

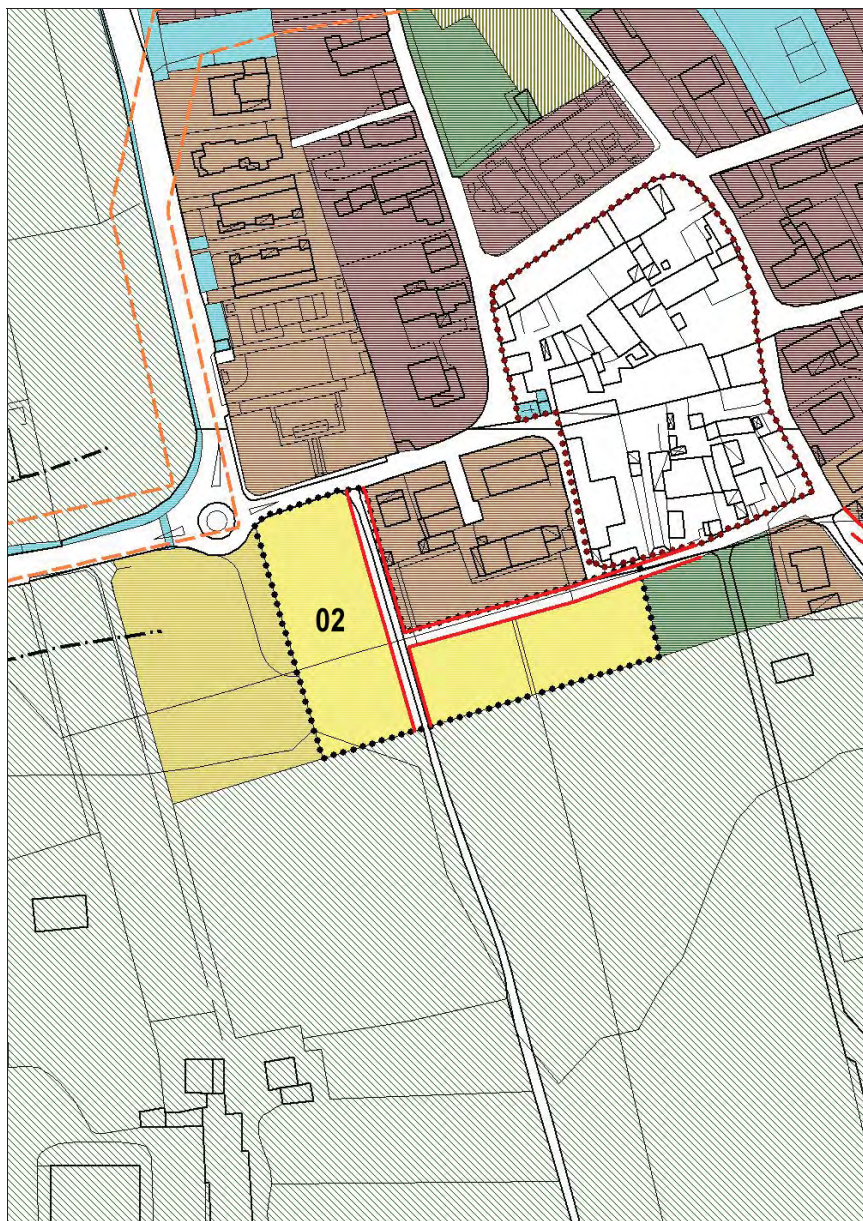
Ambito di Trasformazione n. 2



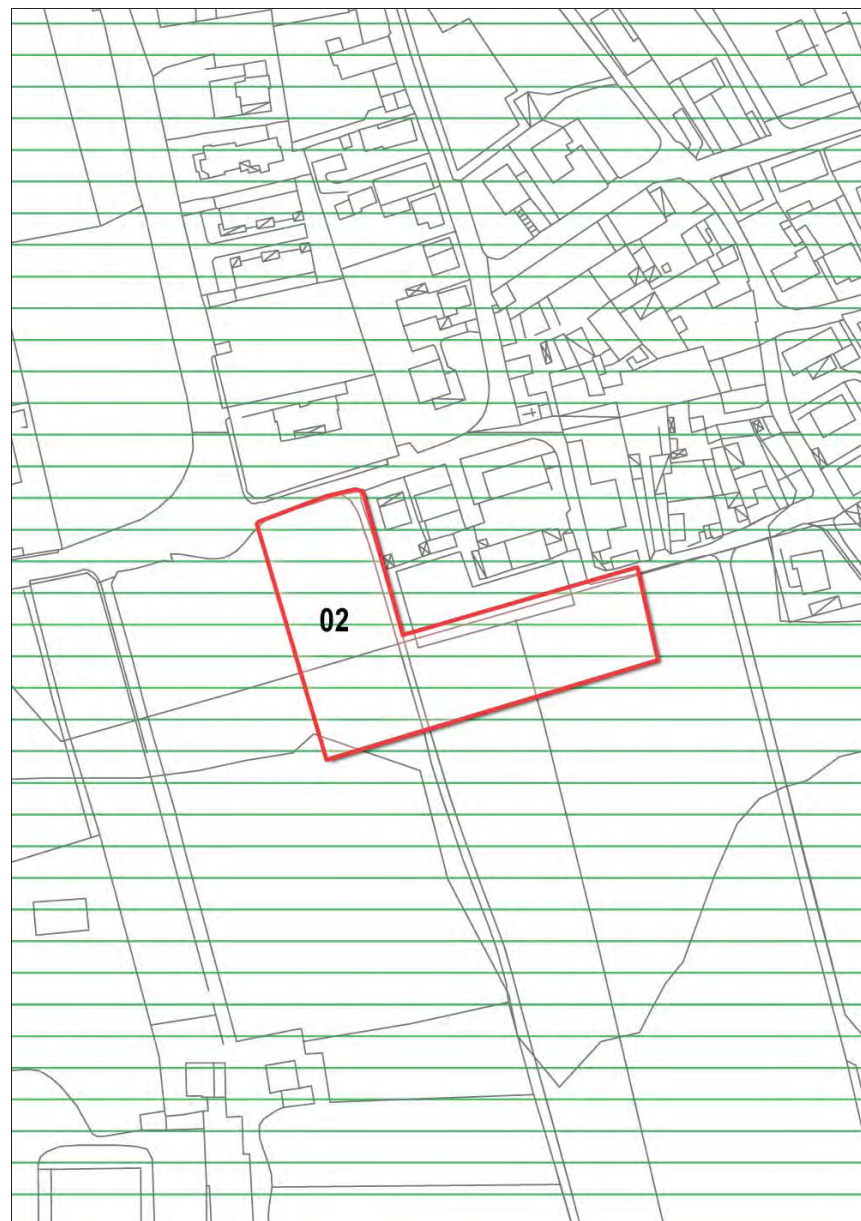
Localizzazione

L'ambito di trasformazione 2 è ubicato a sud dell'abitato del Barco e si propone di dare attuazione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente. In relazione alle caratteristiche dei siti e del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle presistenze limitrofe.





Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

Stato attuale dell'area

Area inedificata in aderenza al tessuto urbanizzato e coltivata.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come zona C1 "Ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo".

Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 1A - Aree di pianura che non presentano particolari limitazioni.

Sismicità del territorio

Z4a "Zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali" (tale zona interessa la totalità dell'ambito).

Classe di sensibilità paesistica

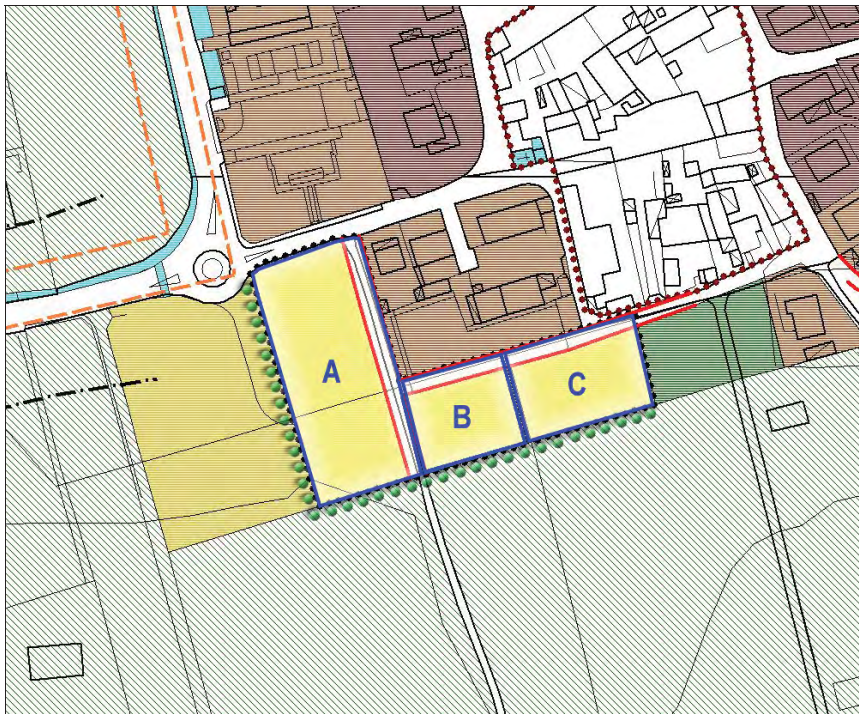
Classe "Sensibilità alta".

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di riqualificare e consolidare il bordo a sud del tessuto urbanizzato dell'abitato del Barco tramite la realizzazione di edifici a destinazione residenziale a media densità.

Con la previsione del presente ambito, si ottiene inoltre la realizzazione del tratto stradale che collega via Reverberi a via Fornaci a sud dell'abitato; si prescrive il mantenimento e la riqualificazione del tracciato agrario esistente.

E' ammessa l'attuazione in stralci funzionali dell'ambito secondo le indicazioni di seguito fornite. In corrispondenza della nuova strada prevista, lo stesso potrà essere sostituita da pista ciclopedonale.



Destinazioni d'uso

Subcomparto A

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.20.

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.

Subcomparto B

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.20.

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.

Subcomparto C

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.20.

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: 7.995 mq;

A - Subcomparto residenziale

- superficie territoriale (indicativa): 4.420 mq
- U.f. ammesso (valore vincolante): 0,3 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 1.326 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 3.978 mc;¹

B - Subcomparto residenziale

- superficie territoriale (indicativa): 1.590 mq
- U.f. ammesso (valore vincolante): 0,3 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 477 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 1.431 mc;²

C - Subcomparto residenziale

- superficie territoriale (indicativa): 1.985 mq
- U.f. ammesso (valore vincolante): 0,3 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 595,50 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 1.786,50 mc;³

Parametri urbanistici generali per l'ambito:

- altezza massima: 7,50 m;
- 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: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

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

¹ Modifica introdotta in base all'accoglimento dell'osservazione n. 65

² Modifica introdotta in base all'accoglimento dell'osservazione n. 65

³ Modifica introdotta in base all'accoglimento dell'osservazione n. 65

In coerenza con le previsioni del PGT previgente, non si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste dalla presente scheda di progetto anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

I singoli sub-ambiti potranno altresì essere attuati per stralci funzionali secondo le indicazioni riportate dai precedenti paragrafi.

E' data altresì facoltà di attuare due ambiti contemporaneamente.

Previo deliberazione motivata della giunta comunale, è data facoltà di attuare i singoli sub-ambiti anche attraverso permesso di costruire convenzionato.

La realizzazione dei nuovi tratti di strada sarà a carico dei suddetti sub-comparti, secondo la suddivisione grafica sopra riportata.

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

- Realizzazione del collegamento stradale a sud dell'abitato del Barco;
- 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 ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento ai margini settentrionali dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto. La scelta e la localizzazione delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane. Queste ultime potranno essere previste anche nelle aree agricole esterne al comparto purché in prossimità con il confine delle aree edificabili.

Norma particolare

In sede di predisposizione del progetto di piano attuativo devono essere esplicitate le distanze di prima approssimazione dalle linee e dalle cabine elettriche al fine di valutarne la compatibilità con gli ambienti abitati e scolastici e avere un costante monitoraggio e aggiornamento delle stesse.

Si intendono recepite nella presente scheda di progetto tutte le indicazioni, normative e grafiche, contenute nel progetto di Rete Ecologica Comunale allegato al PGT.