

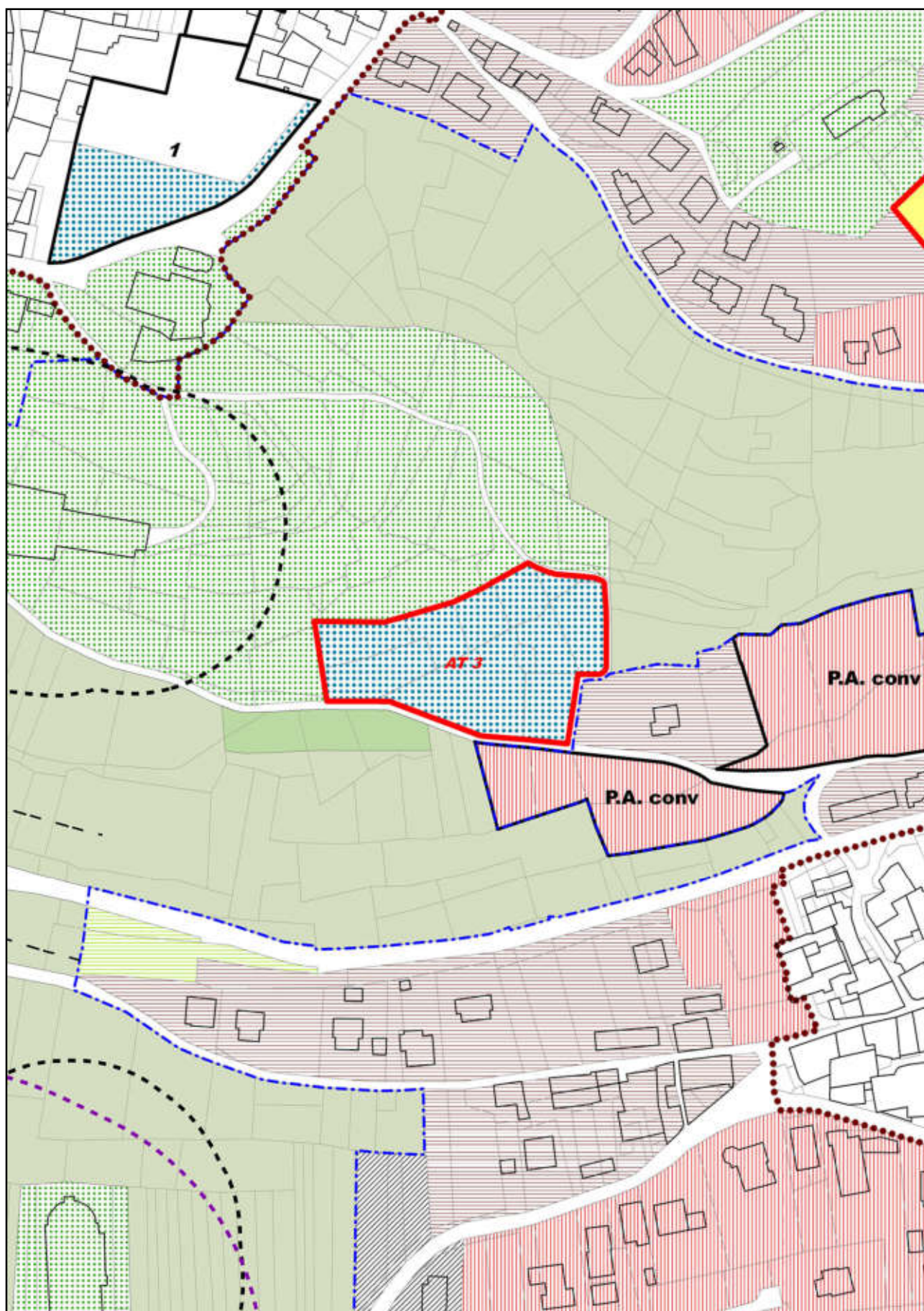
Ambito di Trasformazione n. 3



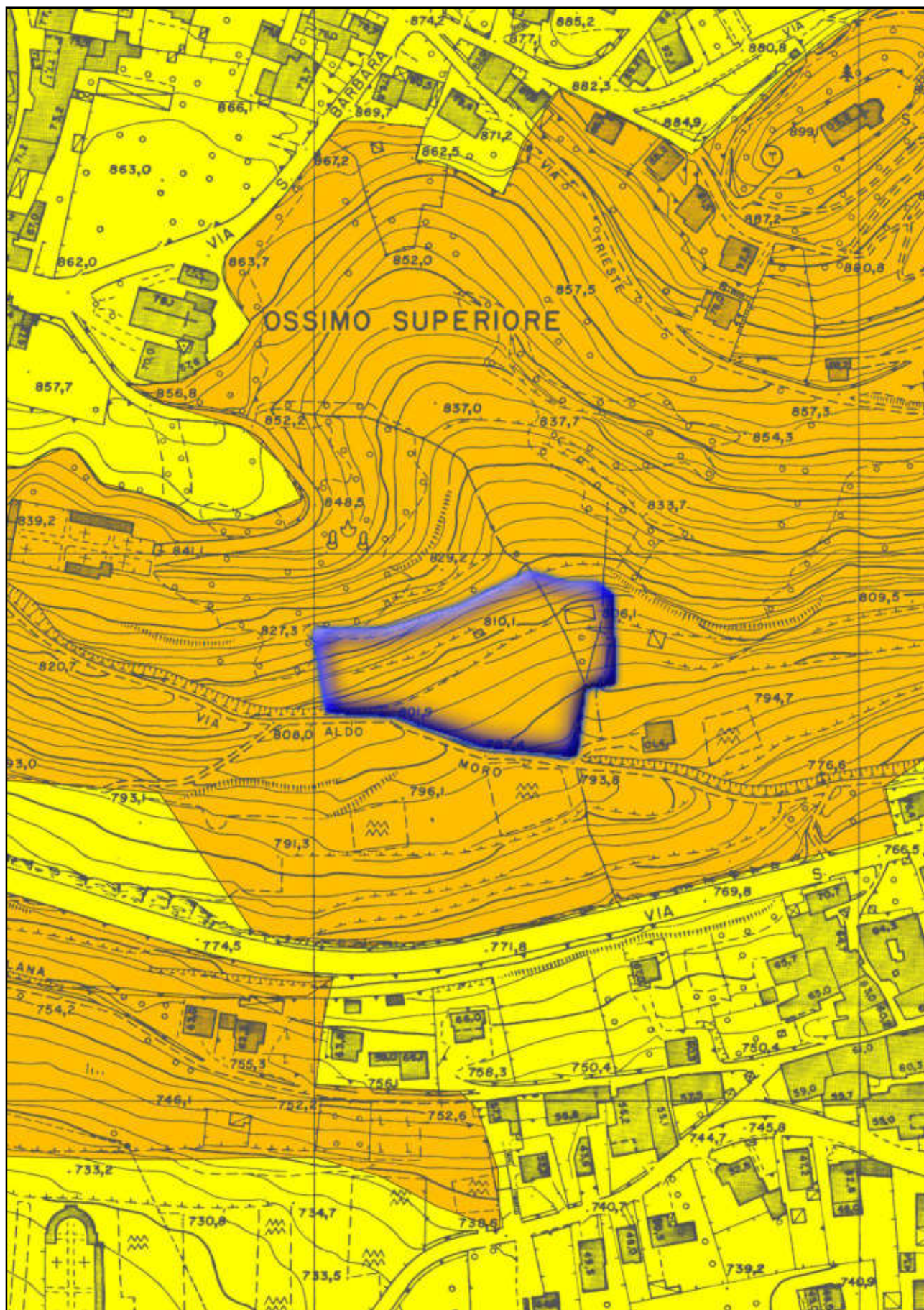
Localizzazione

L'ambito di trasformazione 3 si colloca in posizione strategica rispetto ai due distinti agglomerati che definiscono i sistemi urbani di Ossimo Superiore ed Inferiore. In particolare, l'AT 3 si attesta in fregio (in lato settentrionale) a via Moro, infrastruttura di connessione breve dei due sunnominati Centri, nettamente separati dalla morfologia e dalla acclività dei suoli. L'area all'oggetto della previsione si stende su un terreno dalla leggera acclività incorniciato – a monte – dalla quinta vegetazionale boschiva che attornia, delimita ed esalta il versante meridionale della Chiesa Parrocchiale di Ossimo Superiore, nonché l'intero contesto del verde pubblico di fruizione ambientale che, da lì, si protende verso Ossimo Inferiore.

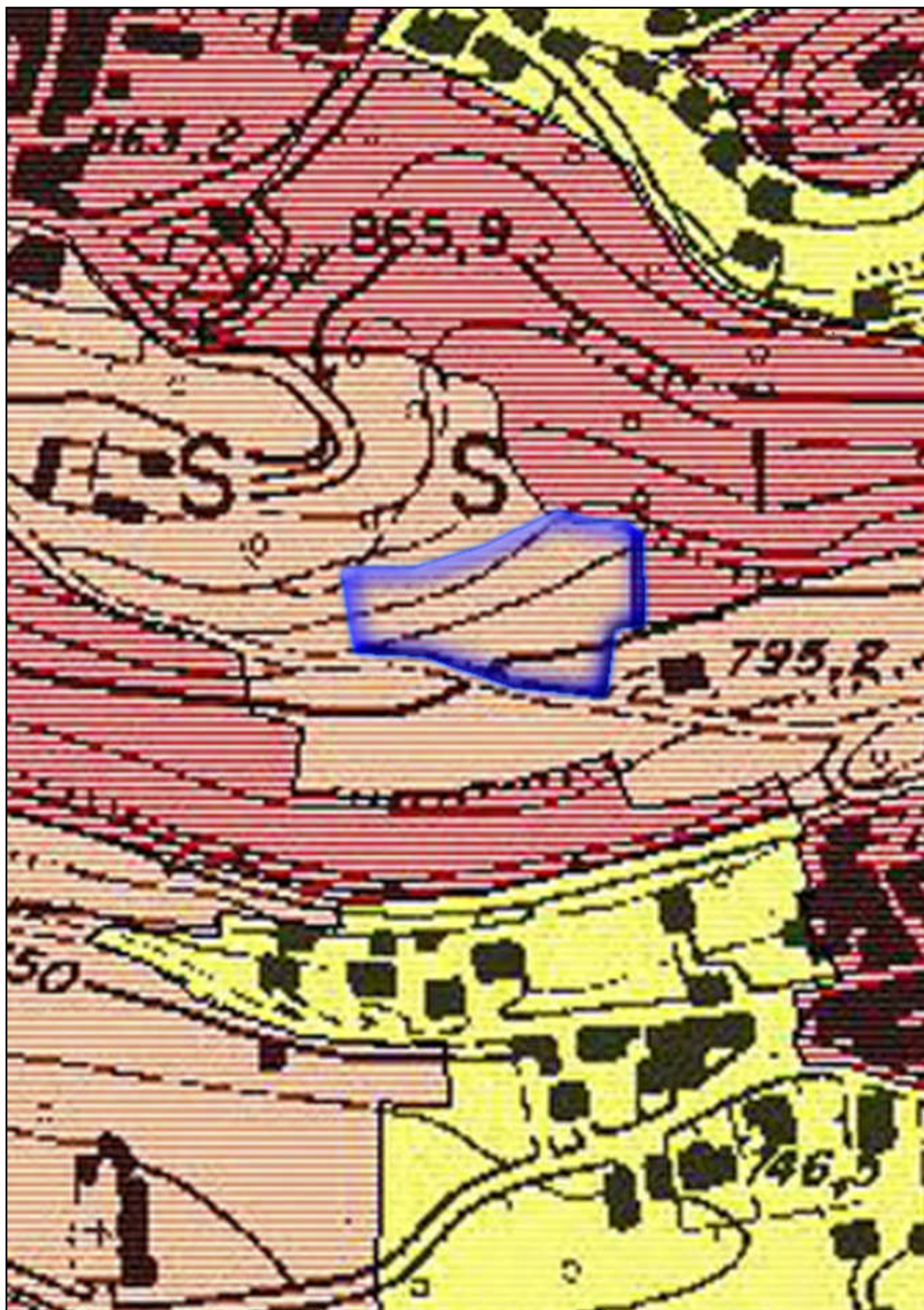




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



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 E1 "Rurale". 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 Z5 "Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

Obiettivi della trasformazione

Con l'individuazione del presente ambito il piano prevede la realizzazione di un polo per servizi pubblici integrati volto ad accentrare le principali funzioni amministrative, educative e di pubblica utilità e creare in tal modo un nuovo punto di riferimento per l'accorpamento delle principali funzioni pubbliche della vita cittadina ed individuare un punto comune capace di avocare a sé il ruolo di perno di un'identità locale deframmentata, pur nel rispetto della riconoscibilità spaziale dei nuclei originari. Con la realizzazione di nuove strutture pubbliche accentrate si potrà altresì raggiungere plurimi obiettivi, tra cui sostituire le molteplici e parzialmente inadeguate strutture attuali, ottimizzare la logistica di interconnessione dei servizi, velocizzare la comunicazione amministrativa e recuperare per funzioni più idonee gli immobili esistenti attualmente sparsi sul territorio senza una programmazione specifica.

Destinazioni d'uso

Strutture per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo, tra cui:

- attività amministrative;
- servizi per l'istruzione;
- servizi di pubblica utilità;
- servizi pubblici complementari per la sosta e la fruizione.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp, anche le seguenti attività compatibili con le funzioni sopra riportate:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività residenziali, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 4.624 mq;
- UT ammessa (valore vincolante): 0,80 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 3.699,20 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 11.097,60 mc;
- altezza reale massima: 9,50 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 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

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 pubblica, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Priorità

- Costituzione di un polo per servizi pubblici integrati in strutture adeguate alle esigenze delle attività da insediarsi;
- realizzazione di strutture opportunamente integrate nel sistema ambientale e morfologico di riferimento.

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 ovvero verificata l'accessibilità. 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.

Si prescrive che l'attuazione del presente ambito è subordinata alla previsione di soli interventi strategici a carattere pubblico programmati; in caso contrario, le aree interessate sono da considerare agricolo-boschive ai sensi dell'art. 126 delle NTA del PTCP.

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