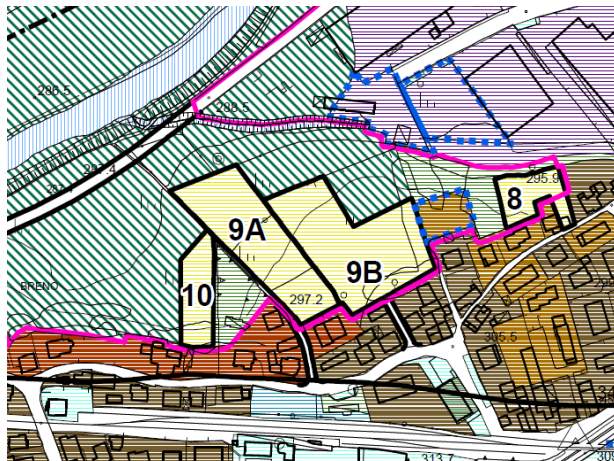


Ambito di trasformazione n. 9A



Localizzazione

A nord-est del capoluogo, in località Foppo

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come zona C4 "Polifunzionale di nuovo impianto" e parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport", all'interno di un ambito assoggettato a piano di lottizzazione di iniziativa privata (PL4).

Classe di fattibilità geologica

Sismicità del territorio

Si rimanda a quanto definito dall' "Aggiornamento dello studio geologico – componente sismica – direttiva alluvioni" sia a livello cartografico che normativo.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale a conferma di una previsione da PRG.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- 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: 4.920 mq
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 1.722 mq
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 5.166 mc
- altezza massima: 7,50 m. E' ammessa la deroga all'altezza massima, comunque non oltre i 9 m, previa presentazione di studio paesistico di dettaglio finalizzato alla verifica della compatibilità delle previsioni planivolumetriche con il contesto, vista anche la presenza del vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art. 142, comma 1, lett. c del D. Lgs. 42/2004: fasce di rispetto di fiumi e torrenti;
- 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 D.L. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal 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

- Allargamento della strada adiacente al lato Ovest dell'Ambito di Trasformazione (cessione e realizzazione strada)
- Cessione e realizzazione della strada interna all'Ambito di trasformazione di collegamento con l'adiacente PAr9B
- Cessione delle aree necessarie al prolungamento della strada interna all'Adt con la strada comunale esistente a Nord dell'Adt (in zona artigianale)
- individuazione di opere di mitigazione da realizzarsi rispetto alla contigua zona produttiva, in relazione anche alla presenza del reticolo idrico;
- 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 e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto, dovranno essere verificate le seguenti disposizioni:

- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato,
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Rete Ecologica

Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato 1 alle NTA "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

Nello specifico si richiama quanto definito ai paragrafi:

"Connettività ecologiche su barriere insediative"

"Aree problematiche all'interno del corridoio ecologico"

"Unità tampone"