

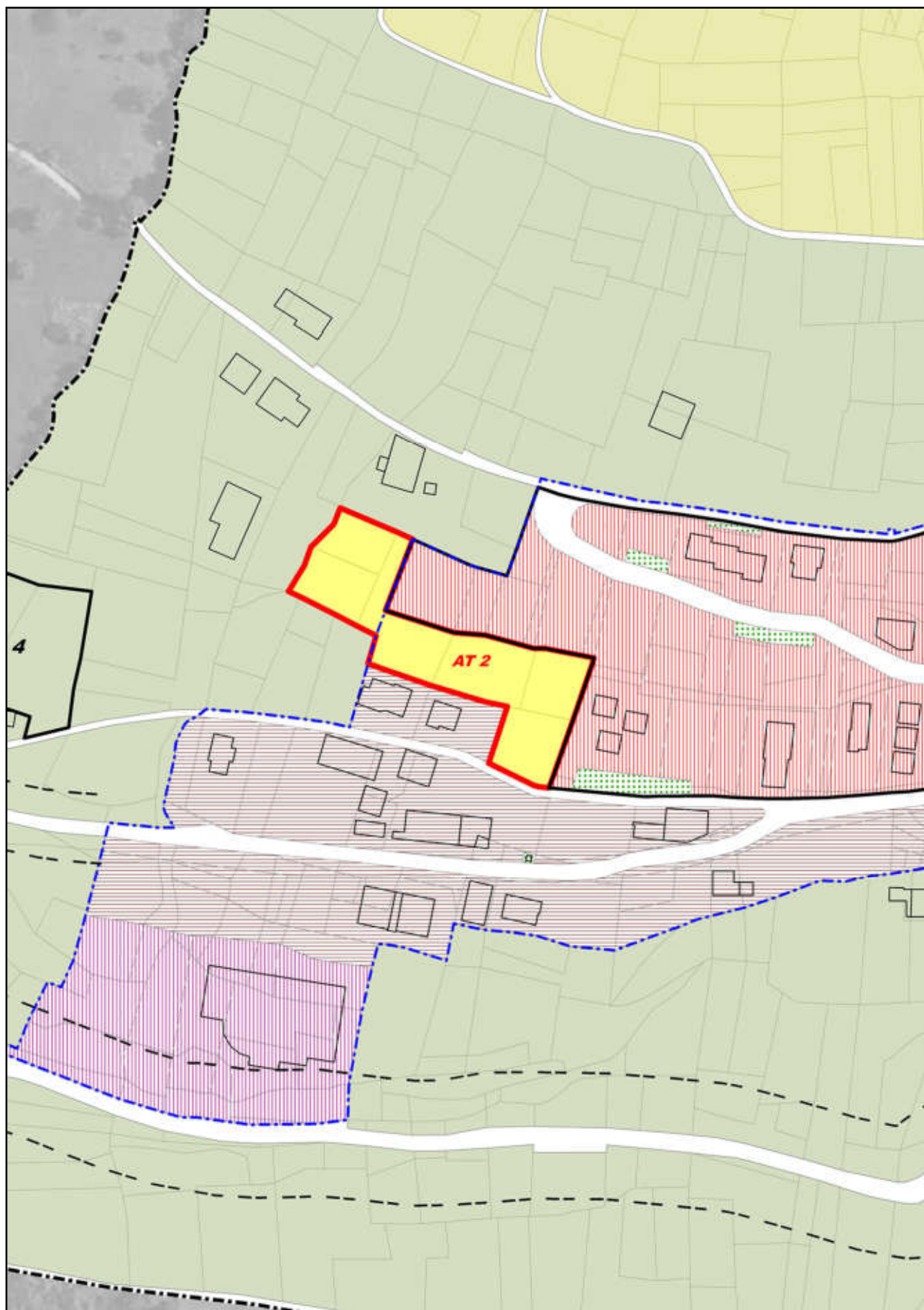
Ambito di Trasformazione n. 2



Localizzazione

L'ambito di trasformazione 2 si inserisce quasi completamente in aree interstiziali del tessuto urbano consolidato di recente costituzione che dal nucleo fondativo di Ossimo Superiore si è sviluppato, senza soluzione di continuità, verso occidente. Le previsioni di piano propongono il completamento della trama urbana mediante interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale che occuperanno spazi di vuoto urbano che attualmente cingono alcuni insediamenti residenziali e commerciali a margine della frangia urbana, senza rilevanti connotati di rilevanza paesistico-ambientale.

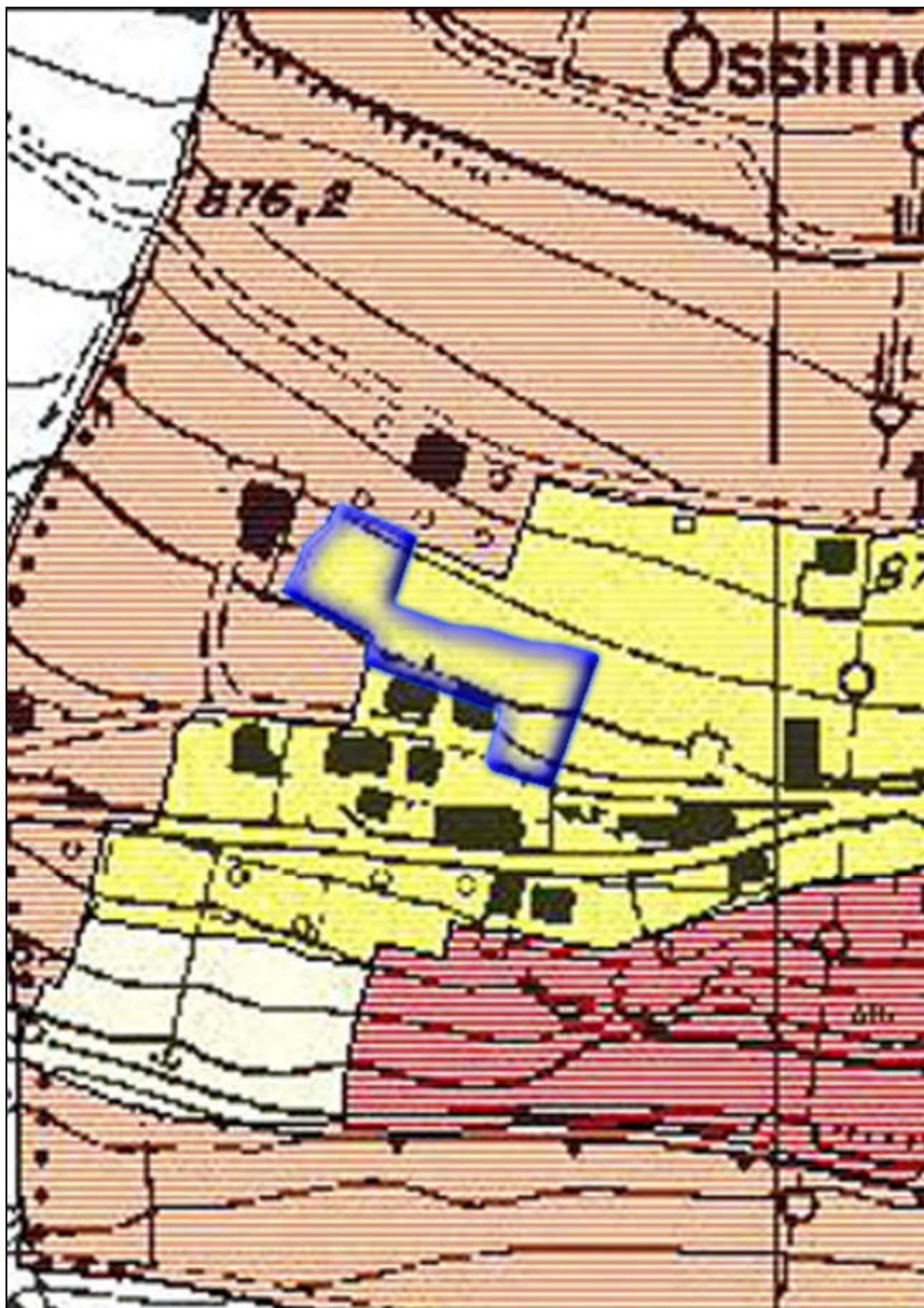




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



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

Il PRG vigente alla data di adozione delle NTA del PGT originario classifica l'AT in zona D1 "Produttive artigianali e/o industriali". Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.

Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 3a.

Sismicità del territorio

Zona Z4c "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi";

Zona Z5 "Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "Sensibilità paesistica media".

Obiettivi della trasformazione

Con il presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative della popolazione con la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in ambiti territoriali idonei al completamento della trama urbana in un contesto privo di particolari emergenze paesistico-ambientali. Il progetto di Piano interviene in aree già previste per l'edificazione, mutando le previsioni funzionali previgenti (a destinazione artigianale/produttiva) a favore di destinazioni residenziali (e funzioni complementari compatibili) maggiormente consone al sistema urbano di riferimento. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende introdurre criteri d'incentivazione edificatoria per favorire l'insediamento di 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).

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: 3.577 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): 715,40 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 2.146,20 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): 894,25 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 2.682,75 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Per le eventuali quote con destinazione terziaria 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"

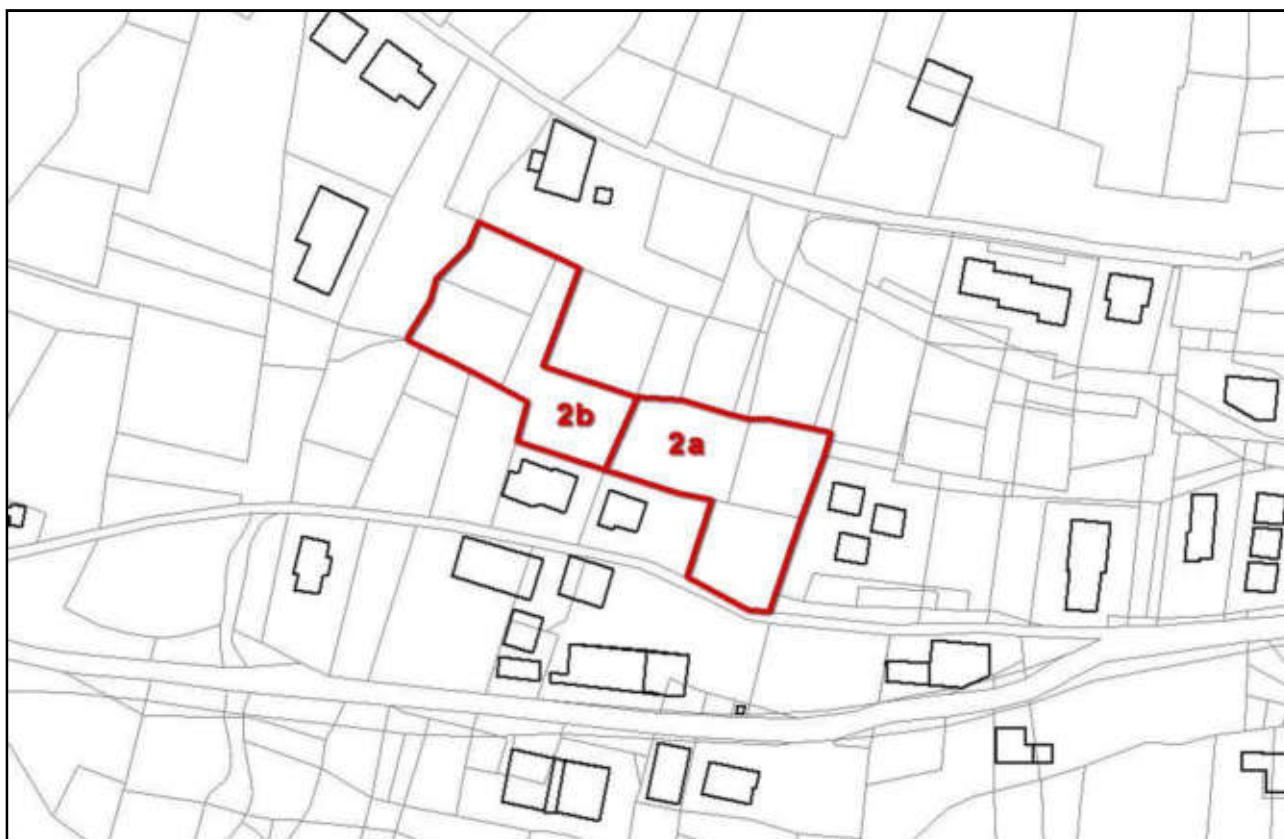
Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

I subambiti 2a e 2b, così come delimitati graficamente nello stralcio in calce al presente punto, potranno essere attuati indipendentemente per stralci funzionali, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla presente scheda e del PGT in tema di urbanizzazione e di dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; ciò anche in assenza dello studio urbanistico di dettaglio di cui al precedente articolo 2.7, comma 2, delle presenti norme e pur nel rispetto dei criteri generali di merito ivi elencati.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione (anche per stralci) 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, con garanzia delle servitù prediali secondo le indicazioni del Comune.

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.

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 dovrà la continuità e la sicurezza dei percorsi esistenti.

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