

Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a nord del centro abitato di Capovalle, in località Zumiè, in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente parzialmente come zona residenziale di espansione (C), parzialmente come zona parcheggi (F4).

Obiettivi della trasformazione

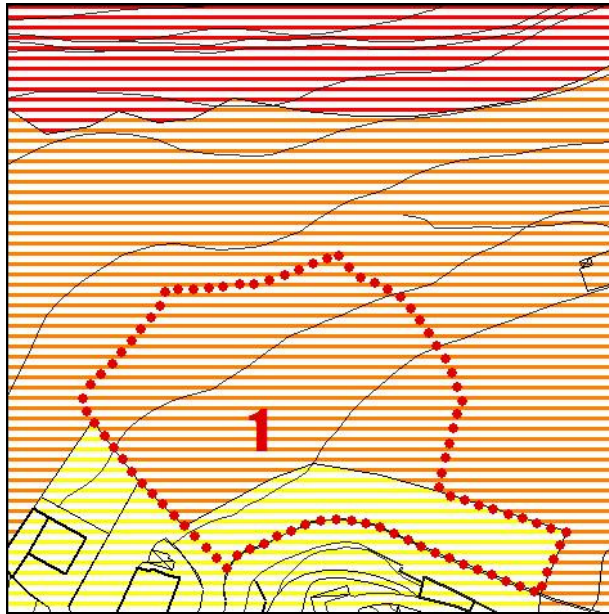
L'intervento costituisce la conferma di una previsione inclusa all'interno del Piano Regolatore Generale previgente.

Classe di fattibilità geologica

classe 3a1: aree a pericolosità potenziale legata a pendenze $> 20-25^\circ$ o ad orientazione sfavorevole degli strati.

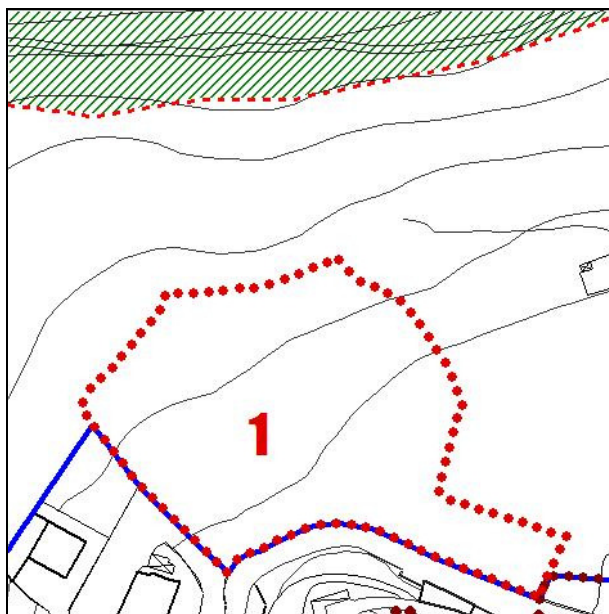
classe 4a: aree pericolose riguardo alla pericolosità dei versanti (minima parte).

Classe di sensibilità paesistica



L'ambito in esame risulta incluso quasi per la sua interezza all'interno della classe di sensibilità paesistica alta, l'unica eccezione è rappresentata dalla porzione di lotto adiacente alla viabilità, inclusa in classe media.

Vincoli



L'ambito in esame non è interessato da alcun vincolo.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 40% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita inferiore a mq. 600);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e 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: 6.100 mq;
- s.l.p. massima ammissibile: 1.667 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p x 3 ml): 5.000 mc;
- altezza massima: 6 mt; nel caso di piani a doppia altezza o soppalcati 7,50 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:
 - 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime da cedere e/o asservire all'uso pubblico indicate graficamente nella scheda d'ambito di trasformazione: 800 mq da destinare a parcheggi pubblici piantumati o verde attrezzato.

Non è ammessa la monetizzazione degli standards urbanistici.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - viabilità interna;
 - parcheggi e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione delle aree, se prevista, in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso e interna, parcheggi, verde attrezzato, sottoservizi a rete, ...) entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- non è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni nella fascia a verde privato individuato a nord dell'ambito.
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.