

Ambito di Trasformazione n. 7



Localizzazione

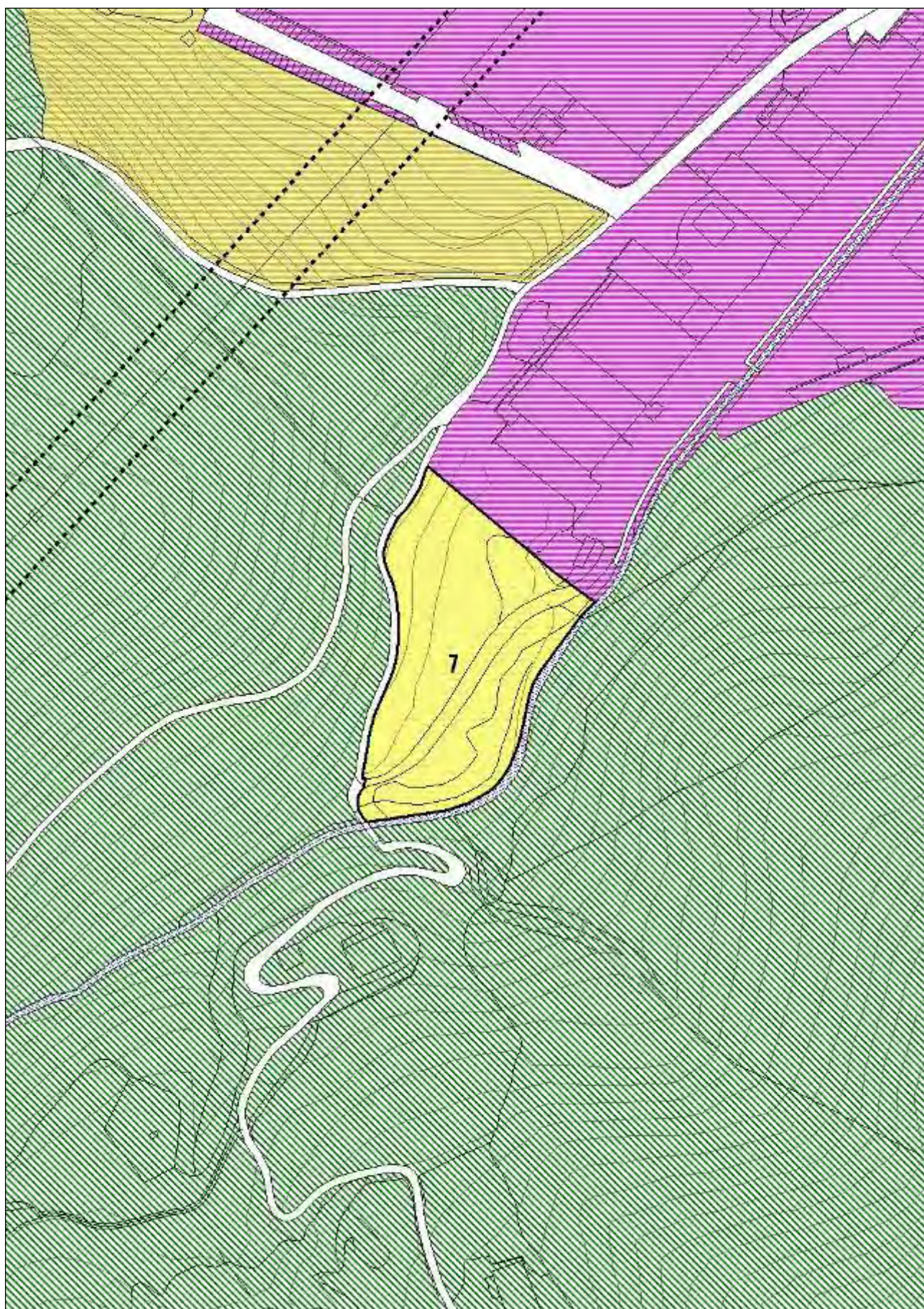
L'ambito di trasformazione 7 è ubicato ai margini della zona produttiva lungo il torrente Nozza ed interessa un'area incolta sita in località Merlaro.

L'ambito si propone come completamento del tessuto urbano esistente, al fine di dare continuità e attuazione 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 destinazione produttiva.

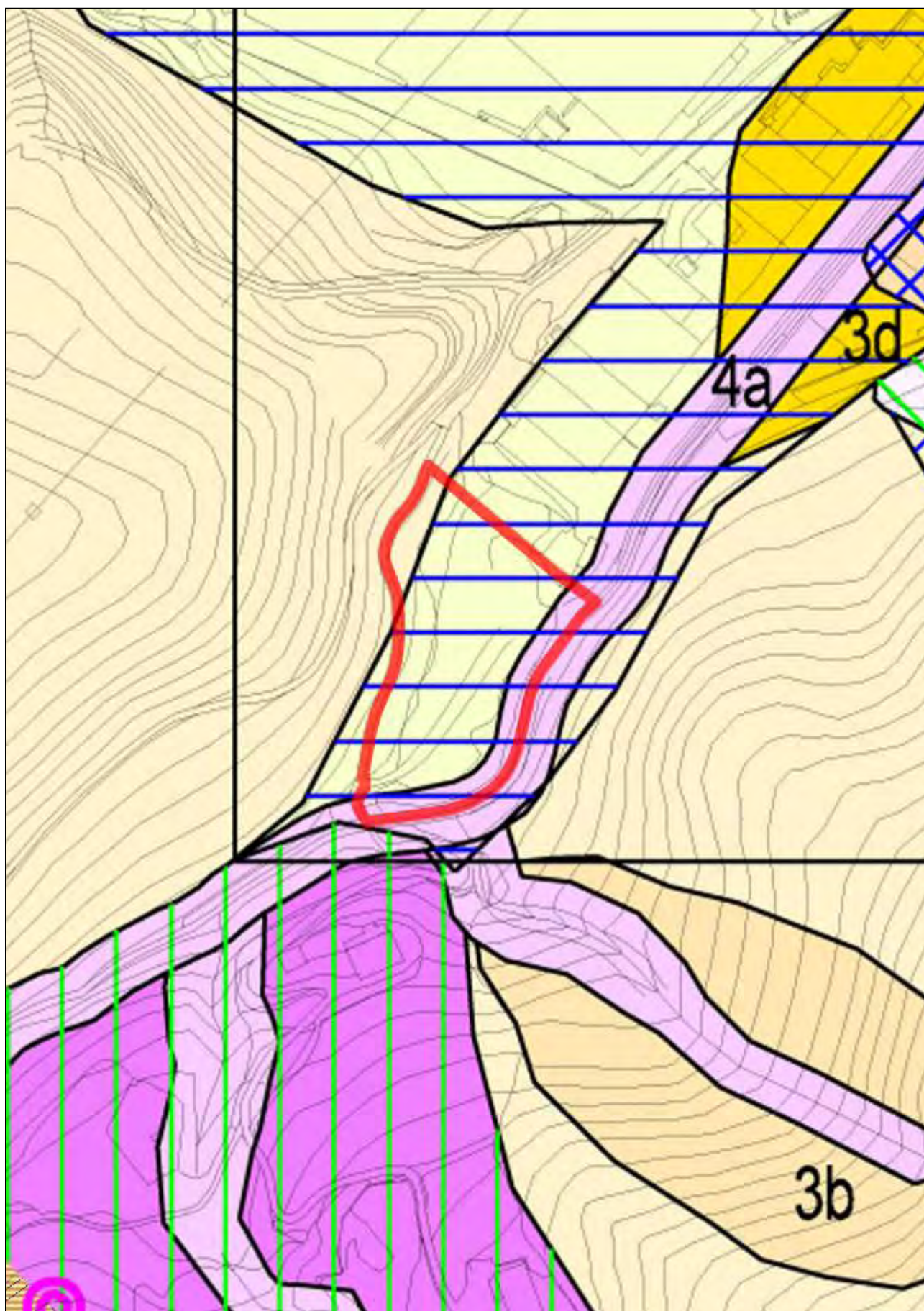
Estratti fotografici dell'area



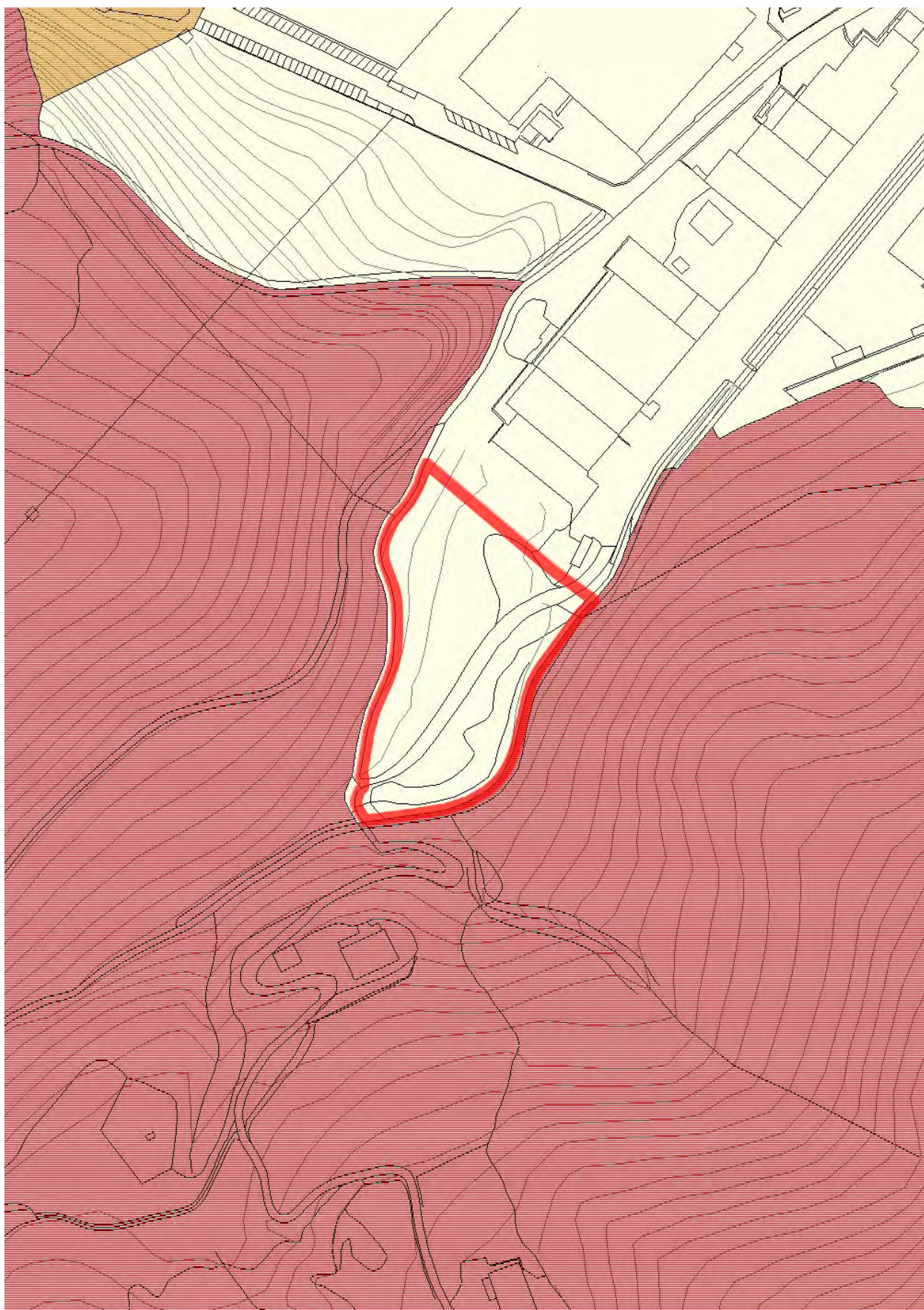
Visuale aerea dell'area oggetto di trasformazione



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 in edificata ai margini di un'area produttiva.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come "Tessuti urbani di nuova formazione/trasformazione" soggetta Permesso di Costruire Convenzionato.

Classe di fattibilità geologica

Ricompreso parte in "Classe 2A - Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili", parte in "Classe 3F - Aree a pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco frane e/o colate di terreno valutate in base alla pendenza" e parte in "Classe 4a - Aree di pertinenza di corso d'acqua soggetta a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica".

Sismicità del territorio

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

Classe di sensibilità paesistica

Classe 2 "Sensibilità bassa".

Obiettivi della trasformazione

L'ambito si propone come completamento del tessuto urbano esistente, al fine di dare continuità e attuazione 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 destinazione produttiva.

Si raccomanda un attento inserimento paesaggistico nell'attuazione dell'ambito stesso, anche tramite la caratterizzazione delle aree a confine con il territorio agricolo ed una coerenza progettuale, insediativa e morfologica, con il contesto edificato esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.19:

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

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 5.722,87 mq;
- altezza reale massima: 12,00 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;
- RC ammesso (valore vincolante calcolato sulla Superficie Territoriale): 0,5 mq/mq;
- UT ammesso (valore vincolante): 1,00 mq/mq;
- SC ammissibile (valore indicativo): 2.861,43 mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 5.772,87 mq.

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.

Modalità attuativa

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