

Ambito di Trasformazione n. 4

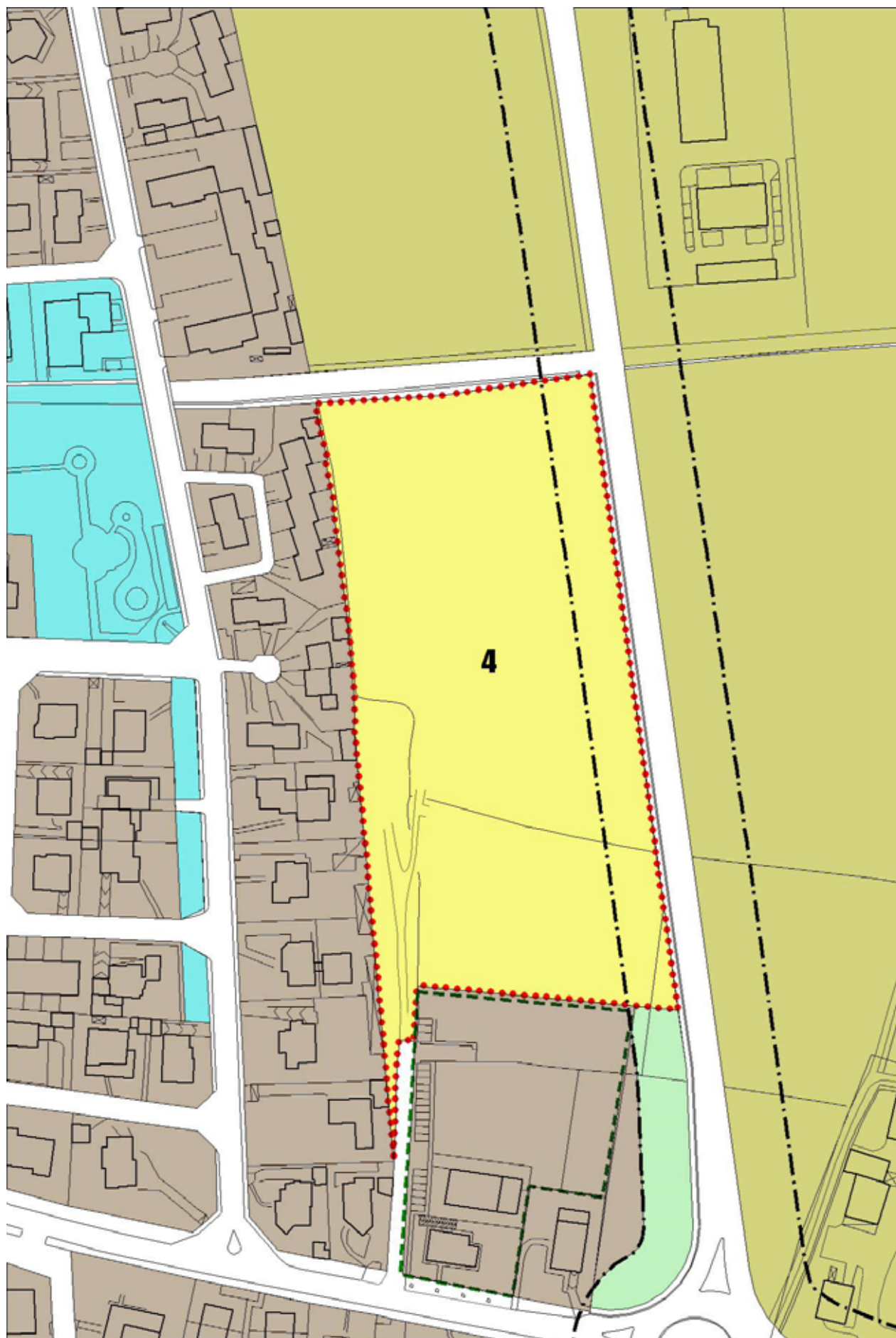


Localizzazione

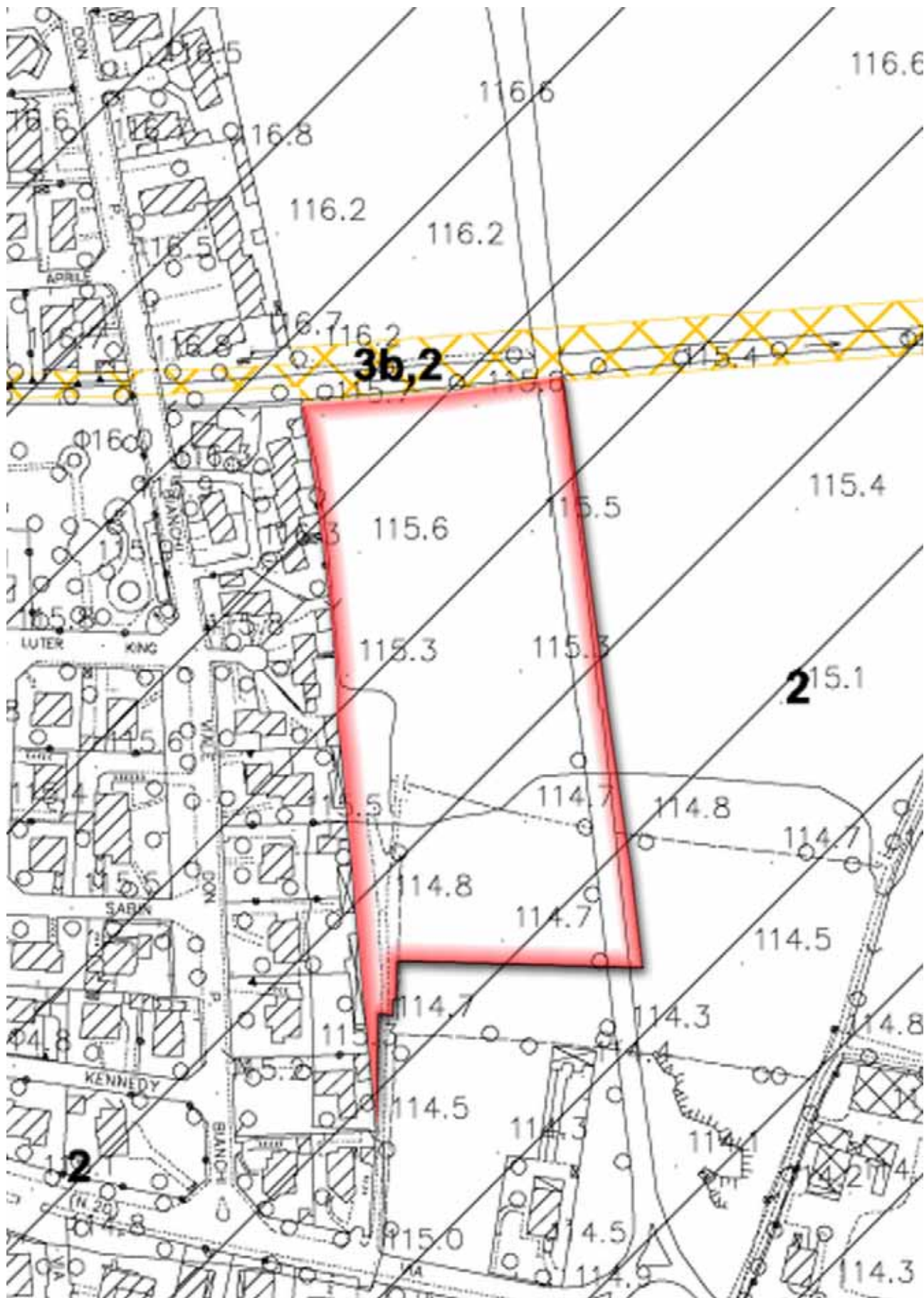
L'ambito di trasformazione **4** è ubicato al margine orientale dell'abitato di Rudiano ed interessa un'area inedificata tra il margine urbanizzato e la strada di circonvallazione di Rudiano.

L'ambito si propone come completamento del tessuto urbano residenziale esistente, al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione della presente variante. In relazione alle caratteristiche dei siti e del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle preesistenze limitrofe.





Estratto dalla tavola 3 “Previsioni di Piano” del documento di piano.



Estratto dalla tavola 6 "Carta di fattibilità delle azioni di piano" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Stato attuale dell'area

Area ineditata e coltivata.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come “Ambiti di possibile trasformazione”.

Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 2 - Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda acquifera alto.

Sismicità del territorio

Z4a “Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Parte media, parte elevata.

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di completare il bordo orientale del tessuto urbanizzato di Rudiano tramite la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, con tipologie singole, binate o a schiera a media densità, in assonanza alle tipologie edilizie presenti nei comparti residenziali limitrofi.

Destinazioni d'uso

1 - Residenziale.

Sono escluse le destinazioni d'uso non espressamente ammesse dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 22.129 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distacco minimo tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 5.532,25 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo) (slp x 3): 16.596,75 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 11 delle norme del Piano dei Servizi per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “*standard di qualità aggiuntivo*”

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dal precedente articolo 15 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Realizzazione di mitigazioni e compensazione ambientali, da realizzarsi attraverso la messa a dimora di filari alberati lungo la strada provinciale di circonvallazione sita ad est del comparto. Tale area di mitigazione, che

viene individuata con le aree ricomprese nella fascia di rispetto stradale, dovrà essere adeguatamente piantumata e mantenuta alla sua naturalità.