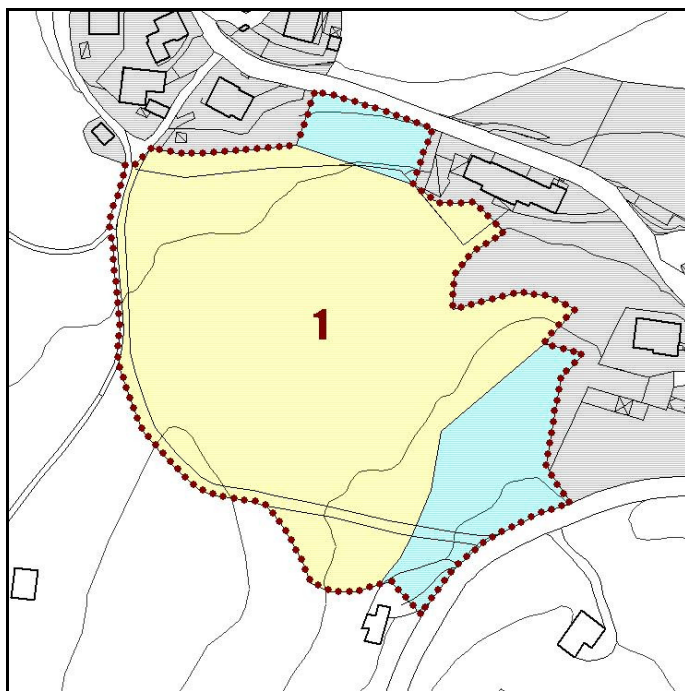


Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a sud del centro abitato di Provaglio Val Sabbia, in località Cedessano, in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente parzialmente come zona Progetti Speciali (C2), in parte come zona per parcheggi pubblici (P) ed in parte come zona per attrezzature a verde pubblico e sportive (VS).

Obiettivi della trasformazione

L'intervento costituisce la conferma di una previsione inclusa all'interno del Piano Regolatore Generale previgente con la variazione di destinazione d'uso da unicamente commerciale a residenziale.

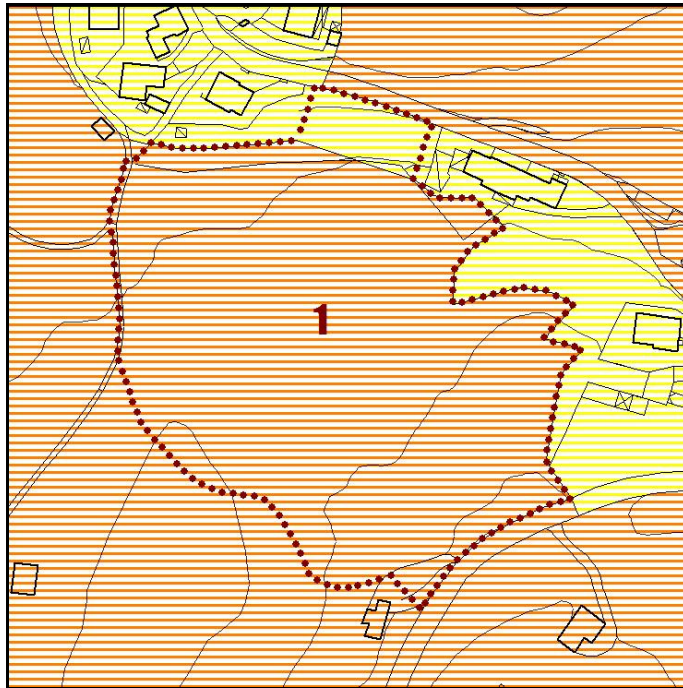
Classe di fattibilità geologica

classe 2: area stabile su versante poco acclive (minima parte);

classe 3a1: aree a pericolosità potenziale legata a pendenze > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati

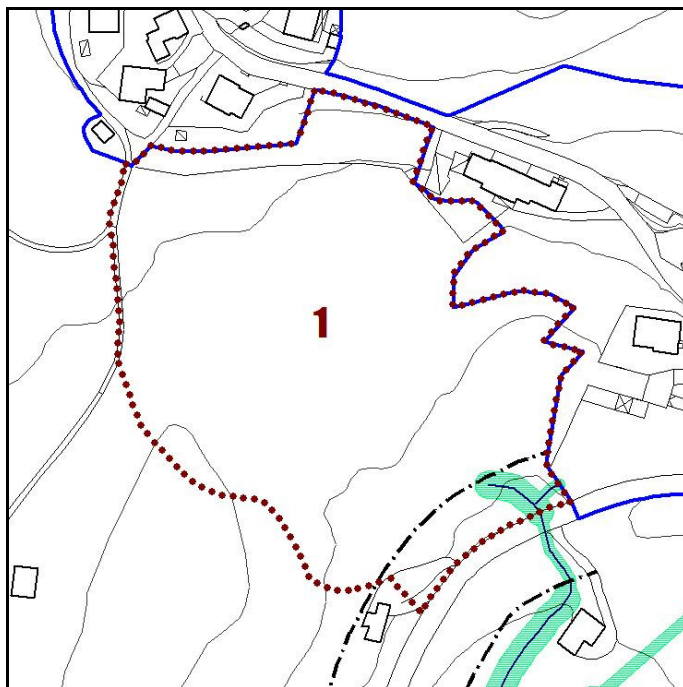
classe 4a: area vulnerabile dal punto di vista idrogeologico e idraulico (minima parte).

Classe di sensibilità paesistica



L'ambito in esame risulta inserito all'interno della classe di sensibilità paesistica alta, con l'eccezione di un ridotto ambito, in fregio a Via Milano, inserito in classe media.

Vincoli



L'ambito in esame risulta interessato (limitatamente) dalla fascia di rispetto della SP Bs 59 e da quella di un corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico Minore.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 40% della SIp, anche le seguenti attività terziarie

compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita non superiore a mq. 600);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e 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: 21.280 mq;
- s.l.p. massima ammissibile: 5.400 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p x 3 ml): 16.200 mc;
- altezza massima: 6 mt; nel caso di piani a doppia altezza o soppalcati 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 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 da cedere e/o asservire all'uso pubblico indicate graficamente nella scheda d'ambito di trasformazione: 4.000 mq di parcheggi pubblici piantumati e verde attrezzato.

La collocazione di tali aree per servizi pubblici ed il tracciato della viabilità di collegamento, a carico dei soggetti proponenti, è da ritenersi indicativa; la definizione di dettaglio sarà oggetto di specifica valutazione in sede di Piano Attuativo e convenzione urbanistica.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - viabilità di accesso al lotto ed interna;
 - parcheggi e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

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 di iniziativa privata secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione delle aree, se prevista, in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ed interna, reti tecnologiche, ...) entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, se previste in sede di Piano Attuativo

- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.

Norma particolare

Si prevede l'obbligo, in sede di progettazione attuativa, di valutare, in concerto con il settore manutenzione e gestione strade dell'area tecnica della provincia, le soluzioni ottimali degli accessi e delle opere previste nella fascia di rispetto stradale.

In relazione della prossimità dell'ambito con una strada provinciale dovrà essere effettuata una valutazione previsionale del clima acustico dell'ambito stesso.