

Ambito di Trasformazione n. 4



Localizzazione

L'ambito si sviluppa su aree inedificate a ridosso di via Donatori di Sangue e del sistema urbano di contesto.

Stato attuale dell'area

L'ambito è inedificato; l'uso del suolo dei terreni è boschivo, la morfologia è acclive. L'ambito è interessato da elementi di 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 completamente in classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni (3).

Sismicità del territorio

Z2 “Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)”.

Classe di sensibilità paesistica

Le aree sono classificate con classe di sensibilità paesistica alta (4).

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo dell'ambito è la trasformazione ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia a blocco edilizio ad alta densità) per integrare l'offerta abitativa in aree idonee mediante un intervento integrato nel contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto.

Nel rispetto delle politiche territoriali dell'Amministrazione comunale, il progetto di Piano relativo al presente ambito riserva una specifica quota del peso insediativo ammissibile ad edilizia residenziale convenzionata.

Destinazioni d'uso

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Almeno il 15% del peso insediativo del progetto attuativo deve essere riservato ad edilizia convenzionata.

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: 3.507 mq
- Superficie fondiaria stimata: 2.806 mq
- IC ammesso (valore indicativo): 0,40 mq/mq
- Piani fuori terra: 3
- H massima: 9,50 m
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 2.696,00 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.

Le risorse derivanti dalla plusvalenza immobiliare generata devono essere obbligatoriamente utilizzate esclusivamente per finanziare, direttamente o meno, opere di implementazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi nel complessivo ambito dell'ex cava (comprese le aree limitrofe), così come interventi di riqualificazione ambientale da eseguirsi prioritariamente in corrispondenza dei fronti di escavazione maggiormente visibili dai punti di osservazione sensibili.

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;
- 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.

Altre norme

In attuazione del progetto di Piano, le edificazioni devono essere il più possibile adiacenti al sistema edificato preesistente al fine di mantenere un ampio corridoio ecologico tra le aree a monte della cava e le aree verdi in prossimità del Santuario delle Sante Capitanio e Gerosa e preservare la macchia di bosco lungo il versante.

L'attuazione delle previsioni del presente ambito è subordinata, oltre alle indicazioni operative già indicate, all'approvazione, su iniziativa comunale, di un master plan sull'intero ambito territoriale riguardante sia le previsioni degli ambiti di trasformazione 1, 3, 4 e 5 che gli ambiti già interessati dall'escavazione. Tale master plan dovrà definire le modalità di localizzazione e di realizzazione sia delle opere di urbanizzazione sia della dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (cd. standard urbanistici), nonché delle modalità di corresponsione della dotazione aggiuntiva di cui all'art. 2.8 delle NTA. In tale studio dovranno essere debitamente definite le priorità e gli obiettivi primari della pubblica amministrazione, con riferimento anche alle previsioni del piano dei servizi, e la strategia attuativa complessiva al fine della rinaturalizzazione dell'ex cava e le modalità di fruizione collettiva e di connessione eco-sistemica. Dovranno altresì essere individuate le modalità attuative, le priorità e gli obblighi da rispettare nella redazione dei singoli piani attuativi al fine di garantire una visione complessiva dell'ambito territoriale specifico secondo i principi e gli obiettivi sopra esplicitati nonché enunciati dallo strumento urbanistico.