

AT_05_017115

Ambito di trasformazione n. 5



Estratto dal DdP

Localizzazione

L'area è situata al margine est della frazione di Olsano.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona agricola e si trova collocata tra la viabilità provinciale ed un ampio comparto residenziale in fase di realizzazione, posto in adiacenza del lato nord del comparto.

Classe di fattibilità geologica

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

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 vada a completamento di una porzione di territorio ormai urbanizzata, senza però comportare possibili ulteriori avanzamenti dell'edificato in lato est, anche in considerazione della presenza di un ampio ambito ad elevata tutela che si interponettra la frazione di Olsano ed il capoluogo.

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: 2.771,00 mq;
- utilizzazione predeterminata: 300 mq di slp;
- 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:

$300,00 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 6 \text{ ab}$

$6 \text{ ab} \times 18,00 \text{ mq/ab} = 108,00 \text{ mq}$ di cui

36,00 mq a parcheggio (6 ab x 6 mq/ab)

72,00 mq a verde attrezzato o altro (6 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 ad uso pubblico da realizzare lungo via Olsano in prosecuzione di quelli che verranno realizzati immediatamente a monte della proprietà, lungo la stessa strada;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Si impone l'obbligo di mantenimento a prato, con espresso divieto di piantumazione di qualunque

tipo di essenza, anche autoctona, per una fascia di almeno 10 metri lungo la strada provinciale.

L'accesso al comparto dovrà avvenire dalla viabilità che si dirama da via Olsano per servire l'edificato posto più a nord;

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.