

Ambito di Trasformazione n. 5



Localizzazione

L'ambito si sviluppa ad est del tessuto urbano consolidato sorto in fregio a via Locatelli.

Stato attuale dell'area

L'ambito è inedificato, ad uso prativo.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente (ex ATr 09).

Classe di fattibilità geologica

La fattibilità geologica delle aree presenta consistenti limitazioni (classe 3as e classe 3Cn).

Vincoli paesistici

Le aree risultano parzialmente ricomprese nell'ambito vincolato ai sensi dell'articolo 136 del Dlgs 42/2004 per effetto del DM 23/02/1967.

Classe di sensibilità paesistica

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

Obiettivi della trasformazione

A reiterazione delle previsioni previgenti, il PGT prevede la trasformazione delle aree funzionalmente al completamento del tessuto urbano residenziale, in risposta alla specifica domanda abitativa della collettività.

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: 4.860 mq
- IT ammesso (valore indicativo): 0,27 mq/mq
- Altezza massima: 8,50 m
- Superficie lorda massima (valore indicativo): 1.333 mq
- Volume (valore vincolante): 4.000 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 VInCA (prot. prov. N. 67738 del 15/10/2024)

Con specifico riferimento alle misure mitigative previste dallo Studio di Incidenza, in sede di attuazione del progetto di Piano è da prevedere la sola qualificazione ecologica del verde pertinenziale commisuratamente all'entità delle trasformazioni, alla loro tipologia ed al contesto ambientale.