

Ambito ATR3

Superficie complessiva: mq. 16.497

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000

Indice di edificabilità territoriale: IT = 0,7 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,3 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale con finalità turistica.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva (solo divieto di edificazione strutture agricole).

Per quest'ambito è previsto un incentivo di edificabilità territoriale pari a 0,1 mc/mq finalizzato alla realizzazione di edilizia convenzionata secondo modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale. Questo incentivo è cumulabile con altri incentivi previsti dal Piano.

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

Np = 0,25 p/mq. af

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: naturale evoluzione dell'espansione residenziale della zona.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova viabilità di penetrazione che dovrà essere progettata in modo da minimizzarne lo sviluppo lineare ma consentire il collegamento con tutti i comparti dell'ambito.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: Rispetto delle indicazioni contenute nella Carta Condivisa del Paesaggio e nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi.

L'edificazione dovrà evitare il processo di compromissione dei terrazzi e delle balze. Qualsiasi tipo di intervento o attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti

paesaggistici. Inoltre dovranno essere valorizzati gli eventuali percorsi, insediamenti ed edifici storici, nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.

Nella determinazione della quota 0,0 degli edifici ed in generale di tutte le quote relative agli spazi comuni ed alle infrastrutture, ci si dovrà riferire alle quote naturali di campagna preesistenti ai recenti interventi di riporto colturale non autorizzati.

Dovranno essere realizzate e mantenute adeguate fasce filtro a verde alberato al confine con il territorio di Solto Collina in corrispondenza degli ambiti a destinazione produttiva.

Dalla Tavola A15 “Carta condivisa del paesaggio” del documento di Piano la superficie dell’ambito di trasformazione è classificata come “Ambiti inedificati di frangia compatibili con uno sviluppo urbanizzativo”.

L’impatto sulla componente del paesaggio implica azioni di mitigazione. In particolare sono da prevedersi fasce a verde di connessione tra le nuove aree edificate e il territorio rurale circostante.

Particolare attenzione devono assumere il linguaggio architettonico, i cromatismi e la scelta dei materiali costruttivi dei fabbricati, dei muri di contenimento terra, degli spazi aperti e dell’arredo urbano, al fine di non introdurre elementi estranei al contesto paesistico.