

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare o a schiera da realizzarsi a gradoni al fine di adagiarsi meglio sull'andamento naturale del terreno.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

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

- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- o artigianato di servizio;
- o attività ricettive e pubblici esercizi;
- o 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: 6.960,00 mq;
- U.t. ammesso: 0,35 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t. x 0,35): 2.436,00 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p. x 3,00): 7.308,00 mc;
- altezza massima: 6,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

$$2.436,00 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 48,72 \text{ ab}$$

$$48,72 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 876,96 \text{ mq di cui}$$

$$292,32 \text{ mq a parcheggio } (48,72 \text{ ab} \times 6 \text{ mq/ab})$$

$$584,64 \text{ mq a verde attrezzato o altro } (48,72 \text{ ab} \times 12 \text{ mq/ab});$$

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005. A parziale o totale scomputo della quota di servizi prevista per il comparto potrà essere acquisito e realizzato l'ambito destinato a servizi pubblici posto immediatamente a valle della strada di accesso.

Criteri di intervento

– Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- o viabilità e marciapiedi di accesso ed interni, se necessari; particolare attenzione dovrà essere posta nella verifica della viabilità di accesso e nella integrazione della stessa con l'area a servizi pubblici posta a valle del comparto, dove si prevede la realizzazione di parcheggi pubblici;
- o parcheggi e verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico;
- o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.