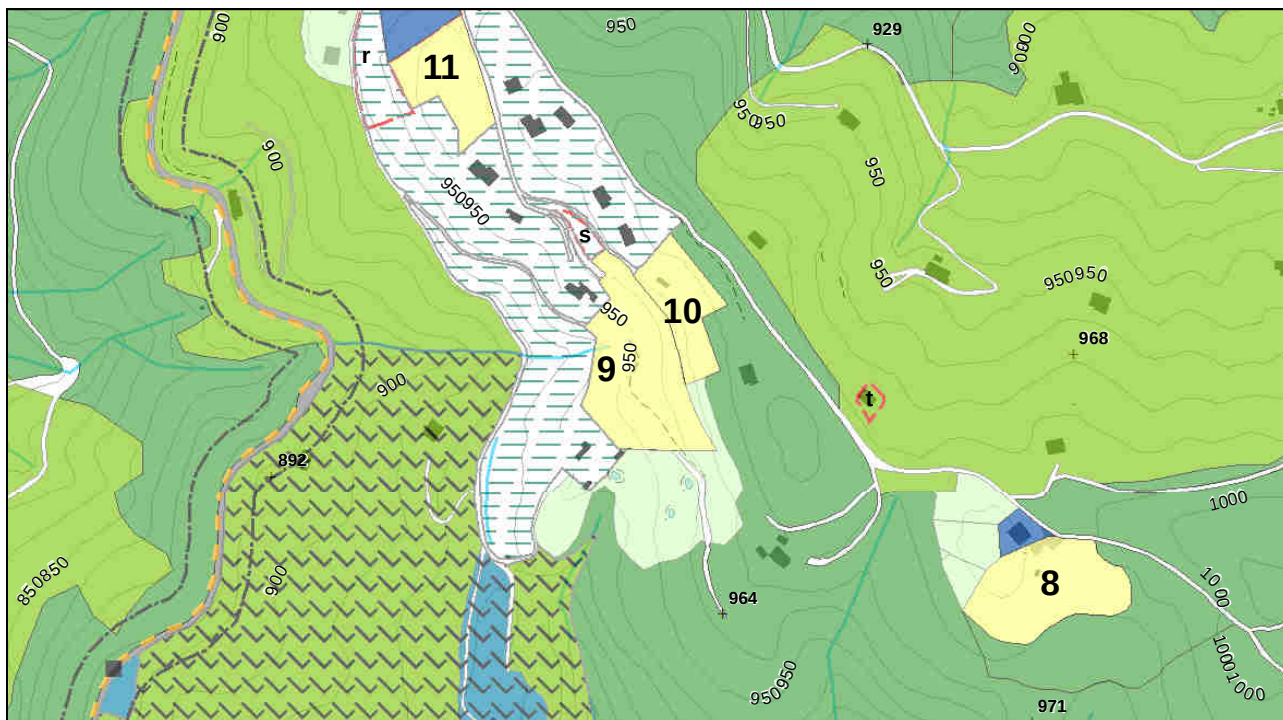


AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 9



Estratto dal DdP

Localizzazione

L'area è situata in località Brombaglio tra le chiese di San Rocco e di Sant'Andrea, in adiacenza con l'Ambito di Trasformazione n. 10.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona D4 turistica di espansione con obbligo di Piano Attuativo.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3a1 "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza $> 20-25^\circ$ o ad orientazione sfavorevole degli strati" e marginalmente **Classe 3b1** "Aree a pericolosità elevata di esondazione".

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 "Sensibilità molto alta".

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare. In ogni caso non sarà possibile realizzare cortine

edilizie continue, ma interventi puntuali che consentano la possibilità di una percezione del paesaggio, tra un edificio e l'altro, sia dal basso che dall'alto. Si dovrà procedere al censimento delle essenze arboree presenti che dovranno essere ricollocate e dovrà essere predisposto apposito progetto per la piantumazione di ulteriore popolazione arborea autoctona.

Si prescrive inoltre uno specifico progetto di riqualificazione delle zone di instabilità di natura idro-geologica che non dovranno essere occupate da futuri edifici ma solamente da manufatti ed infrastrutture (strade ad esempio). Lo studio dovrà essere redatto da professionisti abilitati di concerto con tecnici di fiducia della Amministrazione Comunale. Eventuali costi della consulenza sono a carico della proprietà.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 7.443,00 mq;
- utilizzazione predeterminata: 1.850,00 mq di s.l.p.;
- 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:

$1.850,00 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 37 \text{ ab}$

$37 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 666,00 \text{ mq di cui}$

$222,00 \text{ mq a parcheggio (37 ab} \times 6 \text{ mq/ab)}$

$444,00 \text{ mq a verde attrezzato o altro (37 ab} \times 12 \text{ mq/ab);}$

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 anche per i parcheggi pubblici. Si dovrà evitare la realizzazione di aree a parcheggio particolarmente ampie e strutturate.

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;
 - 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 con valutazione obbligatoria da parte della commissione per il paesaggio.