

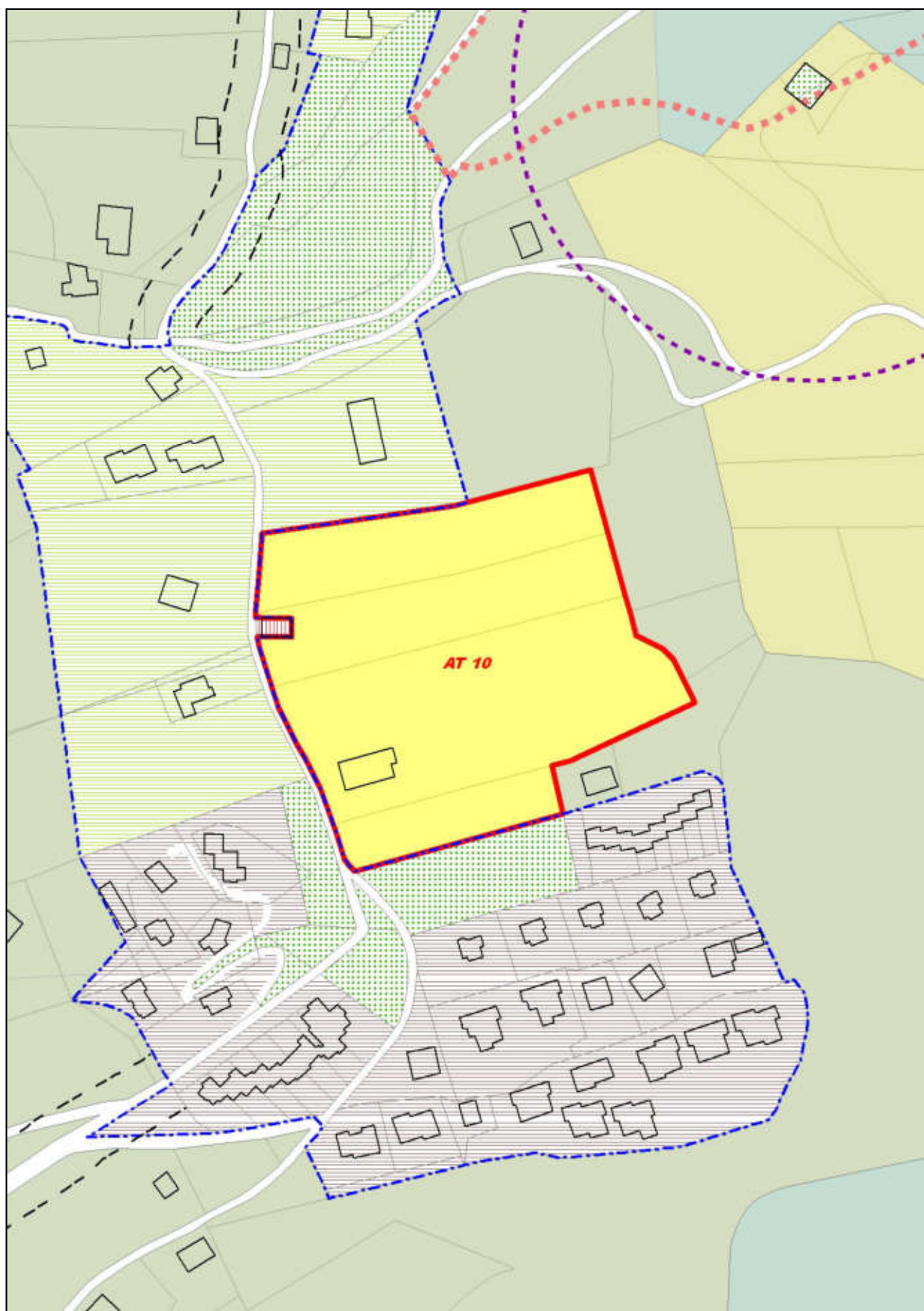
Ambito di Trasformazione n. 10



Localizzazione

L'ambito di trasformazione 10 si ubica a completamento del tessuto urbano consolidato di recente costituzione della frazione di Creelone. L'ambito propone il completamento della trama urbana con interventi di nuova edificazione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipo sanitario in luoghi idonei, già serviti dalla viabilità pubblica e immediatamente connettabili alle urbanizzazioni, rivedendo alcune scelte pianificatorie pregresse - inattuate - con il duplice scopo di ridurre le previsioni di consumo di suolo e dare attuazione alle strategie di completamento della località.

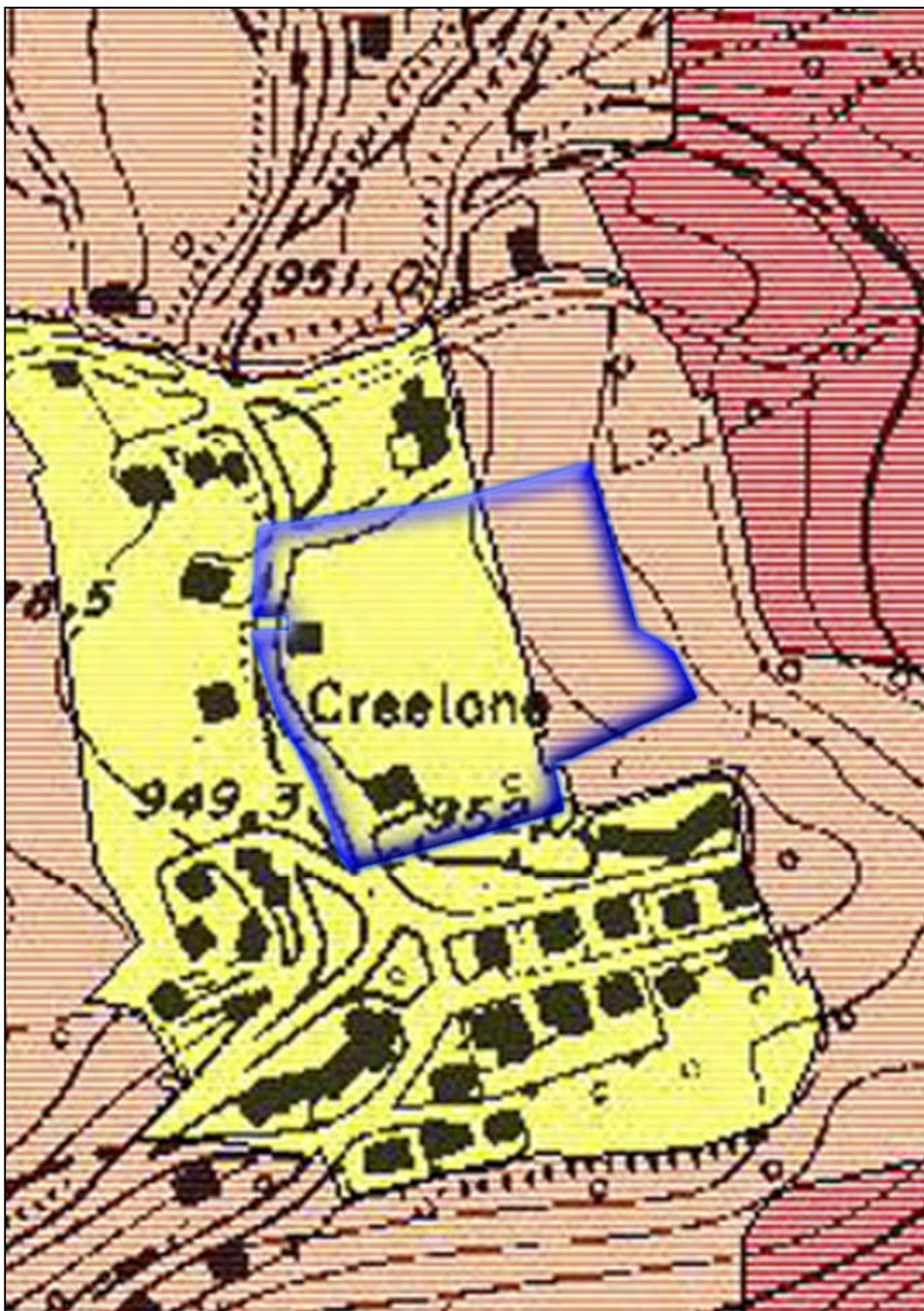




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



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

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente alla data di adozione delle presenti norme, le aree ricomprese nel presente Ambito di trasformazione fanno parte di due distinti ambiti sottoposti a pianificazione attuativa a destinazione prevalentemente residenziale, inattuati.

Classe di fattibilità geologica

L'ambito ricade interamente in Classe 3a.

Sismicità del territorio

/

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "Sensibilità media" e Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano prevede la sostituzione di due comparti soggetti a pianificazione attuativa già previsti dal PRG in vigore ai tempi del PGT originario ed ancora inattuati alla data di adozione delle presenti Norme. Obiettivo delle previsioni è la risoluzione delle problematiche connesse alle diverse proprietà coinvolte nelle previsioni previgenti attraverso la riduzione delle aree mediante lo stralcio degli immobili che, per effetto di istanza presentata da parte dei privati, vengono ricondotti ad una destinazione agricola. In relazione alla mancata attuazione delle previsioni dei PA previgenti, previo recesso delle convenzioni vigenti, le aree rimanenti vengono ri-pianificate secondo la metodologia operativa del PGT vigente.

Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di tipo sanitario, ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp, attività compatibili con la destinazione prevalente quali:

- residenza di servizio;
- 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: 15.253 mq;
- altezza reale massima: 10,50 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.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,80 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 12.202,40 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 36.607,20 mc.

Il peso insediativo massimo ammissibile è da intendersi al netto dei valori preesistenti sull'AT alla data di adozione delle presenti norme.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Per le eventuali quote con destinazione diversa da quella prevalente, 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.

Norma particolare

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.

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente e garantito il collettamento a depurazione.

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