

AT_03_017115

Ambito di trasformazione n. 3



Estratto dal DdP

Localizzazione

L'area è situata a monte della strada che da Mura porta al lago di Bongi ed è situata su un pianoro rialzato rispetto alla viabilità pubblica..

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG parzialmente come zona B residenziale di completamento con obbligo di PL, come standard pubblico e come verde ambientale.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3a1 "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza $> 20-25^\circ$ o ad orientazione sfavorevole degli strati" e marginalmente **Classe 3a3** "Frane stabilizzate".

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità alta".

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare o a schiera che dovranno essere realizzate in posizione arretrata rispetto alla viabilità. Lungo la strada dovranno essere concentrate le cessioni per la realizzazione di servizi pubblici ed in particolare parcheggi pubblici, nonché per la realizzazione dell'ampliamento stradale. Si precisa che l'allevamento presente in zona ha caratteristiche di allevamento familiare e la presenza degli animali non è costante nel tempo.

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 alimentare 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: 9.367,00 mq;
- U.t. ammesso: 0,35 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 9.835,35 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t x 0,35): 3.278,45 mq;
- altezza massima: 6,50 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:
 - 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:

$3.278,45 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 65,57 = 66 \text{ ab}$

$66 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 1.188,00 \text{ mq}$ di cui

396 mq a parcheggio (66 ab x 6 mq/ab)

792 mq a verde attrezzato o altro (66 ab x 12 mq/ab);

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primarie a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o viabilità e marciapiedi, se necessari;
 - o parcheggi da realizzare lungo la viabilità pubblica e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico da collocare nella zona nord del comparto al fine di creare un polmone di interposizione (filtro) tra la zona residenziale e quella produttiva;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.