

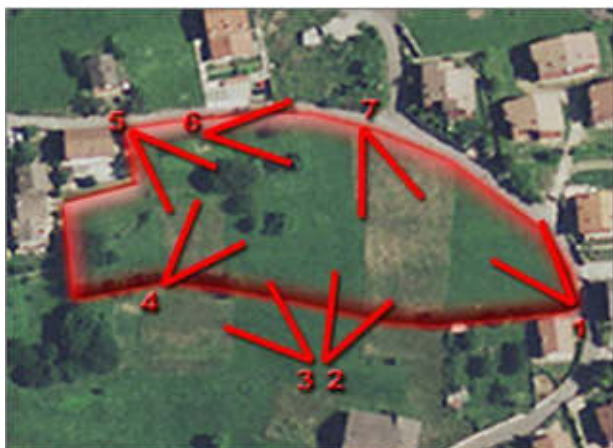
Articolo 2.12 - Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

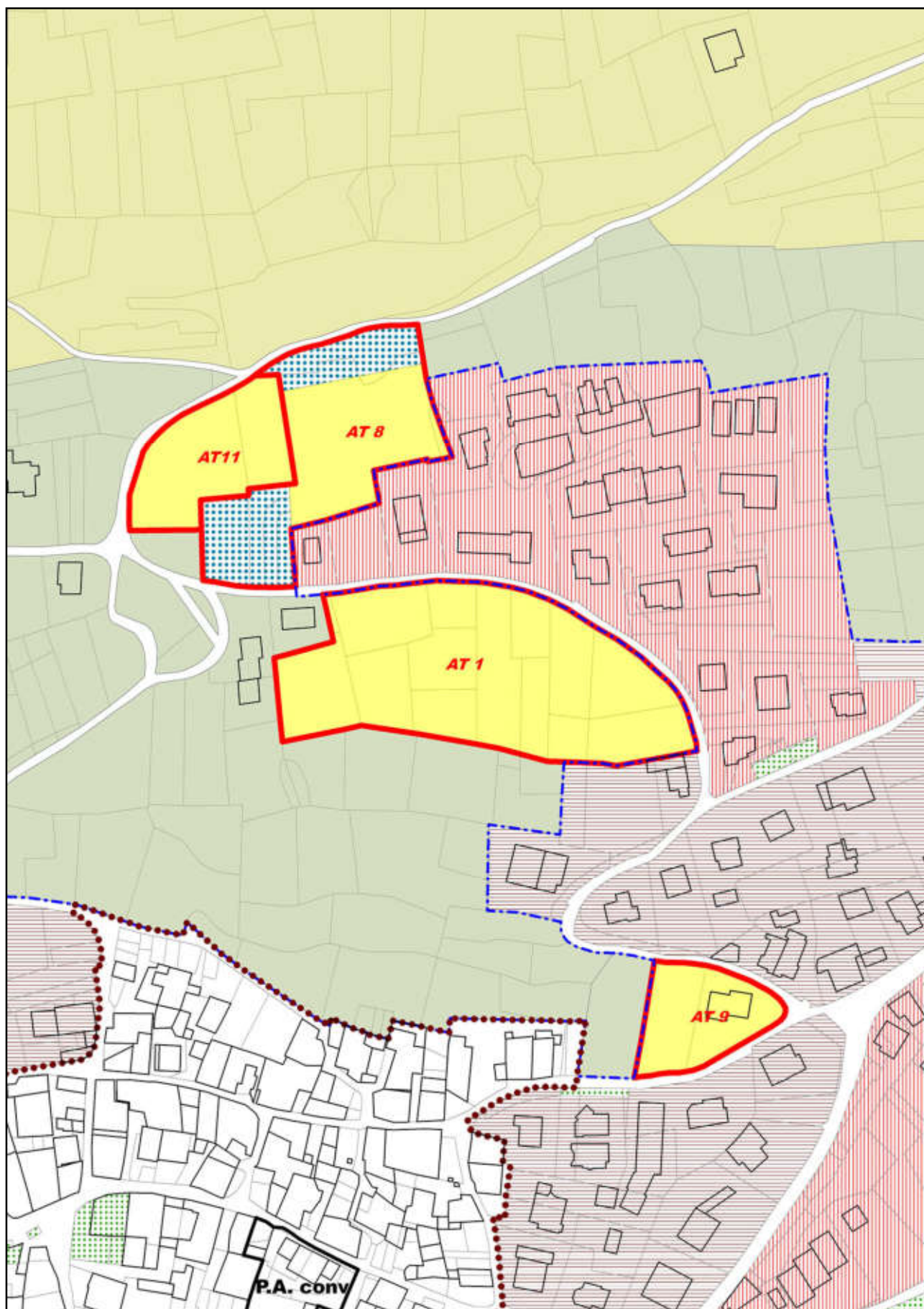
Ambito di Trasformazione n. 1



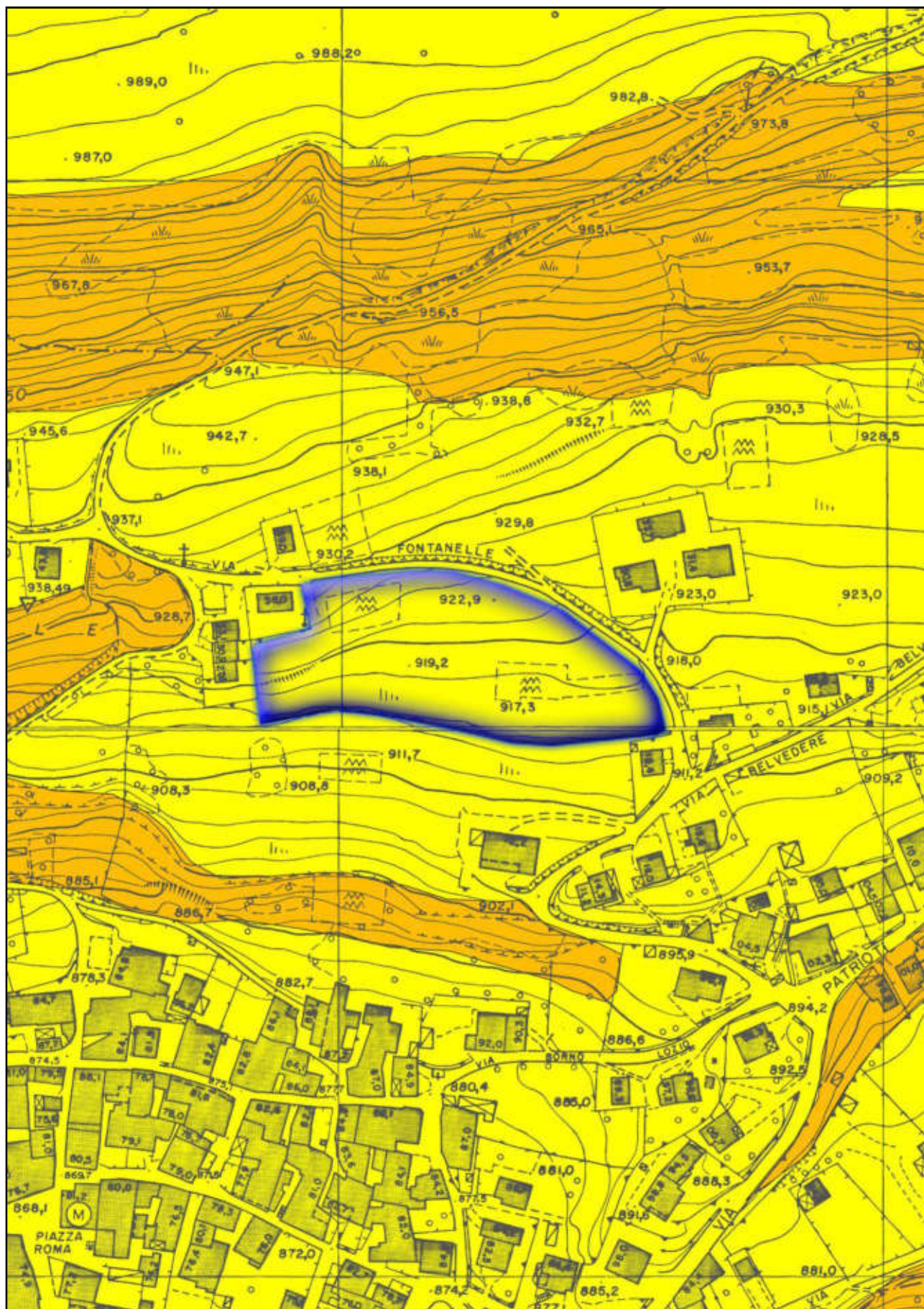
Localizzazione

L'ambito di trasformazione 1 si ubica a completamento del tessuto urbano consolidato di recente costituzione che dal nucleo fondativo di Ossimo Superiore si è sviluppato, senza soluzione di continuità, verso oriente e settentrione. Le previsioni di piano propongono il completamento della forma urbana mediante interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale che, ricorrendo alle stereometrie ed alle concentrazioni volumetriche del sistema di contesto, consentiranno di arridare alle esigenze abitative della cittadinanza in luoghi idonei, già serviti dalla viabilità pubblica e immediatamente connettabili alle urbanizzazioni. La proposta localizzativa, compattando il tessuto urbanizzabile ed ottimizzando il c.d. perimetro sensibile si attesterà a monte di una zona rurale di tutela dell'abitato con funzione di filtro percettivo che separa e ricontestualizza la dorsale settentrionale del Nucleo di Antica Formazione di Ossimo Superiore.

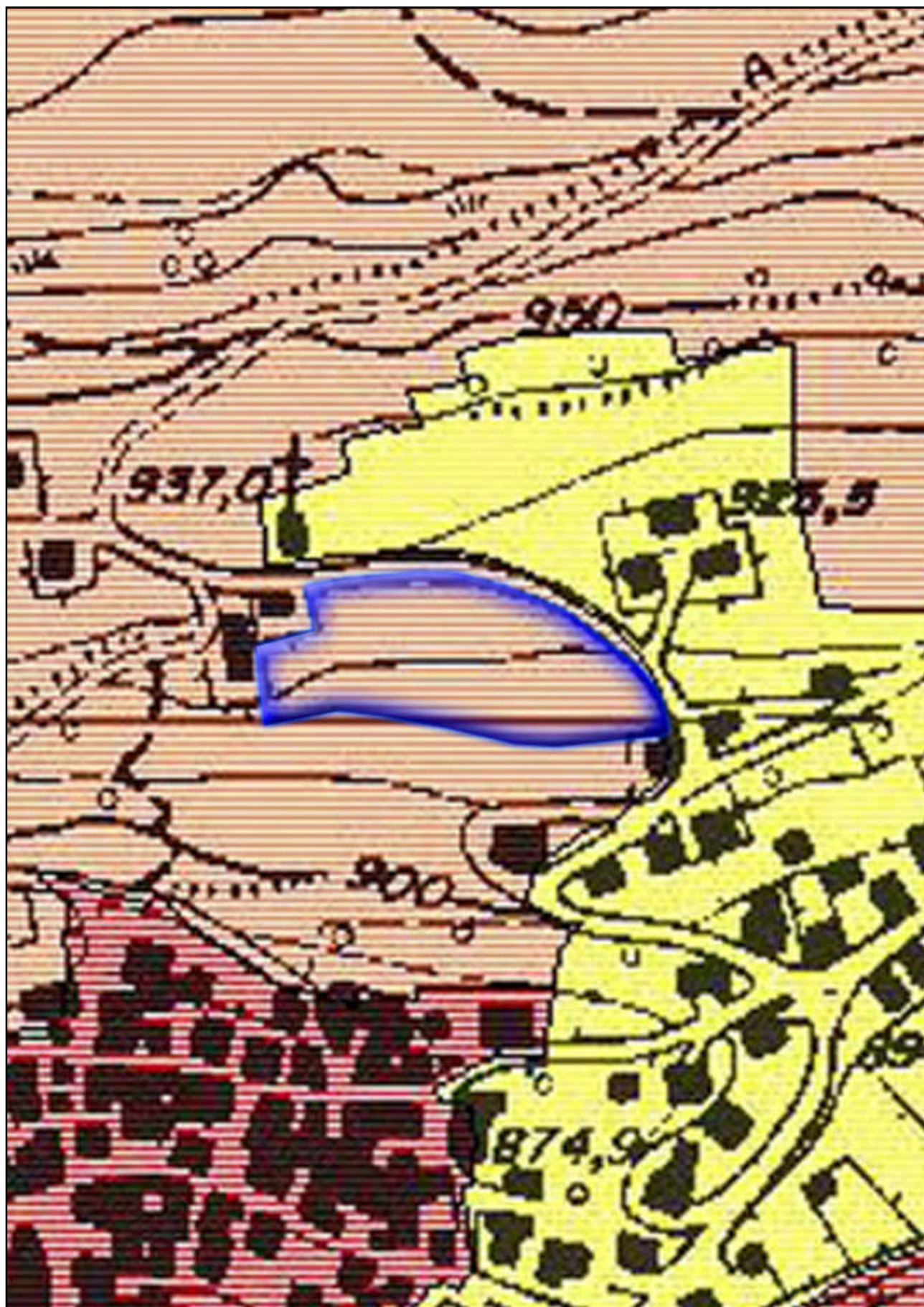




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



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

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione delle NTA del PGT originario come zona B2 "Verde privato". Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.

Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 2.

Sismicità del territorio

Z4c "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi" (tale zona interessa una parte marginale dell'ambito, al proprio limite sud-occidentale).

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative manifestate dalla popolazione con la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in ambiti territoriali idonei al completamento della trama urbana in un contesto di grande caratterizzazione. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione). Si ottiene inoltre la cessione al Comune di un'area verde (indicata in planimetria con un asterisco) di standard qualitativo con la duplice funzione di ampliamento dello standard già indicato nell'AT8 e di formazione di un'ideale "barriera verde" di proprietà pubblica a delimitazione di eventuali futuri ampliamenti edificatori.

Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita). Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività 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: 7.383 mq;
- altezza reale massima: 8,50 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 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 D.M. 1444/68.

Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.476,60 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 4.429,80 mc.

Per interventi di cui alla lettera “b” del precedente punto “Destinazioni d’uso”:

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.845,75 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 5.537,25 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 standard 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’articolo 2.8 delle presenti norme.

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 stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento al dialogo con l’edificato esistente a tergo.

Norma particolare

L’attuazione dell’ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

In fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell’attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l’accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse. In particolare, per il presente ambito, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere individuate ed eventualmente previste opere di riqualificazione dei percorsi che collegano i capilinea esistenti con l’ambito.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere adeguate e proporzionali azioni di riequilibrio ecologico attraverso la mitigazione e la compensazione ecologica.