

Ambito di Trasformazione n. 9



Localizzazione

L'ambito si trova nella località di Valcanale.

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 ATt 22, in riduzione).

Classe di fattibilità geologica

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

Vincoli paesistici

Le aree risultano gravate in modo non significativo 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

Obiettivo principale dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini residenziali a completamento del mosaico urbano del contesto. In ordine alle qualità localizzative dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche tipologico-costruttive analoghe a quelle esistenti di cui costituiscono il completamento.

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: 1.080 mq
- IT ammesso (valore indicativo): 0,55 mq/mq
- Altezza massima: 8,50
- Superficie lorda massima (valore indicativo): 600 mq
- Volume (valore vincolante): 1.800 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.