

3.4.4. AMBITO DI TRASFORMAZIONE - D: località Trobiolo

Lotto D1

mappali n.:	344
superficie:	1.758 mq
classe di fattibilità geologica:	classe 2
classe di sensibilità paesaggistica:	media

DESCRIZIONE TERRITORIALE

L'area è localizzata nella parte sud- est del territorio comunale sul limite nord dell'abitato della parte nuova della frazione di Trobiolo. L'area si trova in una zona pianeggiante del territorio comunale a confine con altre aree urbanizzate.

L'area obiettivo è localizzata nel centro storico di Trobiolo, la finalità è la sua acquisizione per la realizzazione di un parco pubblico a servizio degli abitanti del centro storico.

COERENZA ESTERNA CON P.T.C.P.

Il P.T.C.P. nella "tavola Paesistica" classifica l'area oggetto di trasformazione nelle "Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale" tra le "altre colture specializzate". Il lotto è considerato come "Rilevanza paesistica - componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio" tra gli "Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano le qualità d'insieme".

Considerata la posizione dell'area a confine con aree già urbanizzate, l'intervento non risulta in contrasto con le rilevanze individuate dal P.T.C.P..

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

L'area interessata non è occupata da colture significative, non è classificata come rilevante dal punto di vista della sensibilità paesaggistica e non si rilevano problemi dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

residenziale; non ammesse: tutte le attività diverse da quella principale consentita.

AZIONE

trasformazione residenziale dell'area posta in località Trobiolo.

- edificabilità massima consentita:
m³ 1.400,00, equivalente ad abitanti potenziali: n. 9
- modalità di attuazione: piano attuativo d'iniziativa privata; la cessione dell'area per la realizzazione del parco pubblico, previsto sul lotto 2, dovrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire per l'edificazione residenziale.
- area da cedere per servizi pubblici: m²/abitante 38,00,
- in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione sul lotto n. 1; la parte rimanente dovuta da cedere gratuitamente per la realizzazione del parco pubblico previsto sul lotto 2 quale integrazione dei servizi pubblici necessari ai nuovi residenti.
- quale partecipazione economica alla realizzazione di interventi pubblici idonei a migliorare la dotazione dei servizi pubblici dell'intera comunità, dovrà essere completata la cessione gratuita dell'intera superficie del lotto 2 - mappale 4128, m² 6.473 - per la realizzazione di un parco pubblico..
- servizi pubblici da realizzare:
 - a) opere di eventuale miglioramento della viabilità comunale (*via Odorici*), allo scopo di assicurare un adeguata accessibilità al lotto;
 - b) opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici;
 - c) parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità residenziali realizzate, ma comunque atti ad assicurare un posto auto per ciascuna unità, come minimo indispensabile;
- norme di attuazione:
 - altezza: considerata l'elevata sensibilità paesaggistica del luogo, l'altezza della nuova edificazione dovrà essere particolarmente limitata, in uniformità alle preesistenze all'intorno; pertanto la copertura dovrà avvenire con tetto "a mansarda", con altezza massima in gronda non superiore a m. 5,20 ed al colmo a m. 6,00 – due piani fuori terra;
 - distanza dai confini: non inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.

distanza dalle strade (via Odorici): non inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque a m 7,50.

distanza dagli edifici: dai fabbricati esterni all'ambito, non inferiore a m 10,00.

altre norme:

allo scopo di favorire un migliore inserimento della nuova edificazione nell'area, di particolare sensibilità paesaggistica, l'organizzazione urbanistica e la tipologia edilizia dell'ambito dovranno favorire la concentrazione dei fabbricati verso l'edificato esistente a levante e la strada pubblica.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con olivi od essenze autoctone caducifoglie d'alto fusto.

L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla dimostrazione della non sussistenza di vincoli connessi al finanziamento di attività agricole.

L'ambito di trasformazione è adiacente ad immobili residenziali esistenti, attualmente collocati in un contesto a vocazione prevalentemente agricola. La trasformazione urbanistica dell'area ne modifica la relazione, conseguentemente, in una visione di trasformazione strategica unitaria, l'approvazione del Piano attuativo e la conseguente successiva conformazione urbanistica provocherà l'analoga conformazione dei fabbricati residenziali esistenti, immediatamente confinanti.