

Ambito di Trasformazione n. 4



Localizzazione

L'ambito si sviluppa a sud del tessuto residenziale di prima espansione della località Ludrigno.

Stato attuale dell'area

L'ambito è prevalentemente ineditato. L'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è prevalentemente di tipo prativo.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente (ex ATr 05).

Classe di fattibilità geologica

La fattibilità geologica delle aree presenta prevalentemente modeste limitazioni (classe 2). Parti marginali delle aree sono gravate da fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3).

Vincoli paesistici

Le aree risultano parzialmente gravate da vincoli paesaggistici ex art. 142, co. 1, lett. c, Dlgs 42/2004 (fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici).

Classe di sensibilità paesistica

La sensibilità paesistica dei luoghi interessati dalle previsioni di trasformazione è definita di classe 3 (media).

Obiettivi della trasformazione

Il PGT reitera le previsioni previgenti finalizzate a rispondere alle esigenze abitative presso la località.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 10.736 mq
- IT ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq
- Altezza massima: 6,00
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 2.700 mq
- Volume (valore indicativo): 8.100 mc
- 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 DM 1444/68

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”

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento alla costituzione di idonee barriere verdi di mitigazione da porre in essere lungo i versanti in affaccio sui sistemi extraurbani.

Prescrizioni VIInC (prot. prov. N. 67738 del 15/10/2024)

Il progetto attuativo deve prevedere uno sviluppo dei lotti che garantisca il mantenimento di idonei spazi verdi a prato a separazione dei singoli insediamenti.

Il progetto attuativo deve altresì garantire una riqualificazione ecologica del verde pertinenziale prevedendo l'uso esclusivo di specie autoctone e la riduzione dell'impiego di recinzioni impermeabili alla fauna.