

AMBITO “B”

Obiettivi della trasformazione

- Acquisizione aree per nuovo centro sportivo comunale e strada a nord del paese,
- completamento zona residenziale,
- formazione tronco di strada di collegamento tra via Aldo Moro e via Falcone.

Vocazioni funzionali

- residenziale

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 54.800 m² circa
- superficie territoriale comparto centro sportivo e viabilità : 36.240 m² circa
- superficie territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 22.800 m²
- indice territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 0,25 mq/mq. di SLP corrispondente a 17.000 m³ di volume residenziale;
- superficie a standard minimi comunali: 35 mq/ab.
- altezza massima: due piani fuori terra; per il 25% della superficie coperta è ammesso il terzo piano fuori terra

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** cedere al Comune l'area necessaria per la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale e della strada posta a nord del paese dell'estensione di circa 36.240 m²; la cessione verrà considerata come adempimento degli obblighi inerente l'attuazione della convenzione urbanistica.
- **monetizzazione aree e standard:** vengono reperite all'interno del piano attuativo
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** delle opere di urbanizzazione del piano attuativo ivi compreso del tronco di strada di pubblica utilità di collegamento tra via Aldo Moro e via Falcone. I costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati interamente dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativi equivalenti.

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** Il progetto verrà integrato con uno studio di “mitigazione ambientale” che tenga conto, in particolare, della necessità di tutela degli ambiti del torrente Garza.
- Dovrà essere redatto per la parte interessata dall'insediamento residenziale (B1) un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto paesistico e il nuovo assetto insediativo, che tenga in particolare considerazione, la leggibilità dei caratteri paesistici degli elementi e degli edifici presenti nell'intorno dell'ambito, con particolare riferimento ad un edificio storicizzato di pregio. (prescrizione Provincia)
- Si dovrà considerare la valenza paesistica della componente interessata per la quale è prevista una fascia di mitigazione in fregio al torrente Garza.
- Nei piani attuativi dovrà essere preservata la componente “boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari alberati onde consentire una definizione alberata del margine dell'abitato nella lettura del paesaggio. (raccomandazione Provincia)
- **tipologia edilizia:** case bifamiliari, a schiera con lunghezza massima del fronte 30 mt. e a palazzina
- prevedere la strada privata individuata nella scheda dell'ambito finalizzata a dare accesso a residenze anche fuori ambito e a permettere il collegamento viario con via A. Moro. L'area interessata è priva di potenzialità edificatoria.

Criteri di perequazione e compensazione

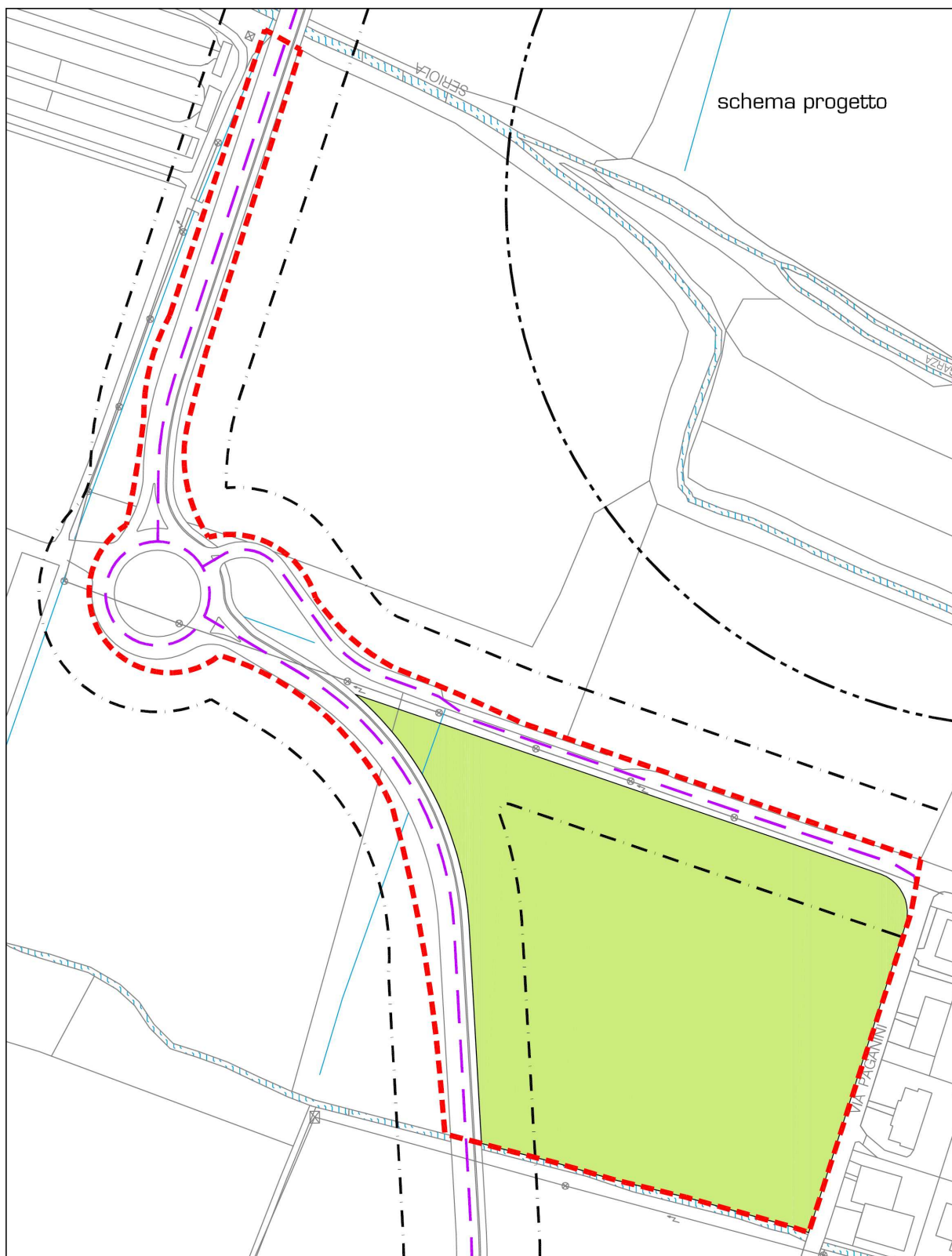
- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.



Legenda

- - - - - Perimetro Ambito
- - - - - Aree da cedere alla A.C.
- - - - - Viabilità di progetto
- - - - - Limite di rispetto stradale
- - - - - Limite di rispetto pozzo

Tipologia Aree

- Nuovo centro sportivo

Ambito di
possibile
Trasformazione

B2