

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A – ATR A)

Denominazione ambito di trasformazione: **ATR A)**

Località: **Marveggia**

Descrizione e caratteristiche aree di trasformazione:

A.TR. A: aree comprese tra la zona consolidata di Marveggia (sotto strada) ed il nucleo storico di Marveggia. Si prevede un'estensione della zona di sviluppo residenziale sulla base di pubbliche richieste (circa mq. 8400) di cui la zona verso Marveggia storica destinata esclusivamente a zona verde e parcheggio pubblico. Strumento di attuazione P.L.; zone di standard localizzate a bordo strada.

In considerazione del fatto che nelle vicinanze dell'area assoggettata a P.A. si prevede una fascia a verde pubblico (con funzione di schermatura verso l'adiacente nucleo di Marveggia), tale zona è considerata a livello di compensazione ambientale. Si prevede per norma specifica di compensazione urbanistica dell'ambito ATR A) che almeno il 10% della superficie edificatoria (I.G.P.+I.S.Z.) debba provenire da perequazione urbanistica con $I.S.=0.10$ mq./mq. (massima s.l.p. $\times 10\% =$ s.l.p. in compensazione / $0.10 =$ superficie in cessione). L'ambito è assoggettato a Piano Attuativo Obbligatorio, con obbligo realizzazione fascia compensazione di verde pubblico, sistemazione strada di accesso, urbanizzazioni e rispetto della normativa tipologica costruttiva.

Strumento attuativo: Piano Attuativo (P.A.) legato all'estensione del comparto attuabile in più lotti edificatori

Superficie territoriale dell'ambito: mq. 8.400,00

Indice generalizzato di piano (0.15) + indice specifico di zona (0.05): 0.20 mq./mq.

Massima s.l.p. derivante da indice I.G.P.+I.S.Z.=mq. 1680,00

Superficie standard urbanistico obbligatorio all'interno della perimetrazione di piano=40% S.L.P.
=mq. 672,00 di cui massimo mq.336.00 potranno essere monetizzabili.

Superficie di compensazione urbanistica=10% s.l.p.=mq. 1680.00 $\times 10\% =$ mq.168,00 I.S.=mq.0.10

Superficie in cessione obbligatoria=mq.168.00 $/0.10$ mq/mq.=mq.1680,00

Superficie di compensazione ambientale=20% s.l.p.=mq. 1680.00 $\times 20\% =$ mq.333,60 (cessione gratuita di aree per la realizzazione Parco Spriana o monetizzazione per interventi ri-naturalizzazione Parco o per mezzo di interventi specifici inseriti nelle schede di azione del S.I.C./Z.P.S. Val di Togno IT 2040021)

Superficie drenante minima: 20%

Altezza massima edificio: 6.50 ml.

Destinazione d'uso ammesse: Residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: Commerciale, produttivo, agricolo

Norme specifiche in merito all'inserimento ambientale: obbligo rispetto normativa tipologica;

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale: realizzazione standard a verde pubblico attrezzato, strada di arroccamento ai lotti e sottoservizi a completo onere dei soggetti attuatori;

Indicazioni in merito alla compensazione urbanistica: 10% della superficie edificatoria deve provenire da perequazione urbanistica; realizzazione fascia a verde ampiezza ml. 5 sul fronte della strada a valle dell'intervento.

Valutazione e coerenza geologica:

SI X

Eventuali ulteriori prescrizioni geologiche: L'azzoneamento di fattibilità geologica prevede che gran parte dell'ambito di trasformazione è posto in classe 2 e 3 di fattibilità geologica e pertanto compatibile con le destinazione d'uso prevista. Solo in corrispondenza del margine settentrionale è presente un'area in classe di fattibilità 4 la cui superficie potrà essere utilizzata ai fini volumetrici ma non potrà essere edificata. Nell'ambito, la zona in classe 4 di fattibilità geologica, impedisce ogni nuova edificazione, anche interrata, ma la superficie in zona di limitazione geologica, può essere utilizzata ai fini dei rapporti e calcoli piani volumetrici.

Valutazione e coerenza naturalistica:

SI X La previsione di una espansione urbanistica in tale area non desta particolare preoccupazione riguardo alla conservazione di habitat e specie vegetali.
Eventuali ulteriori prescrizioni naturalistiche: nel Piano delle Regole sono inserite specifiche Norme per l'uso del verde e la scelta delle specie.

"Per l'illuminazione esterna vige l'obbligo dell'utilizzo di apparecchi illuminanti conformi ai criteri di antinquinamento luminoso, secondo i disposti della L.R. 17/2000 e 38/2004".

"Per gli interventi edilizi da realizzare all'interno della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione di linee elettriche, anche interrate, con tensione $\geq$ di 1 KW. (con esclusione di quelle indicate al par. 3.2 dell'allegato al D.M. 29-05-2008) e di cabine primarie, vige l'obbligo della verifica preliminare delle fasce di rispetto come disposto dall'art. 6 del D.P.C.M. 08-07-2003 con la metodologia di calcolo approvata con il detto Decreto Ministeriale".