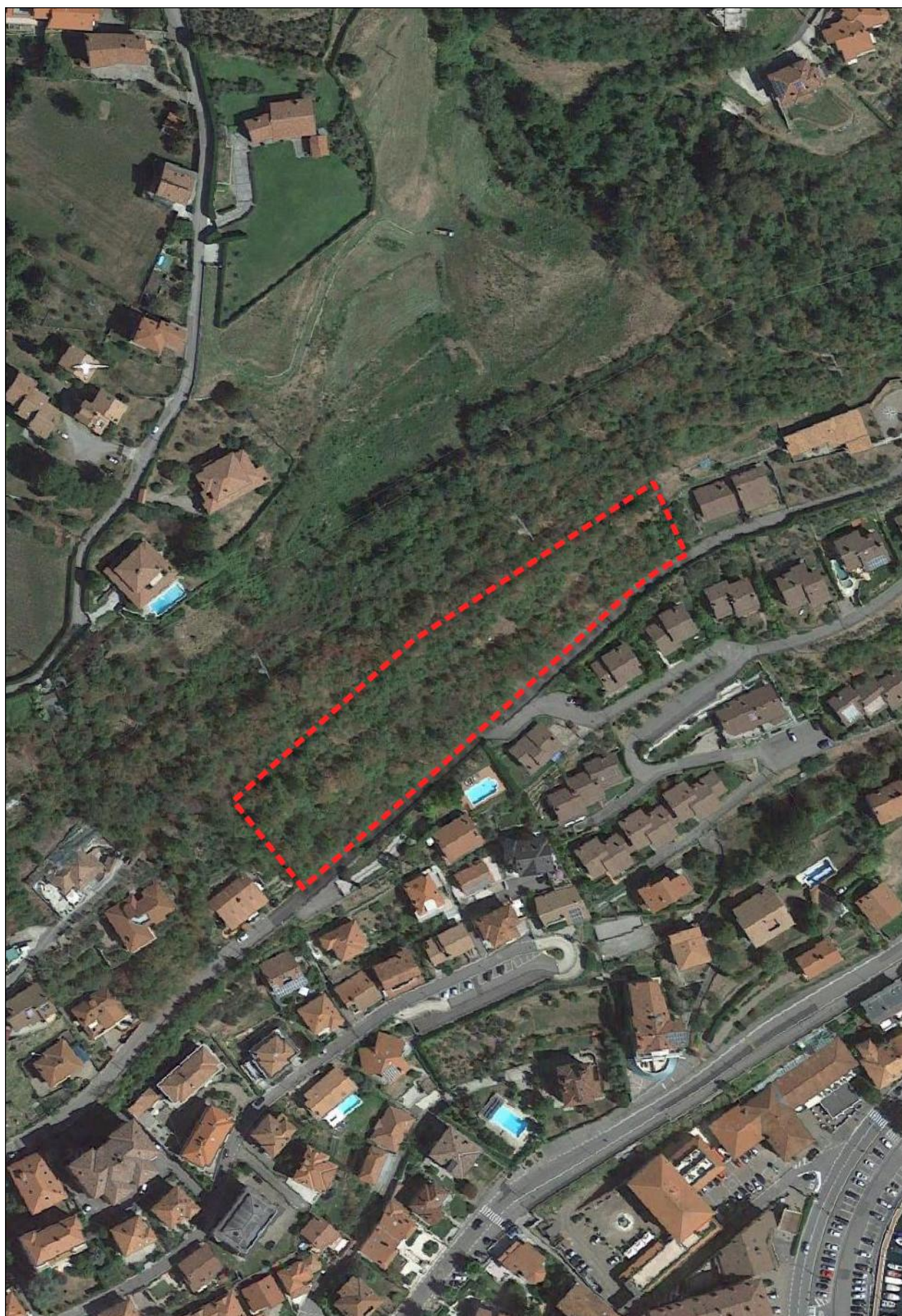


Ambito di Trasformazione n. 2



Localizzazione

L'ambito si sviluppa a settentrione di via dei Mori, a completamento del tessuto edificato al limite del sistema boschivo che interrompe il consolidato urbano.

Stato attuale dell'area

L'ambito è ineditato; l'uso è di tipo boschivo. L'ambito è interessato da elementi di primo e secondo livello della RER.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente.

Classe di fattibilità geologica

Le aree ricadono in classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni (2).

Sismicità del territorio

Parte delle aree è classificata in zona Z4c "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi".

Classe di sensibilità paesistica

Le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe di sensibilità paesistica media (3).

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo prioritario dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo uni-bi-trifamigliare a media densità) a completamento del sistema edilizio abitativo di versante che definisce il limite del sistema antropico, in parziale conferma di previsioni insediative strategiche previgenti. 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 ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 6.975 mq
- Superficie fondiaria stimata: 5.580 mq
- IC ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq
- Piani fuori terra: 2
- H massima: 6,50 m
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 3.900,00 mq
- 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

- Acquisizione dei contributi compensativi aggiuntivi dovuti per il finanziamento delle opere viarie progettuali di contesto;
- 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;
- adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento in assonanza tipologico-costruttiva con le edificazioni del versante limitrofo.