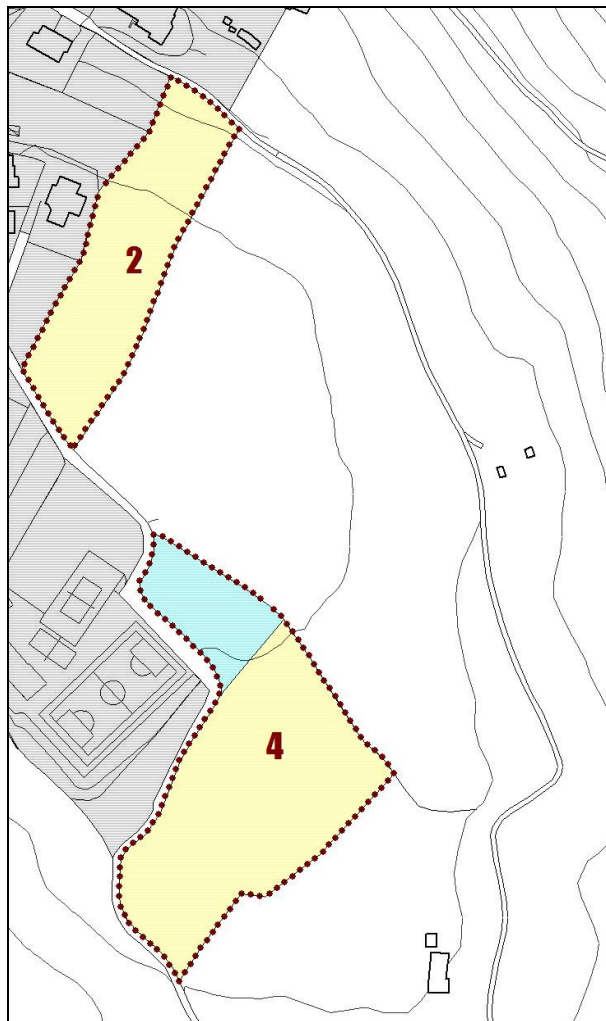


Ambito di trasformazione n. 4



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a est del nucleo abitato di Arveaco, in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente in parte come zona per attrezzature a verde pubblico e sportive (VS).

Obiettivi della trasformazione

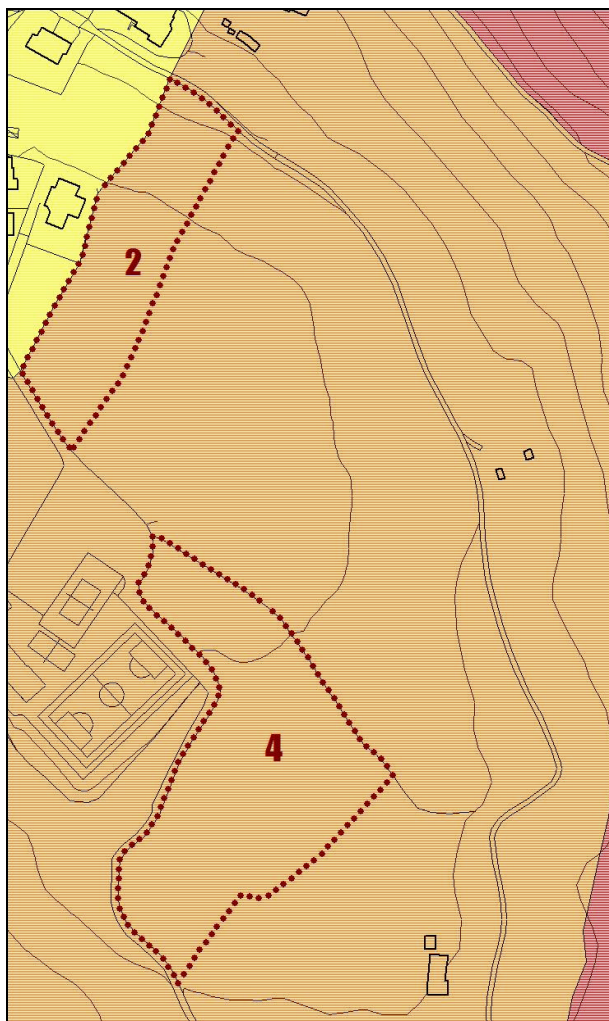
Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un comparto residenziale di completamento in adiacenza con il tessuto urbanizzato esistente, con contemporanea riqualificazione della viabilità di accesso al comparto stesso.

Classe di fattibilità geologica

classe 2: area stabile su versante poco acclive;

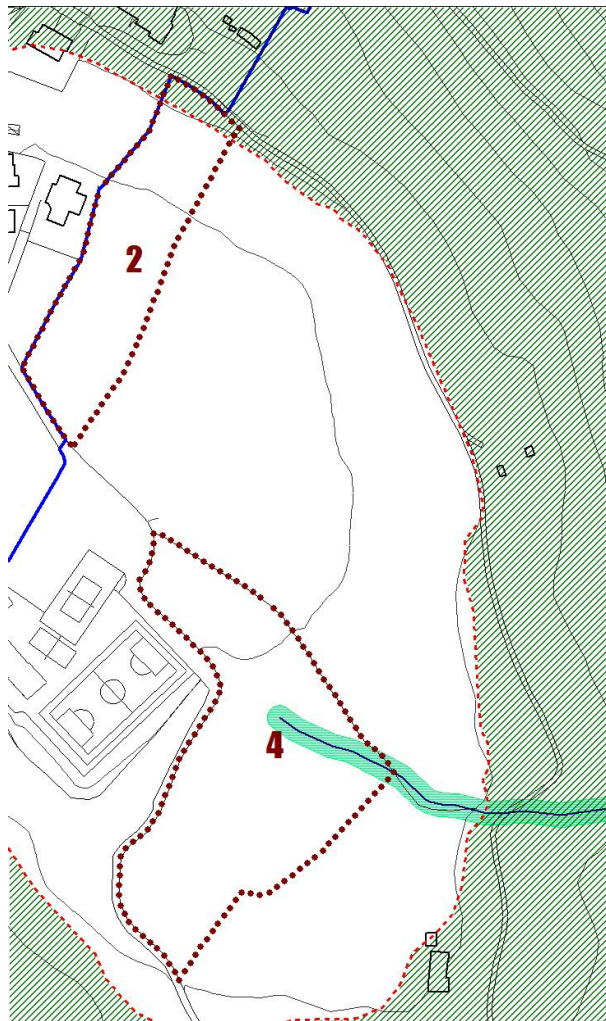
classe 4b: area vulnerabile dal punto di vista idrogeologico ed idraulico (minima parte).

Classe di sensibilità paesistica



L'ambito risulta inserito all'interno della classe di sensibilità paesistica alta.

Vincoli



L'ambito in esame risulta interessato in minima parte dalla presenza di un corso d'acqua appartenente al R.I.M., con relativa fascia di rispetto.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% 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. 250);
- 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: 9.570 mq;
- s.l.p. massima ammissibile: 3.190 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p x 3 ml): 9.750 mc;
- altezza massima: 6 mt; 7,50 mt nel caso di piani a doppia altezza o soppalcati;
- 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:
 - 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: 1.740 mq circa così come indicato graficamente nella scheda d'ambito, da destinarsi a parcheggio pubblico o verde attrezzato.

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 interna;
 - o esecuzione dei lavori di riqualificazione della viabilità di accesso al comparto
 - o parcheggi e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico;
 - o 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 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 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;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.