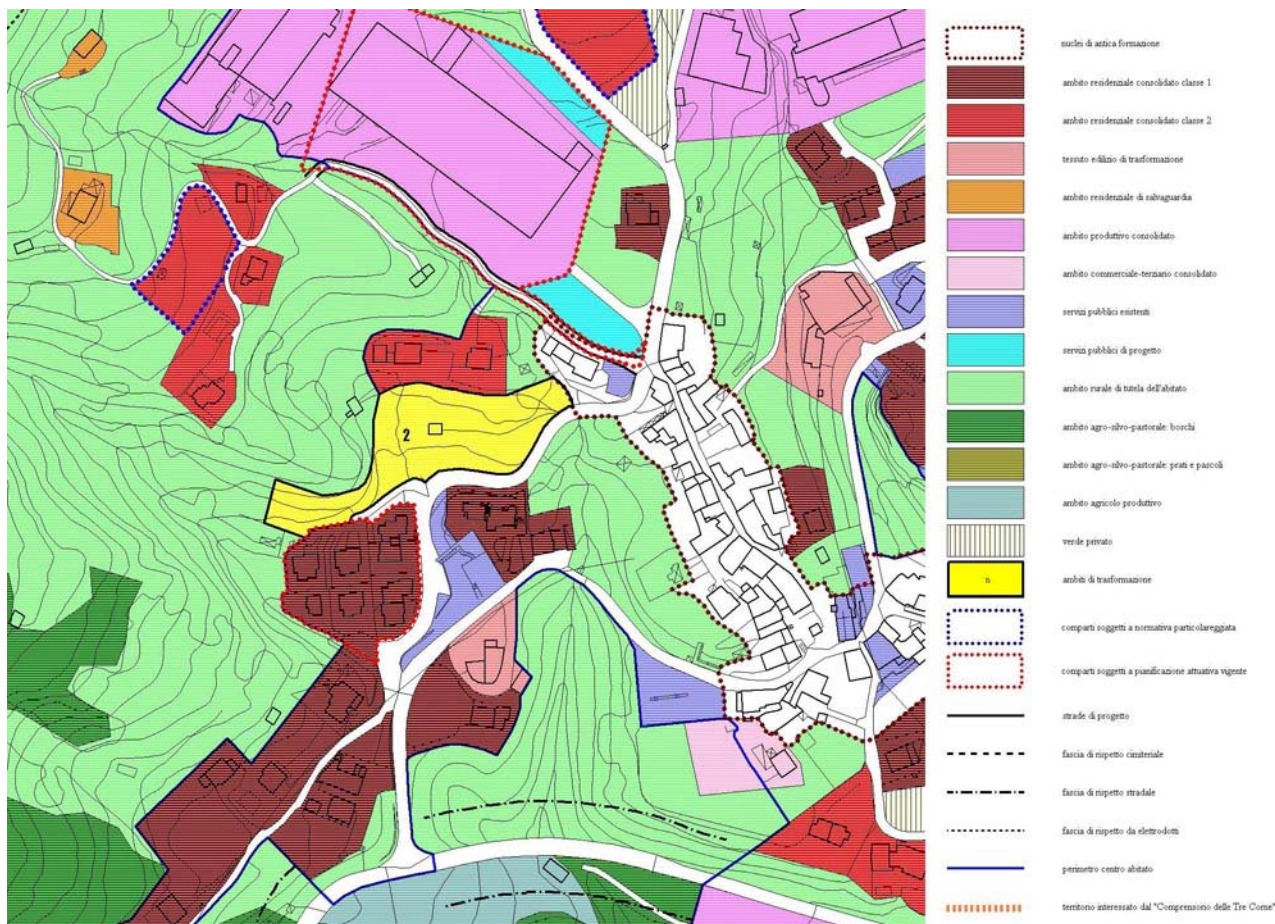


Ambito di trasformazione n. 2



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a nord - ovest della frazione di San Faustino, lungo la principale viabilità di accesso al comune.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come zona E1 rurale.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 - alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare a completamento del tessuto residenziale esistente.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita e non alimentare);
- o artigianato di servizio;
- o attività ricettive e pubblici esercizi;

- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 5.655 mq;
- U.t. ammesso (valore vincolante): 0,35 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3 - valore indicativo): 5.937,75 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t x 0,35 - valore indicativo): 1.979,25 mq;
- altezza massima: 7,5 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi: 18 mq/abitante (ogni abitante corrisponde a 50 mq di s.l.p. = 150 mc vol.), di cui 6 mq/abitante a parcheggio

Nel caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenziale si rimanda ai contenuti del successivo art. 38.

È ammessa la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e come specificato all'art. 38 delle presenti norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 27, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 6 dell'art. 27.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità definite dal precedente art. 26.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, ovvero eventuale loro realizzazione;
- tutela paesaggistica e valorizzazione del verde: per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e foto inserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norma particolare

Essendo l'ambito in adiacenza alla componente "Centri e nuclei storici" come individuata nella cartografia del PTCP, in sede di rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere garantiti:

- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali e di finiture;
- l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte con caratteristiche e con finiture omogenee alle preesistenze.

Sarà necessario allegare alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Le porzioni dell'ambito di trasformazione ricadenti in classe di fattibilità geologica 4b non potranno essere interessate da trasformazioni d'uso del suolo a scopi edificatori.