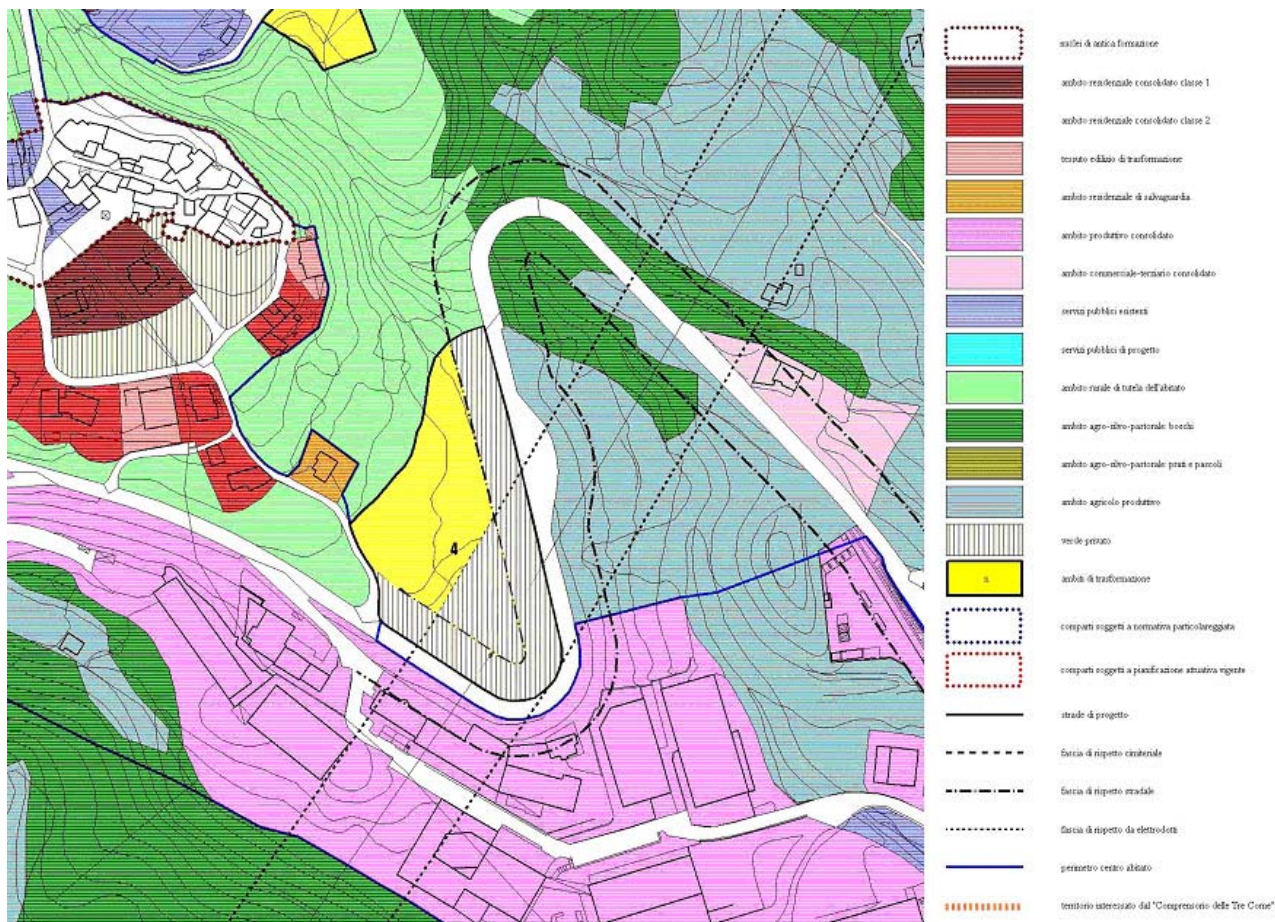


## Ambito di trasformazione n. 4



### Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a sud – est della frazione di San Faustino, lungo la strada provinciale.

### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente parte come zona C4 residenziale di espansione a volumetria definita e parte 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 di carattere residenziale caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni-bifamiliare e plurifamiliare.

### 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: 13.350 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo): 6.000 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 2.000 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**

L'indice di Utilizzazione Territoriale più basso rispetto a quanto previsto in altri comparti è giustificato dalla circostanza che parte delle aree ricadenti all'interno dell'ambito sono interessate dalla fascia di rispetto stradale. E' vincolante l'indicazione e l'ubicazione della fascia a verde privato, con funzione di mitigazione ambientale attraverso la messa a dimora di alberature di alto fusto, a schermatura verso la zona produttiva posta ad una quota altimetrica inferiore.

Essendo l'ambito in adiacenza alla componente "Rete stradale storica secondaria" come individuata nella cartografia del PTCP, in osservanza agli indirizzi di tutela per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario della componente medesima, dovranno essere garantite idonee fasce di rispetto dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tali fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

Si prevede l'obbligo, in sede di progettazione attuativa, di valutare, in concerto con il settore manutenzione e gestione strade dell'area tecnica della provincia, le soluzioni ottimali degli accessi e delle opere previste nella fascia di rispetto stradale.

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.