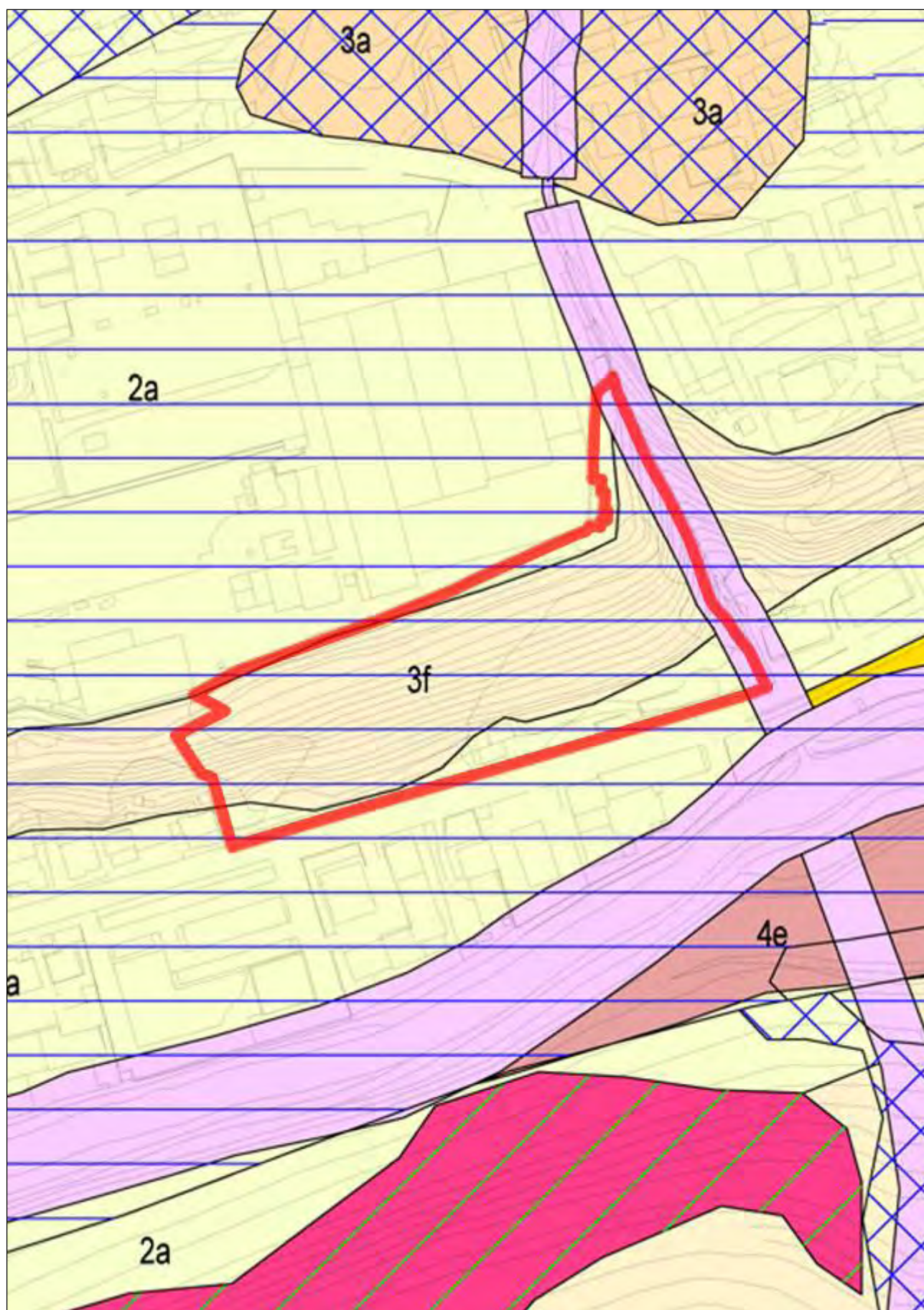
Estratti fotografici dell'area



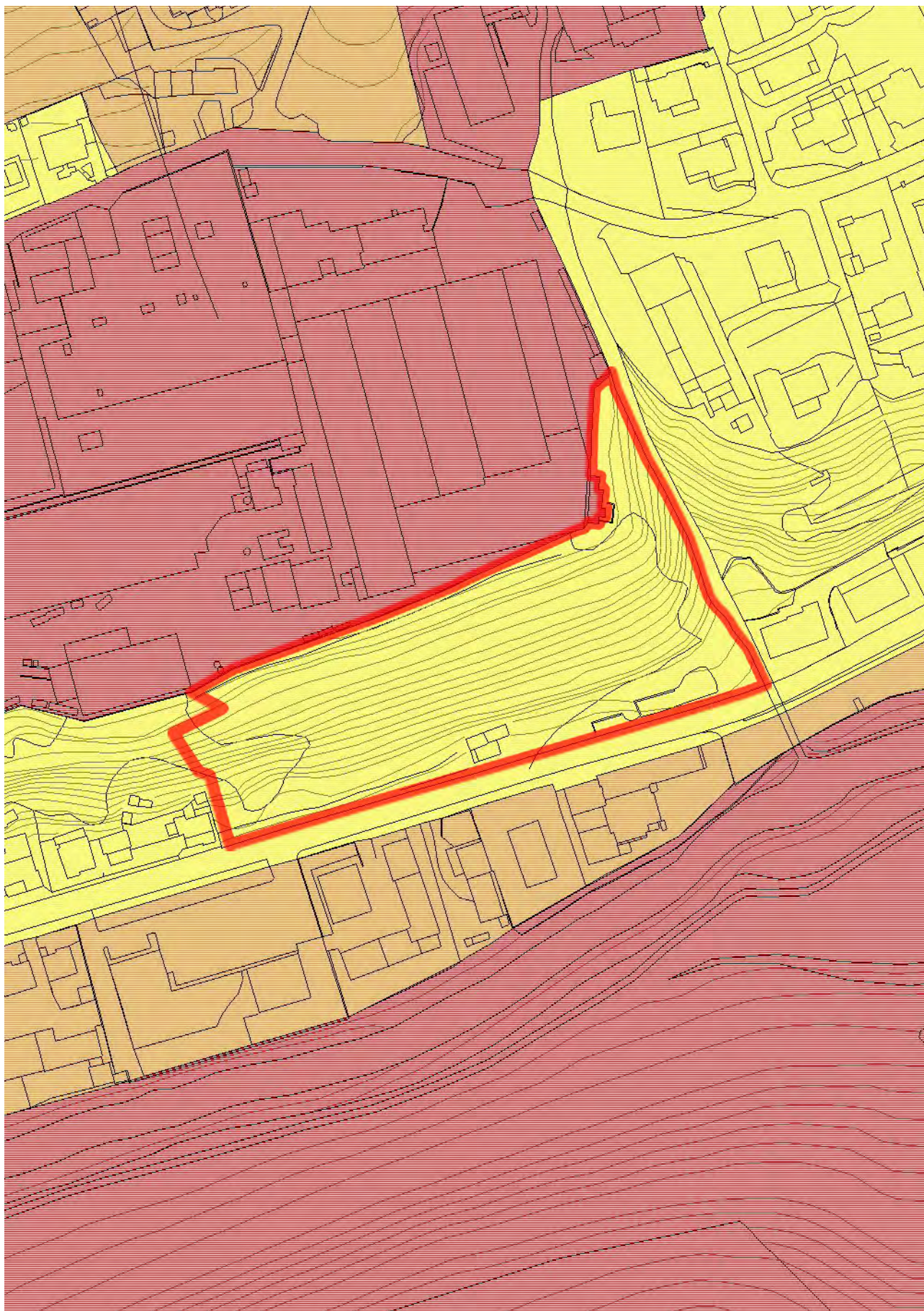
Visuale aerea dell'area oggetto di trasformazione



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

Area ineditata.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come soggetta a C.I.S. "Comparti di intervento strategico".

Classe di fattibilità geologica

Ricompreso parte in "Classe 2A - Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili" e parte in "Classe 3F - Aree a pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco frane e/o colate di terreno valutate in base alla pendenza".

Sismicità del territorio

Z4a "Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali" (tale zona interessa la totalità dell'ambito).

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "Sensibilità media".

Obiettivi della trasformazione

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 residenziale lungo la fascia più prossima all'arteria stradale esistente escludendo invece la porzione più a nord confinante con la zona produttiva destinata a mitigazione di carattere ambientale.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT con indicazione delle mitigazioni

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 100% della SIp ammessa dall'ambito, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

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

Sono ammesse, nella misura massima del 20% della SIp ammessa dall'ambito (da considerare inclusa nel valore sopra definito del 50%), anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- pubblici esercizi;

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 14.255,28 mq;
- altezza reale massima: 7,50 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): 0,25 mq/mq;

- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 3.563,82 mq;
- volume ammissibile (slp x 3) (valore indicativo): 10.691,46 mc.
- capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, cd. "*porzão volumetrico*", pari al 15% delle slp ammissibile;

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 straordinaria definito dal cd. "*porzão volumetrico*".

Modalità attuativa

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

Priorità

Realizzazione di mitigazioni ambientali, da realizzarsi attraverso la messa a dimora di filari alberati a sud dell'attività produttiva esistente, al fine di creare una zona filtro tra l'area produttiva esistente e i manufatti di nuova realizzazione.

Norma particolare

In fase attuativa dovrà essere prevista la predisposizione di una valutazione previsionale di clima acustico.

All'interno della porzione dell'ambito zonizzato in classe acustica V dal Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale è vietata la realizzazione di edifici ad uso residenziale.

Il Piano attuativo dell'ambito n. 1 dovrà essere assoggettato ad ulteriori procedure di valutazione ambientale ovvero di verifica di assoggettabilità alla VAS.