

SCHEDA AMBITO AT3

1 Inquadramento generale

L'ambito di trasformazione è situato in località Molina e la sua destinazione d'uso è di carattere residenziale.



Fig. 3A - estratto ortofotografico

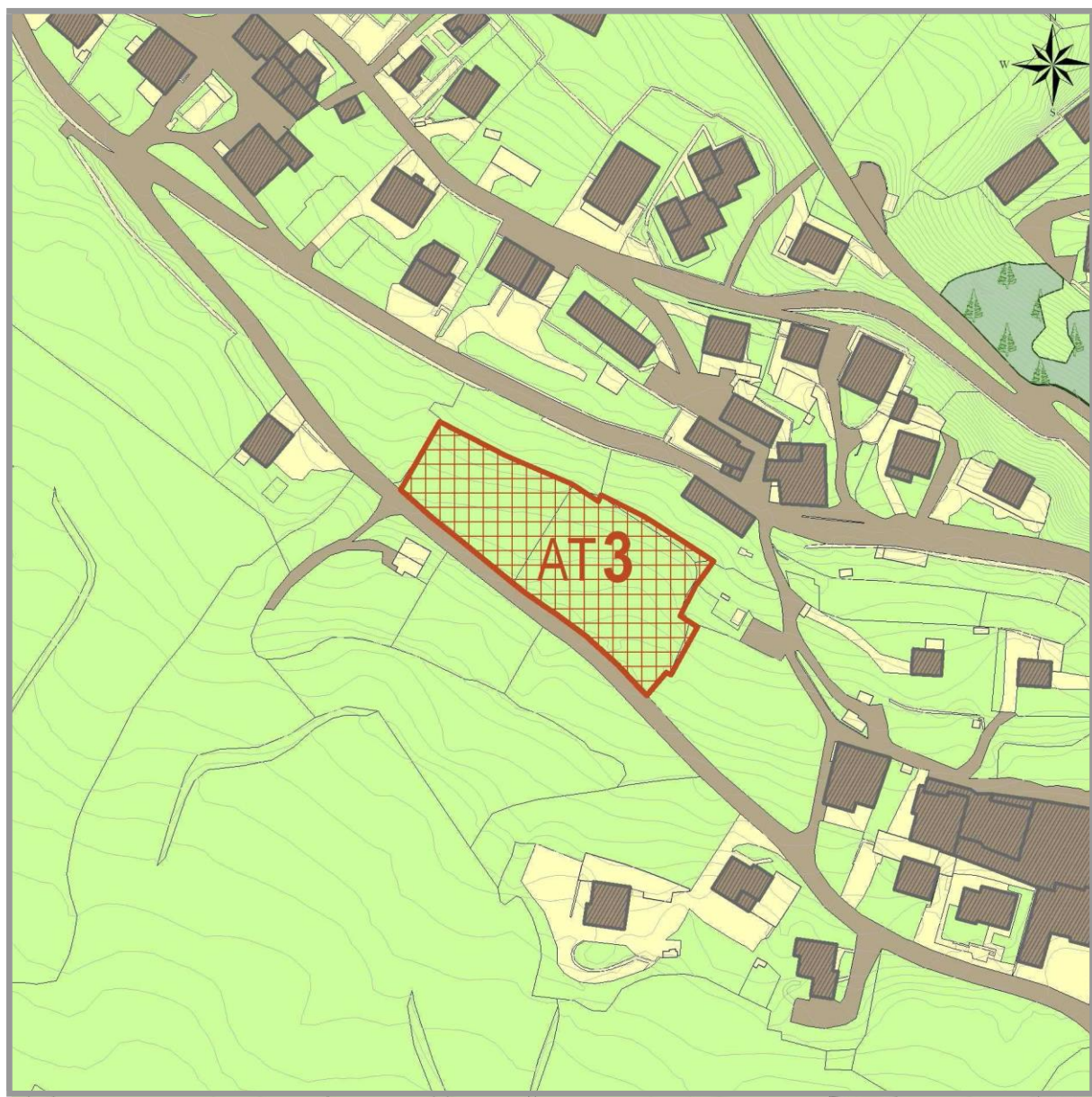


Fig. 3B - estratto database topografico

2 Stato di fatto

L'area interessata è attualmente costituita da suolo agricolo a prato permanente (fonte DUSAF 6.0): la sua trasformazione sottrae pertanto superfici agricole nello stato di fatto.

3 Obiettivi

Obiettivi di piano della Relazione Tecnico Illustrativa:

- E1

4 Criticità



- L'ambito è localizzato in prossimità di una zona di particolare valenza paesaggistica ed ecologica. A sud-ovest è infatti presente un varco ecologico provinciale (art.12 PTCP) e l'area, pur essendo in un contesto urbano, risulta nelle immediate vicinanze della piana di San Gallo, che costituisce un ambito di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico e della conservazione del paesaggio agricolo di fondovalle (area agricola strategica art.43 PTCP). Inoltre si trova ai margini del Parco Nazionale dello Stelvio.

5 Criteri progettuali

Il carattere tipologico del nuovo insediamento dovrà rispettare i seguenti criteri progettuali:

- la volumetria edificabile dovrà essere suddivisa fra molteplici corpi di fabbrica uniformemente distribuiti nell'area e con caratteristiche dimensionali ridotte, simili quindi ai volumi edilizi nella zona;
- dovrà essere rispettata la tipologia edilizia locale, conformandosi al parere delle Commissione Paesaggistica a cui il piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere sottoposto, identicamente alla pratica edilizia per la realizzazione degli edifici;
- la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere a giardino al fine di garantire una adeguata "porosità" del terreno, prevedendo la pavimentazione esclusivamente lungo i marciapiedi, le rampe di accesso alle autorimesse e nelle aree di manovra e di sosta degli autoveicoli;

Pur essendo in prossimità di un ambito di valenza ecologica non si ritiene di dover formulare specifiche prescrizioni in merito, in quanto l'area è in un contesto già ampiamente antropizzato. Tuttavia si segnala che l'esecuzione delle opere di trasformazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della fauna locale, soprattutto evitando lavorazioni notturne e nelle prime ore dell'alba.

6 Compensazione ambientale

Come detto l'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto. In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R.12/2005 e s.m.i. (art.43 comma 2bis), gli interventi sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, nella misura e secondo le modalità previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

7 Usi ammessi nell'ambito

Nell'ambito di trasformazione sono ammessi i seguenti usi di cui all'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione:

A. RESIDENZIALE

- usi residenziali (residenza);
- usi complementari alla residenza: usi commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato; usi terziari: artigianato di servizio, bar ristoranti edicole ed esercizi pubblici, studi professionali, uffici privati, sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati, servizi per le attività produttive, banche, attrezzature ricettive alberghiere e non alberghiere di cui alla legge regionale n. 27/2015 residenze collettive;
- usi di interesse comune: servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali, servizi sanitari, servizi amministrativi, servizi per l'istruzione e la formazione, servizi abitativi (edilizia sociale), servizi pubblici, servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.), servizi religiosi.

Sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.14.



8 Modalità attuative

Indicazioni generali:

Per la definizione dei parametri sotto riportati e le loro modalità di calcolo, nonché per i dettami normativi e tutti gli altri indici e parametri non riportati nella presente scheda, si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale della presente scheda.

Parametri urbanistici:

Superficie territoriale (dato indicativo)	St	3.134 mq
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,15 mq/mq
Superficie minima area da cedersi per urbanizzazioni	Su	10% St

Parametri edilizi:

Altezza dei fabbricati	Hf	10,00 ml
Rapporto di copertura	Rc	30%
Superficie permeabile	Sp	20%
Superficie a verde (al netto di Su)	Su	30%

Indicazioni particolari

Lungo la via della Contrada si dovrà prevedere la cessione di una striscia di terreno di larghezza non inferiore a 2,00 ml anche al fine di poter realizzare un allargamento stradale.

E' ammessa la monetizzazione delle aree da cedersi per opere di urbanizzazione e/o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in conformità alla L.R.12/05 art.46 comma 1.

La progettazione dei parcheggi e degli spazi liberi dovrà prevedere una mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature di contorno.