

Aree di trasformazione prevalentemente residenziali su gravitanti intorno a Villa Olginati
ATR3 bis, ATR4 bis e ATR5 bis
Elementi inderogabili da riportare in Convenzione

ATR3 bis, ATR4 bis e ATR5 bis

- 1 Impegno alla cessione gratuita all'atto della stipula della convenzione delle aree a standard urbanistici interne al piano attuativo e ove esistano, anche extra comparto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, rotatorie e piste ciclabili ecc.
- 2 Dare atto nella convenzione dell'avvenuta cessione al Comune con relativi frazionamenti e atti notarili delle aree necessarie per la realizzazione del marciapiede lungo via Scimee e della viabilità di accesso da via Roma (tratto lungo via al Monte) così come indicate con apposita campitura nel Piano dei Servizi (elaborato 12PS).
- 3 Impegno alla realizzazione, con le procedure previste dal D. Lgs 12-4-2006 n. 163 e s.m.i. e del suo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 5-10-2010 N 207 come standard qualitativo, (contestualmente alla realizzazione di edifici privati) delle opere di urbanizzazione I° e II° previste nel piano attuativo, comprese le reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura ecc.). Nel piano attuativo sarà allegato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conforme alle previsioni contenute nel piano dei servizi.
- 4 Impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari vigenti all'epoca di stipula della convenzione, secondo tempi ed eventuali rateizzazioni da decidersi nella convenzione medesima riferite all'intera volumetria edificabile e in aggiunta alla realizzazione diretta delle opere pubbliche di cui al precedente punto1.
- 5 Impegno a realizzare volumetrie e tipologie edilizie come previsto dalle diverse schede D e E.
- 6 Obbligo a produrre fideiussione di importo pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato dell'importo dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.
- 7 Impegno a mantenere ogni caratteristica geomorfologia, di alberature e di paesaggio così come identificate nell'elaborato 9aDP e precisate nella normativa. Nel caso di presenza di zone a bosco esse vanno rigorosamente conservate e mantenute come previsto nell'elaborato 13PR.
- 8 Nel caso di utilizzo dei diritti edificatori di compensazione, impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui si esercita il trasferimento dei diritti edificatori, all'atto della stipula della convenzione. Impegno al versamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la soluzione con i diritti edificatori di compensazione (scheda E) e quella senza i diritti edificatori di compensazione (scheda D).

AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 4bis- a)

PARAMETRI EDILIZI (elaborato 5 DP bis - area di trasformazione ATR 4bis)

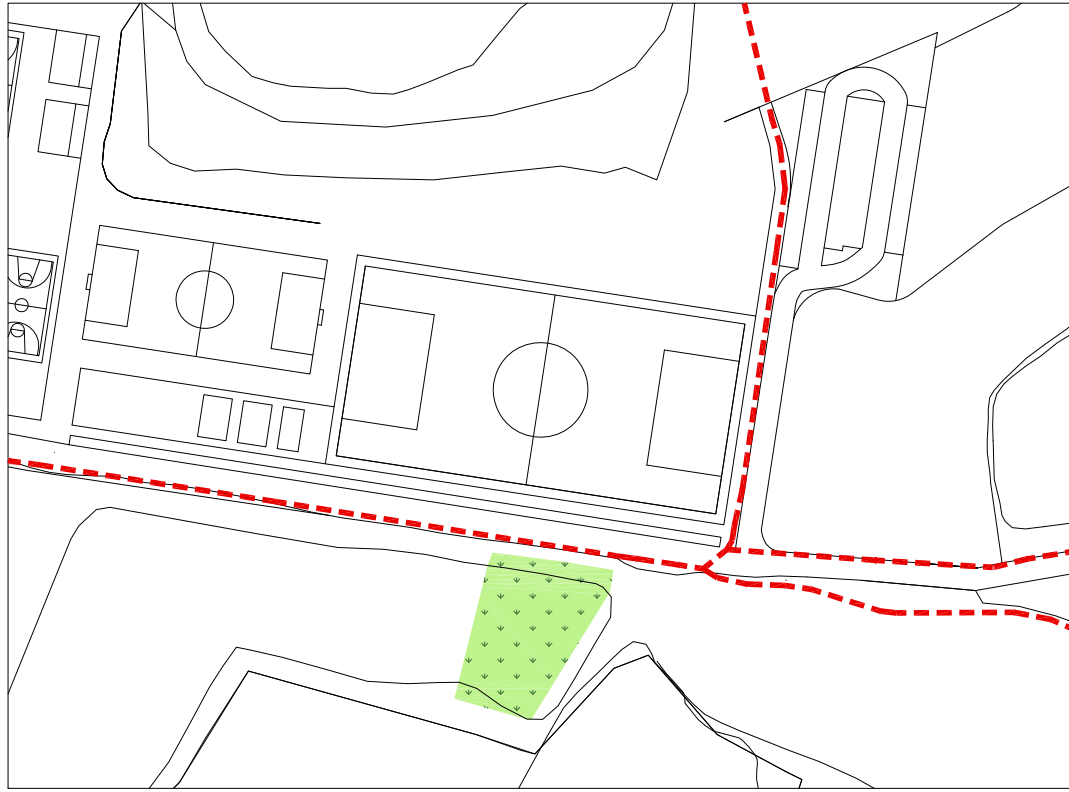
Superficie territoriale = 3.632 mq

Volumetria massima assegnata = 1.800 mc
Abitanti teorici/vani = 1.800 mc / 150 mc/ab = 12 ab

Area totale di cessione gratuita per standard e viabilità nel comparto= 1.238 mq
Area totale di cessione gratuita per standard e viabilità nel comparto ed extra comparto = 1.238 mq + 1.200 mq = 2.438 mq
di cui: area destinata a verde pubblico = 223 m
area destinata a parcheggio pubblico = 119 mq
area di cessione gratuita per viabilità di progetto = 896 mq
area di cessione gratuita per orti pubblici extra comparto = 1.200 mq



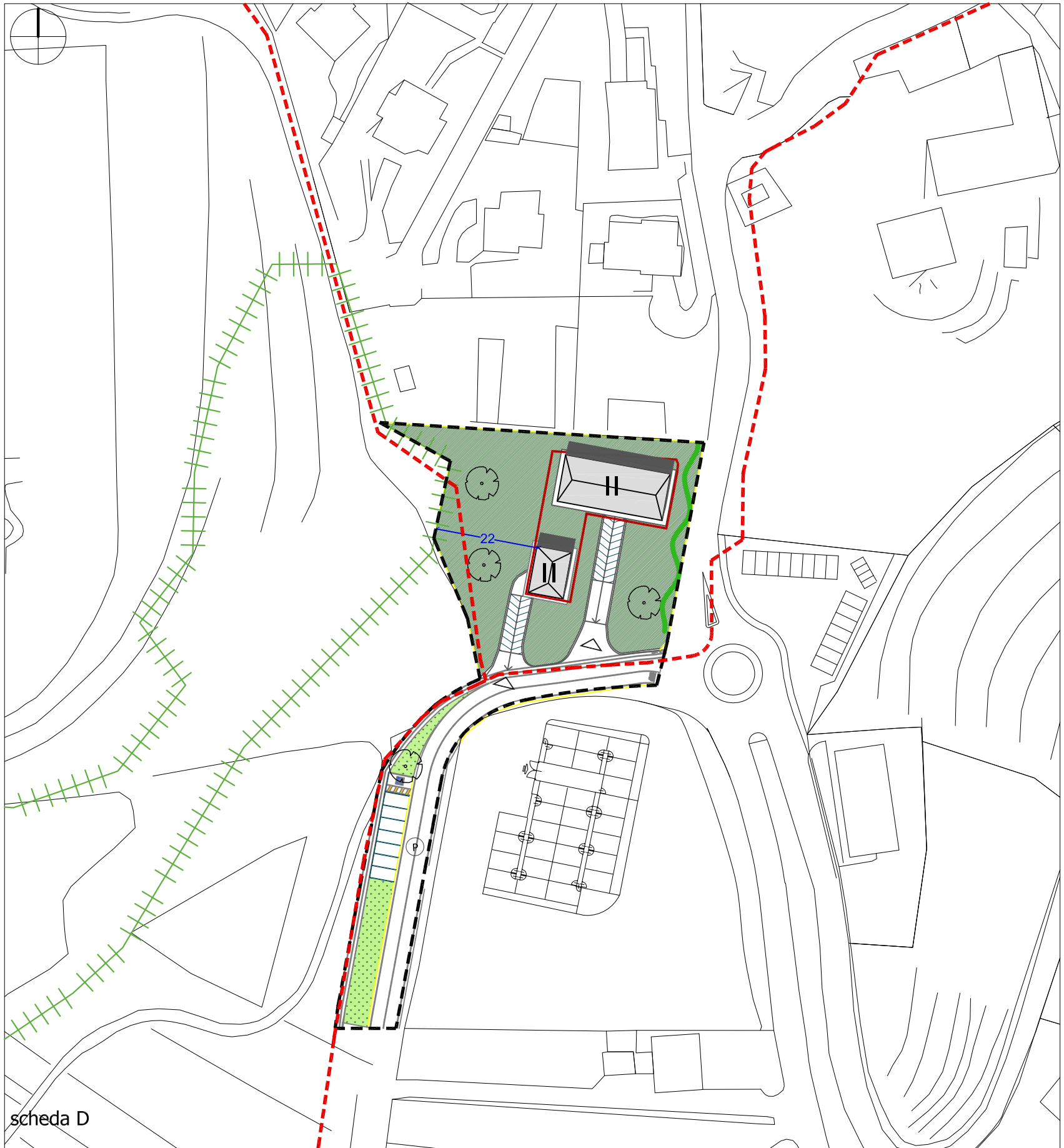
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



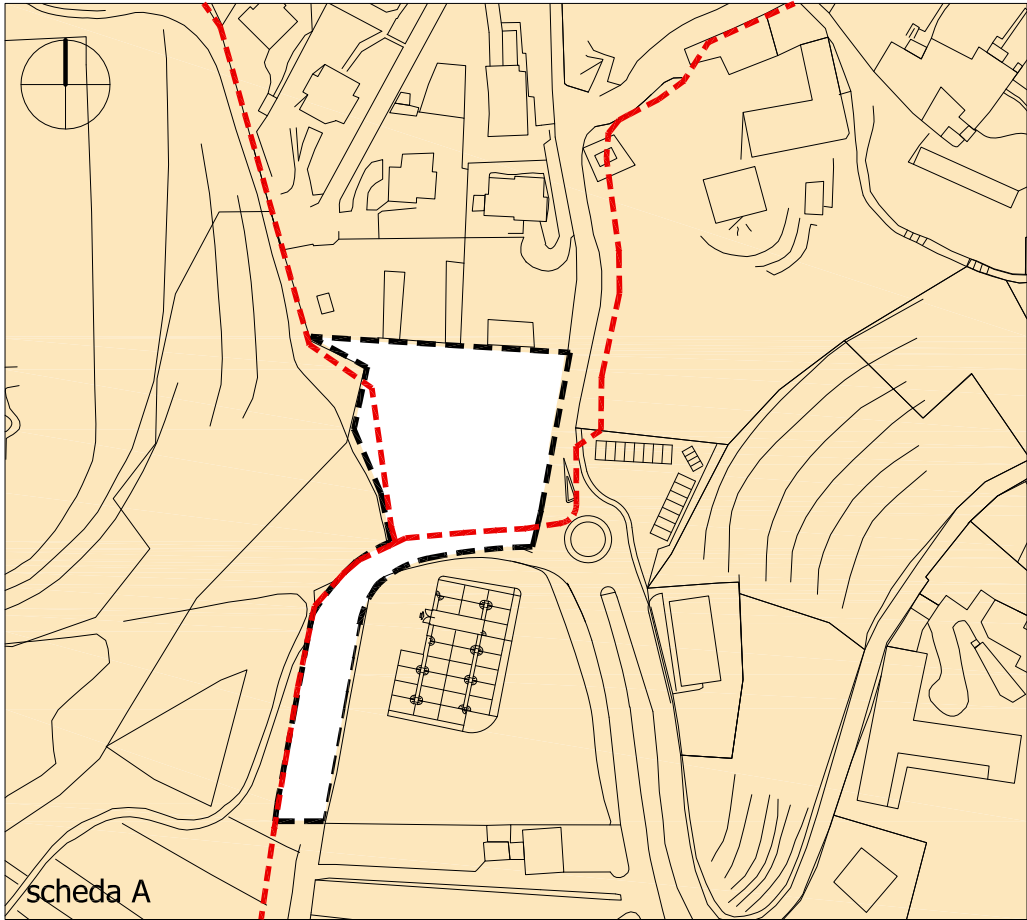
AREA DI CESSIONE EXTRA COMPARTO VIA SCIMEE

- percorso ciclopeditonale di progetto
- verde pubblico
- perimetro area di trasformazione
- perimetro di edificabilità
- parcheggi pubblici
- parcheggi disabili
- verde privato
- verde pubblico
- accessi alla proprietà privata
- edificio a due piani
- distanza dal bosco (PIF) 22mt
- limite del bosco (PIF)

PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:1000

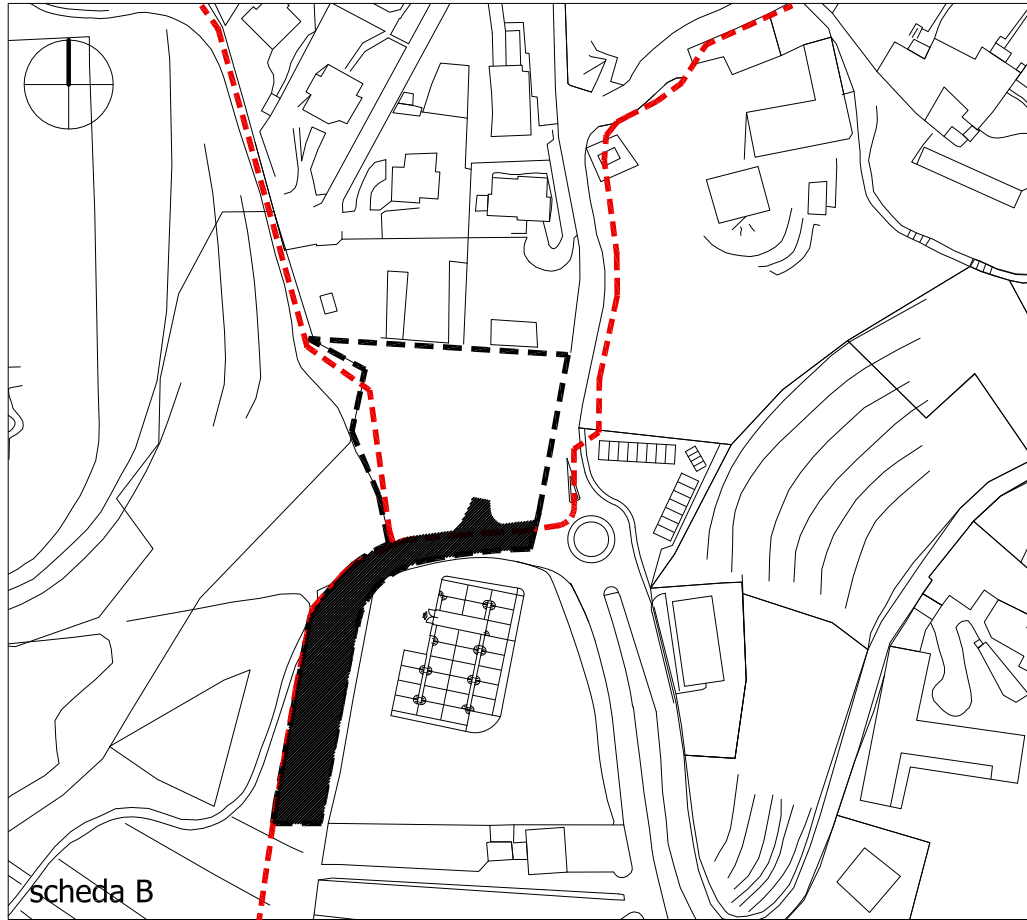


Per quanto riguarda il parcheggio nella fase di progettazione dovrà essere attentamente valutato l'inserimento paesaggistico del parcheggio attraverso la sistemazione paesaggistica di dettaglio



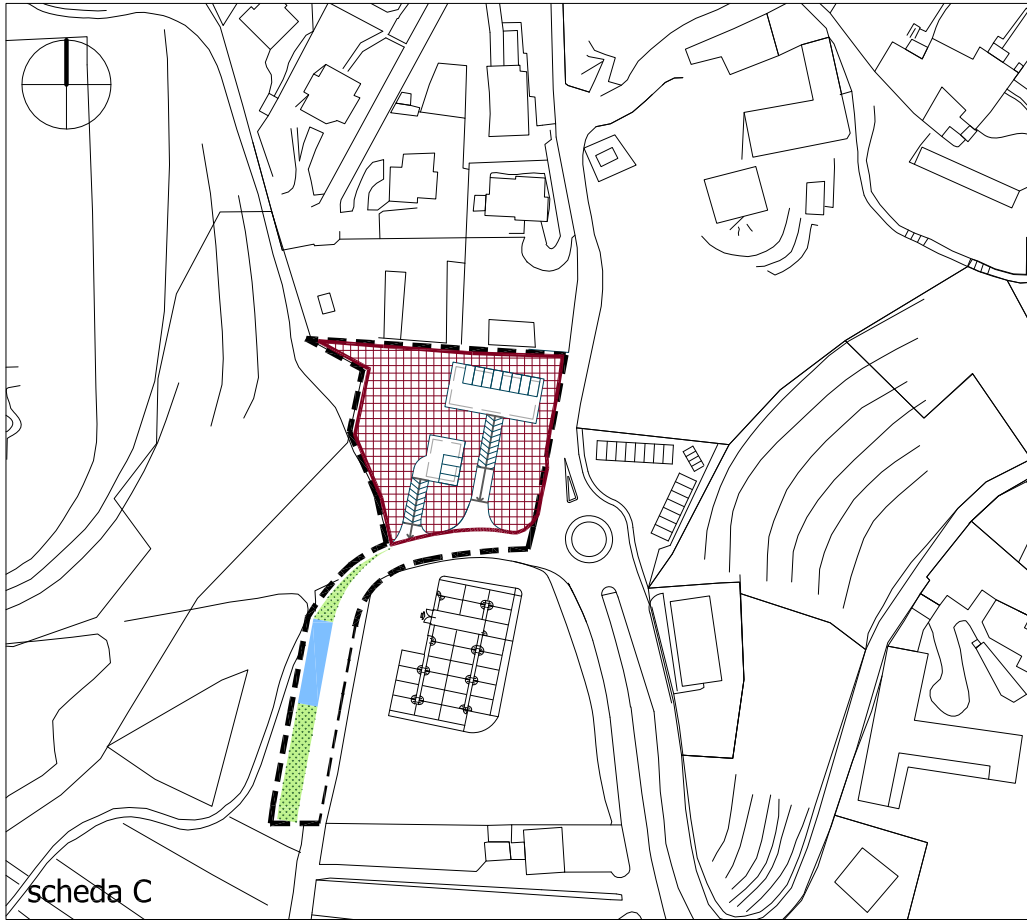
STATO DI FATTO SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- percorso ciclopeditonale di progetto



STATO DI FATTO SCALA 1:2000

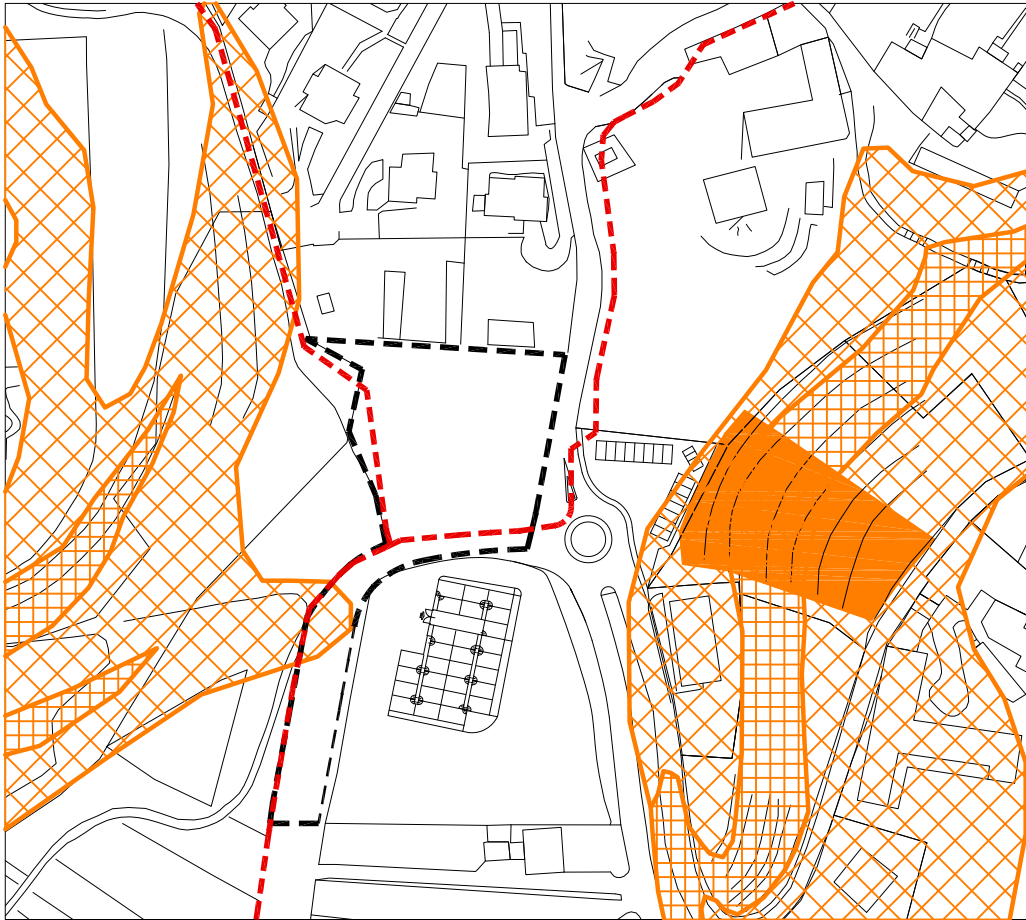
- perimetro area di trasformazione
- aree di cessione gratuita
- percorso ciclopeditonale di progetto



SCHEMA AZIONAMENTO E SPP - SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- superficie fondiaria
- superficie di permeabilità profonda
- verde pubblico
- percorso ciclopeditonale di progetto
- parcheggi interrati
- parcheggi pubblici

Superficie fondiaria = 2.388 mq
Superficie di permeabilità profonda massima = 1.740 mq > 955 mq
(art. 3 Ipp = 0,4 mq/mq di Sf)
Hmax = 9,50m



FATTIBILITA' GEOLOGICA DELL'AREA

- 2 (con modeste limitazioni)
- 3a pendenze comprese tra 20° e 40°/ pendenze maggiori di 40°
- 3c riporti
- perimetro area di trasformazione

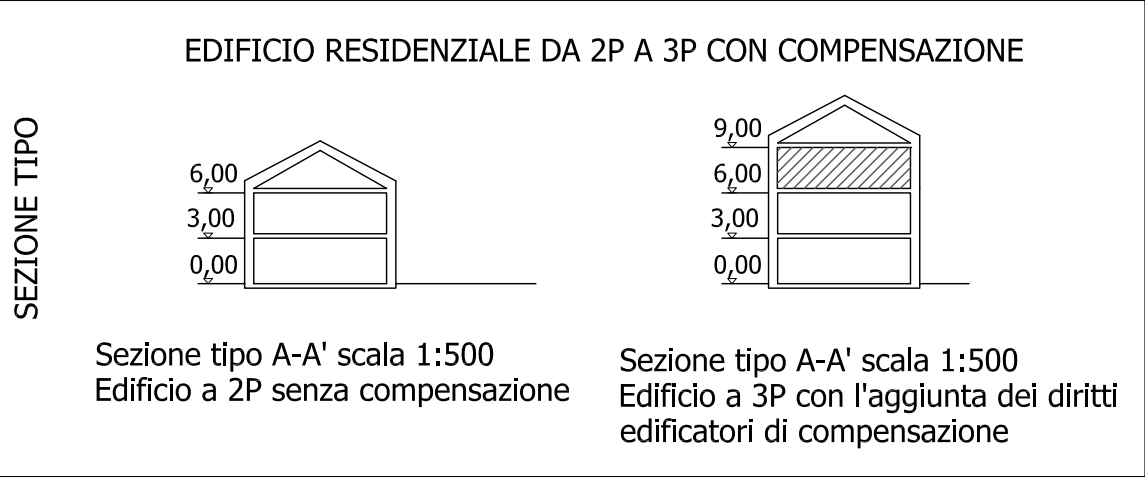
AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 4bis - b)

PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:1000



- perimetro area di trasformazione
- perimetro di edificabilità
- verde privato
- verde pubblico
- accessi alla proprietà privata
- edificio a due piani
- edificio a tre piani
- parcheggi pubblici
- parcheggi disabili
- percorso ciclopedonale di progetto
- distanza dal bosco (PIF) 22mt
- limite del bosco (PIF)

Per quanto riguarda il parcheggio nella fase di progettazione dovrà essere attentamente valutato l'inserimento paesaggistico del parcheggio attraverso la sistemazione paesaggistica di dettaglio



Per tale ambito di trasformazione gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generici dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano - elaborato 6 DP bis, nel Piano dei Servizi - elaborato 11 PS bis e nel Piano delle Regole - elaborato 14 PR bis), sino a un incremento aggiuntivo massimo del 30% di volume (cfr. art, 5DP dell'elaborato 5DP ter)

Volumetria aggiuntiva massima derivante dai diritti edificatori di compensazione 30% in più del volume assegnato = 540 mc
Volume massimo comprensivo dei diritti edificatori di compensazione = 1.800 mc + 540 mc = 2.340 mc