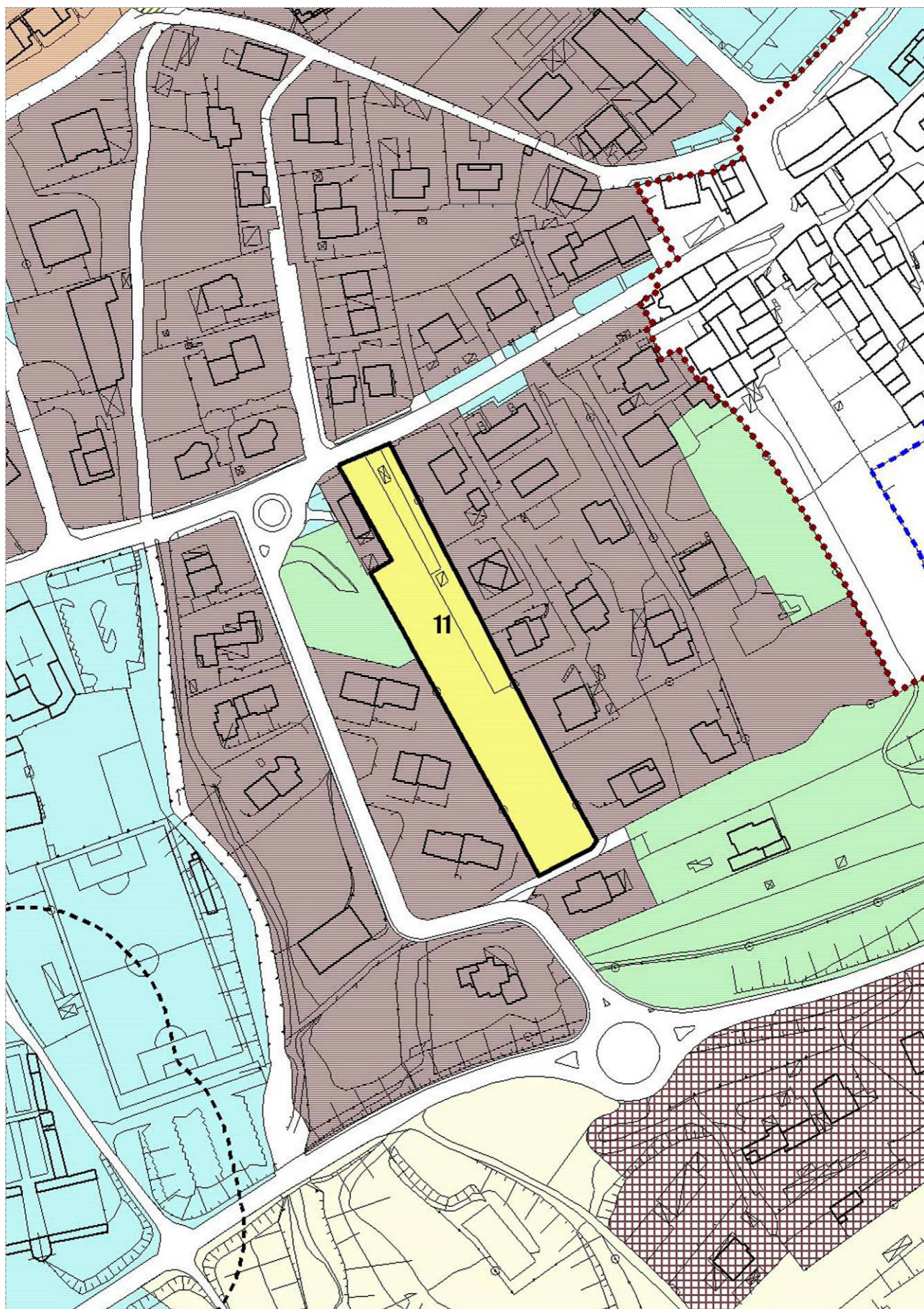


Ambito di Trasformazione n. 11



Localizzazione

L'ambito di trasformazione 11 rappresenta un sottile vuoto urbano immerso nel tessuto urbano consolidato privo di rilevanza storico-architettonica che, da occidente, si avvicina al nucleo antico di Crone. L'ambito in disamina si innesta fra episodi residenziali preesistenti, per i quali diviene elemento di connessione e completamento. In assenza di particolari problematiche paesistico-ambientali o di altra natura pregiudizievole all'attuazione delle previsioni di Piano, il PGT, riproponendo le scelte già programmate dallo strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme, propone la trasformazione dei siti a fini prevalentemente residenziali.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT (stralcio in scala 1:2000)

Inquadramento urbanistico

L'area è individuata PGT vigente alla data d'adozione delle presenti NTA come zona C1 (*"Residenziali di espansione"*).

Classe di fattibilità geologica

Classe 1.

Sismicità del territorio

Aree in categoria di suolo B, $F_a >$ soglia B, $F_a >$ soglia C periodo 0,1-0,5 s.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "Sensibilità paesistica media".

Obiettivi della trasformazione

A conferma delle scelte insediative del PGT vigente alla data d'adozione delle presenti norme, si propone il completamento del tessuto urbano residenziale di recente costituzione in aree idonee per conformazione e localizzazione mediante l'insediamento di volumi residenziali e di funzioni terziarie e secondarie compatibili.

Destinazioni d'uso

Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale:

- residenza;
- servizi di ospitalità bed & breakfast.

Sono ammessi nella misura del 30% della slp:

- pubblici esercizi;
- esercizi di vicinato;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 4.110 mq;
- altezza massima: 7,50 m (massimo due piani fuori terra);
- 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 DM 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 DM 1444/68.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,27 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.109,80 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 3.329,41 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

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

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'art. 2.8.

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

- 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 di cui alla convenzione urbanistica.

Norma particolare

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.