

3.4.6. AMBITO DI TRASFORMAZIONE - F: località Tormini

mappali n.:	1679, 1706, 1707 parte, 1708 parte
superficie:	5.170 mq
classe di fattibilità geologica:	classe 2
classe di sensibilità paesaggistica:	alta

DESCRIZIONE TERRITORIALE

L'area è localizzata in località Tormini, in ambito urbanizzato, tra la pista ciclabile e la SP4. Il sito è caratterizzato da un dosso di particolare percepiibilità; le pendici meridionali, nelle vicinanze del percorso ciclo-pedonale, consentono la collocazione di edifici, con limitata incidenza paesaggistica.

COERENZA ESTERNA CON P.T.C.P.

Il P.T.C.P. nella "tavola Paesistica" classifica l'area nelle "Componenti del paesaggio fisico e naturale" tra i "pascoli, prati permanenti". Il lotto è considerato dal P.T.C.P. come "Rilevanza paesistica - componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio" tra "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 rilevanzze individuate dal P.T.C.P..

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

L'area interessata dall'intervento non è occupata da colture significative o da boschi o da vegetazione di particolare pregio. L'area è classificata come rilevante dal punto di vista della sensibilità paesaggistica, tuttavia la possibile collocazione defilata delle nuove edificazioni consente una mitigazione apprezzabile; 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 Tormini.

- edificabilità massima consentita:
m³ 1.500,00, equivalente ad abitanti potenziali: n. 10
- modalità di attuazione: piano attuativo d'iniziativa privata.
- area da cedere per servizi pubblici: m²/abitante 38,00; da monetizzare, per le esigenze di integrazione dei servizi pubblici necessari ai nuovi residenti.
- servizi pubblici da realizzare:
 - a) opere di eventuale miglioramento della viabilità comunale (*percorso ciclo-pedonale*);
 - b) opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici;
 - c) realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la fermata del trasporto pubblico di Tormini ed il soprastante percorso ciclo-pedonale esistente (*tracciato della linea tranviaria dismessa*), anche mediante opere di ripristino della galleria pedonale esistente;
 - d) partecipazione economica alla realizzazione di opere pubbliche a servizio dell'intera comunità, tra quelle inserite nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano attuativo. L'esatta entità e finalità di detta partecipazione economica dovrà essere concertata con l'Amministrazione comunale, antecedentemente all'approvazione del Piano attuativo. Detta partecipazione è comunque quantificata in una somma corrispondente stimata in circa 120.000,00 €.
- norme di attuazione:
 - altezza: non superiore a m 6,50, 2 piani fuori terra, comunque nel rispetto del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
 - distanza dai confini: non inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.
 - distanza minima dei fabbricati dal percorso ciclo-pedonale: m. 5,00;
 - distanza dagli edifici: dai fabbricati esterni all'ambito, non inferiore a m 10,00.
 - altre norme:
l'edificazione dovrà essere organizzata a completamento dell'abitato esistente, e pertanto non potrà interessare in alcun modo la porzione dell'area a settentrione altimetricamente emergente.

Detta porzione d'area dovrà essere destinata ad opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale e pertanto mantenuta a verde privato, caratterizzato da essenze autoctone sempreverdi e caducifoglie.

La convenzione urbanistica dovrà prevedere che detta porzione, mantenuta di proprietà privata, sia gravata da un vincolo perenne di non trasformabilità.

Le modalità di accesso carraio all'Ambito dovranno essere concertate, prima dell'adozione del Piano attuativo, con il Settore provinciale Manutenzione e gestione strade.

Considerata la segnalazione provinciale relativa alla presenza del dosso retrostante l'area d'intervento edilizio, la conformazione dei suoli nel tessuto urbanizzato, da attuarsi posteriormente all'approvazione del Piano attuativo, dovrà escludere detta area interessata da particolare visibilità e limitarsi alla sola porzione edificata e alle sue immediate pertinenze.