

AMBITO DI TRASFORMAZIONE B – ATR B)

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

Località: **Marveggia/Spriana**

Descrizione e caratteristiche aree di trasformazione:

A.TR.B: aree comprese tra l'abitato di Spriana e l'abitato di Marveggia. Si prevede un'estensione della zona di completamento a monte del tracciato viario ad uso residenziale ed artigianale . Strumento di attuazione P.L.C. di mq. 8.916,50 complessivi. La zona Sud avente un'estensione di mq. 2.040 avrà destinazione artigianale e potrà dare luogo ad una massima superficie coperta di mq. 1.125, mentre la zona a Nord residenziale (verso Marveggia) avrà una superficie di mq. 5.971,00 e darà luogo ad una massima s.l.p. di mq. 1.399. La zona centrale con ruolo di cuscinetto, avente un'ampiezza di mq. 905.50 avrà invece destinazione a verde pubblico con funzione di schermatura tra i due ambiti funzionali; tale zona è considerata a livello di compensazione ambientale. Si prevede per norma specifica di compensazione urbanistica dell'ambito ATR B) che almeno il 5% della superficie edificatoria (I.G.P.+I.S.Z.) debba provenire da perequazione urbanistica con $I.S.=0.10 \text{ mq./mq.}$ (massima s.l.p./copertura $\times 10\%=s.l.p./copertura$ in compensazione/0.05=superficie in cessione). L'ambito è assoggettato a planivolumetrico convenzionato, con obbligo realizzazione fascia compensazione di verde pubblico (realizzazione per lotti in relazione alle due zone funzionali residenziali e artigianali), fascia verso strada a verde privato con un'ampiezza minima di metri 5,00 urbanizzazioni e rispetto della normativa tipologica costruttiva.

AMBITO RESIDENZIALE

Strumento attuativo: Planivolumetrico convenzionato (P.L.C.) attuabile anche per lotti catastali di proprietà, con vincoli di servitù per eventuali accessi ai lotti interclusi;

Superficie territoriale dell'ambito: mq. 8.916,50 (5.971+2040+905.50)

Indice generalizzato di piano + indice specifico di zona residenziale: $0.20 \text{ mq./mq. s.l.p.- ambito residenziale}=\text{mq. } 5.971 \times 0.20=\text{mq. } 1.194$

Massima s.l.p. derivante da indice I.G.P.+I.S.Z.=mq. 1.194

Superficie standard urbanistico obbligatorio all'interno della perimetrazione di piano=40% S.L.P. =mq. $1.194 \times 0.40=\text{mq. } 477.60$ (da realizzarsi in proporzione alla s.l.p. dei lotti catastali dei singoli lottizzanti, nell'ambito già' identificato a standard a cavallo delle due zone funzionali) o con monetizzazione pari ad un massimo di mq. 238.80 mq.

Superficie di compensazione urbanistica = $5\% \text{ s.l.p.}=\text{mq. } 1.194 \times 5\%=\text{mq. } 59.70$ I.S.=mq.0.10

Superficie in cessione obbligatoria=mq. $59.70/0.10 \text{ mq./mq.}=\text{mq. } 597.00$

Superficie di compensazione ambientale=10% s.l.p.=mq. $1.194 \times 10\%=\text{mq. } 119.40$ (cessione gratuita di 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 Tognio-Pizzo Scalino 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

AMBITO ARTIGIANALE:

Strumento attuativo: Planivolumetrico convenzionato (P.L.C.) attuabile anche per lotti catastali di proprietà, con vincoli di servitù per eventuali accessi ai lotti interclusi

Superficie territoriale dell'ambito: mq. 2.040

Indice specifico di zona artigianale: $0.45 \text{ mq./mq. copertura- ambito artigianale}=\text{mq. } 2.040 \times 0.45=918.00$

Massima copertura derivante da indice I.G.P.+I.S.Z.=mq. 918.00

Superficie standard urbanistico obbligatorio all'interno della perimetrazione di piano=20% S.T. =mq. $2040,00 \times 0.20=\text{mq. } 408.00$ (da realizzarsi in proporzione alla superficie territoriale dei lotti

catastali dei singoli lottizzanti, nell'ambito già' identificato a standard a cavallo delle due zone funzionali) o con monetizzazione pari ad un massimo di mq. 204.00 mq.

Superficie di compensazione urbanistica=5% copertura =mq. 918.00x5%=mq. 45.90 I.S.=mq.0.10

Superficie in cessione obbligatoria=mq. 45.90/0.10mq/mq.=mq. 459,00

Superficie di compensazione ambientale=10% s.c.=mq. 918.00x10%=mq.91.80 (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: Artigianale

Destinazione d'uso compatibili: residenza (quota 120 mq. per ogni unità) Commerciale =mq. 150,00 (vicinato) per ogni unità produttiva

Destinazioni d'uso non ammesse: produttivo, agricolo

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

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale: realizzazione fascia a verde pubblico attrezzata tra le due zone funzionali; strada di penetrazione e sottoservizi a completo onere dei soggetti attuatori; fascia di verde privato avente una profondità di ml. 5,00 sul fronte strada pubblica.

Indicazioni in merito alla compensazione urbanistica: 5% della superficie edificatoria deve provenire da perequazione urbanistica;

Valutazione e coerenza geologica:

SI X

Eventuali ulteriori prescrizioni geologiche: L'azzonamento di fattibilità geologica prevede che gran parte dell'ambito di trasformazione è posto in classe 3 di fattibilità geologica e pertanto compatibile con le destinazione d'uso prevista. Solo in corrispondenza del margine di monte l'ambito interessa aree 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 plani volumetrici.

Valutazione e coerenza naturalistica: La previsione di una espansione urbanistica in tale area non desta particolare preoccupazione riguardo alla conservazione di habitat e specie vegetali.

SI X

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".