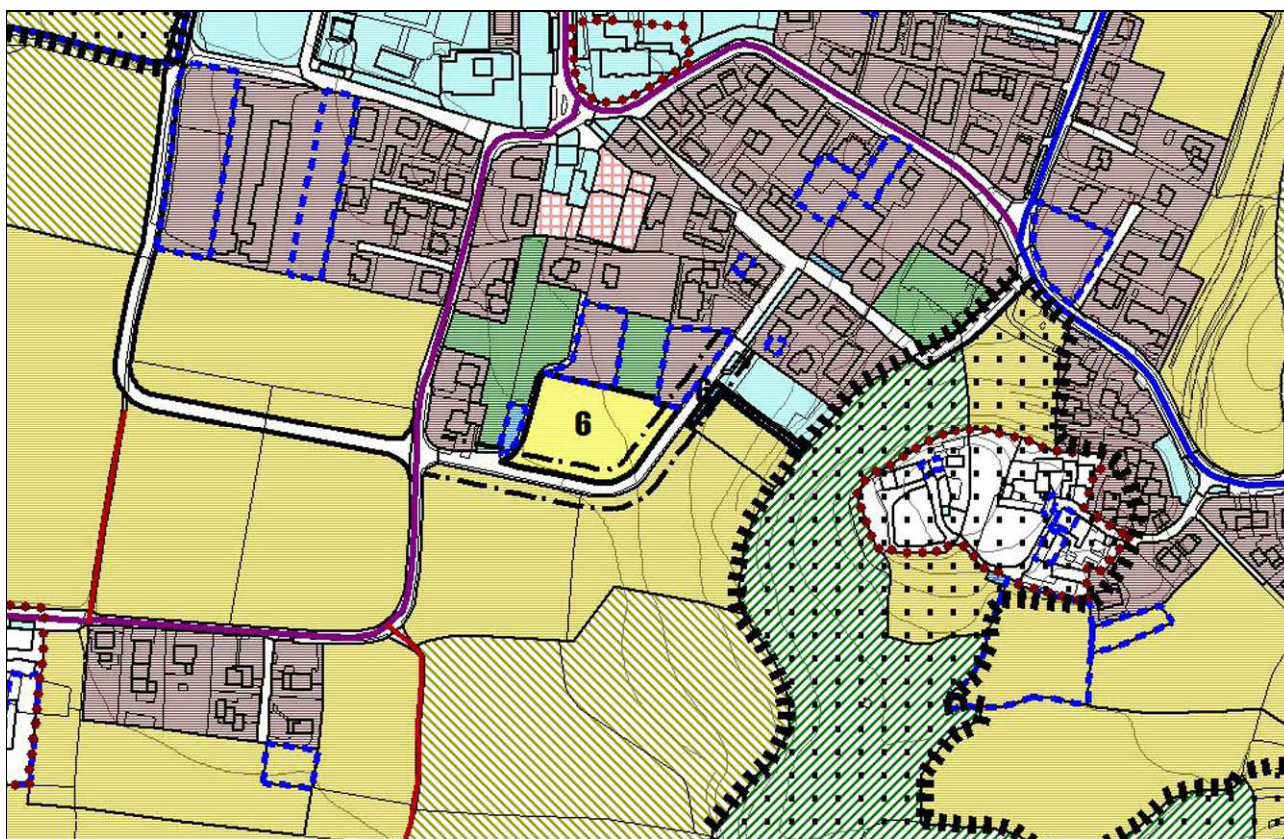


Articolo 2.12 – Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

Ambito di trasformazione n. 6



Localizzazione

A sud del capoluogo Chiesa, parte incluso nella viabilità di gronda di recente realizzazione, parte (da destinarsi a servizi pubblici) ad est della stessa, ai piedi del rilievo collinare su cui sorge la frazione Castello.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg previgente prevalentemente come zona "VP - Verde privato di rispetto dei centri storici e del territorio urbanizzato". Una piccola porzione dell'area ad est della viabilità di gronda era individuata come zona "SP – Servizi pubblici".

Classe di fattibilità geologica

Prevalentemente classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

2 – Rilievi collinari e ripiani subpianeggianti con alternanza di prati, seminativi, vigneti e rare zone boscate con evidenti modificazioni prodotte dall'attività antropica. Aree di interesse geomorfologico, paesaggistico e naturalistico.

Parzialmente (nella porzione da destinarsi a SP- servizi pubblici ai piedi di Castello) classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3a – Rilievi collinari a morfologia ondulata, vallette inframoreniche e ripiani subpianeggianti con alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti, con scarsa presenza antropica: aree di elevato interesse geomorfologico, paesaggistico e naturalistico.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – media per quanto riguarda la porzione inclusa nella viabilità di gronda esistente; classe 4 – alta nella restante porzione.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale incluso nella viabilità di gronda di recente realizzazione e cessione di un'area per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a completamento della dotazione esistente.

Destinazioni d'uso

Residenza, ad esclusione della "casa di villeggiatura", strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- 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.

Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 5.769 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: $slp \times 3$): 3.600 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 1.200 mq;
- 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 m;
- 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 e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

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 delle aree individuate planimetricamente sulle tavole del PGT funzionali alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici; Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento. A tal fine, lo studio dell'edificabilità dell'ambito di trasformazione dovrà essere corredato da un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto in cui verranno in particolare evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - condizioni di coerenza nel giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione, nella proporzione tra l'edificato e la percezione dello stesso dai punti panoramici, dalla viabilità storica e dagli itinerari di fruizione paesistica;
 - opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto finalizzate alla conservazione e valorizzazione delle componenti di fascia lineare date dalle aree agricole di valenza paesistica e legate alla viabilità storica e/o ai percorsi di fruizione paesistica e alla ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano.

Norma particolare

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari.

L'attuazione delle previsioni di cui al presente ambito è subordinata al rispetto dei contenuti di salvaguardia, mitigazione e compensazione di cui all'articolo 1.13 delle presenti Norme, dove oggettivamente perseguibili e rilevata in sede di progettazione la sussistenza di elementi puntuali di supporto alla REC. L'osservanza a tali adempimenti è valutata preventivamente al rilascio del titolo abilitativo dai competenti Uffici comunali, che possono richiedere in ogni caso approfondimenti, integrazioni ed eventuali misure mitigative/compensative in relazione alle specifiche emergenze riscontrate.