

Ambito di Trasformazione n. 6



Localizzazione

L'ambito si sviluppa ad est del tessuto urbano consolidato della località Foppi.

Stato attuale dell'area

Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono inedificate, ad uso prevalentemente prativo, caratterizzate dalla presenza sporadica di elementi arborei e arbustivi.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente (ex ATr 12, rettificato).

Classe di fattibilità geologica

La fattibilità geologica delle aree presenta prevalentemente consistenti limitazioni (classe 3as); una parte non preclusiva per l'attuazione dell'ambito è caratterizzata da classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4Ee); una parte esigua delle aree presenta modeste limitazioni (classe 2).

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 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo dell'ambito è la trasformazione ai fini prevalentemente residenziali, definendo l'idoneo completamento del mosaico urbano coerentemente con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche dei siti, integrando il sistema della mobilità di servizio anche a supporto dell'intero contesto .

L'attuazione delle previsioni, in particolare, è subordinata alla progettazione e alla realizzazione di un sistema della viabilità che permetta di servire adeguatamente la località Balatroni, oltre che alla realizzazione di interventi di miglioramento dell'acquedotto comunale anche mediante la previsione di un idoneo bacino di accumulo a servizio dell'intera località Foppi.

Destinazioni d'uso

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 26.780 mq
- IT ammesso (valore indicativo): 0,27 mq/mq
- Altezza massima: 8,50 m
- Superficie lorda massima (valore indicativo): 7.133 mq
- Volume (valore vincolante): 21.400 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.

La realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico sovraordinate all'intervento residenziale specificamente previste dalla presente scheda può essere scomputata dalla corresponsione della standard di qualità aggiuntivo. La loro realizzazione è prescritta anche qualora il relativo 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

- Realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico previste dalla presente scheda;
- 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)

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

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.