

5.3 Ambito di Trasformazione Tr.3

DENOMINAZIONE	Ambito di trasformazione numero: Tr.3 Da realizzarsi mediante Pianificazione Attuativa	TITOLO	PRIVATO ☒ PUBBLICO ☐
ESTRATTO FOTO AEREA			

LOCALIZZAZIONE

Ambito di trasformazione dell'Ambiente n° 4



TRASFORMAZIONE

NUOVA PREVISIONE COMPORTANTE
CONSUMO DI SUOLO AGRO-BOSCHIVO



AREA EDIFICABILE DEL PIANO
REGOLATORE MAI REALIZZATA (*)



AREA EDIFICATA DA RIQUALIFICARE
/ AREA DISMESSA DA RECUPERARE



**NOTA: IL PERIMETRO DELL'AREA RISULTA AMPLIATO
NEL SETTORE SUD UNICAMENTE PER UN MERO ERRORE
CARTOGRAFICO, IN QUANTO IL CONFINO COMUNALE DEL
PGT VIGENTE NON ERA CORRETTO**

ESTRATTO CARTOGRAFICO



-  Ambiti di trasformazione
-  Varchi della rete ecologica individuati dalla Comunità Montana Valli del Verbano
-  Aree della rinaturalizzazione
-  Zona E1 - aree agricole

DESCRIZIONE	Si tratta di un'area pianeggiante prativa, localizzata a ridosso del nucleo abitato località "Cucco", lungo la via Margorabbia. Confina a est con lotti residenziali appartenenti al tessuto residenziale definito "sistema urbanizzato a pettine", in parte della medesima proprietà, caratterizzato da nuclei di antica formazione e nuclei di più recente urbanizzazione che si innestano "a pettine" lungo l'infrastruttura via Margorabbia, generando un'alternanza di pieni e vuoti netta e riconoscibile.	OBIETTIVI	Realizzazione di un Piano attuativo a destinazione principalmente residenziale e relativo asse viario di accesso; Definizione morfologica del margine edificato a sud e a ovest rispetto all'intorno, con particolare attenzione al corridoio ecologico che si individua ad ovest dell'area. Creazione di un tessuto edificato che mantenga le caratteristiche morfologiche proprie del sistema urbanizzato a pettine, e che si configuri come elemento urbano di definizione dei confini del corridoio ecologico ad ovest ;
DESTINAZIONI D'USO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziali e ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare (rif. Articolo 6 "destinazione d'uso urbanistica principale" delle N.A. del Piano delle Regole): 6.1 Residenza 6.2c Attività terziarie 6.3 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente a quelle funzioni che non risultino incompatibili con il tessuto residenziale dell'intorno. E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle sopracitate, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE: Ogni altra destinazione d'uso citata dall'Articolo 6 "destinazione d'uso urbanistica principale" delle N.A. del Piano delle Regole	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN QUANTITA' MINIMA PARI A 20% DELLA SLP DELL'AMBITO. In alternativa possono essere realizzate funzioni diverse, che siano compensate dalla realizzazione di opere di interesse pubblico da realizzarsi anche all'esterno dell'Ambito di trasformazione, purchè ad esso funzionalmente collegate. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico – finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le tipologie di edilizia residenziale sociale. Tale differente articolazione del Piano Attuativo è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale. NON SI PREVEDE OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE V

DATI QUANTITATIVI

La superficie territoriale interessata dall'Area di Trasformazione è pari a:

1.629 mq

Stima popolazione potenziale insediabile dalla capacità di P.A.:

Si calcola come rapporto tra i mc realizzabili nell'area, suddivisi per 150 mc/ab:

risultano **+26 abitanti** potenzialmente insediabili, di cui solo 8 localizzabili entro l'area, e 18 localizzabili entro il TUC a mezzo di perequazione urbanistica del volume non allocabile.

In ogni momento può essere presentata la geometria dei lotti funzionali, realizzabili nell'ambito in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionali da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

PARAMETRO E INDICI URBANISTICI

R.c.: 60%

It: 0,8 mc/mq

D.c.: Pari all'esistente, per i nuovi interventi 5 m
D.s. per nuove costruzioni: 5,00 m per calibro stradale inferiore a 7m; 7,50m per calibro stradale da 7m a 15m; 10 m per calibro stradale oltre 15m; Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto su lotti limitrofi comportanti distanze inferiori;

D.e: 10m o in aderenza nei casi consentiti;

H dell'edificio: 7,5 m

Aree della rinaturalizzazione:

Tali aree sono caratterizzate da ambito prevalentemente prativo, coltivato, in parte caratterizzato da coltivazioni orticole.

Obiettivo primario per tali aree è evitare la nuova edificazione originariamente prevista in loco, eliminando contestualmente ogni traccia antropica, quali eventuali barriere come siepi, recinzioni ecc.. in contrasto con tale varco (n.24 "Brissago"), individuato dalla Comunità Montana Valli del Verbano con le prescrizioni normative di cui alla Deliberazione dell'A.C. n. 15 del 31/03/2014 unitamente alla quale è stato approvato il "regolamento per la procedura di valutazione di incidenza semplificata del territorio della Comunità Montana"

La presente Variante ne stralcia pertanto le previsioni di trasformazioni urbanistiche, pertanto è vietato ogni nuovo intervento edilizio comportante incremento volumetrico, e le stesse concorrono alla realizzazione della rete ecologica comunale con le medesime modalità e prescrizioni del precedente paragrafo "rete ecologica" qui richiamato.

Tali zone mantengono un Volume Teorico edificabile ottenuto mediante l'applicazione dell'indice territoriale It: 0,8 mc/mq, non esprimibile in loco ma delocalizzabile entro aree edificabili ricomprese nel TUC, in coerenza con l'apparato normativo di cui al punto 8) dell'Art. 9.12 delle NTA del PdR.

PEREQUAZIONE

La quantità oggetto di perequazione facoltativa è stabilita in misura massima di **50%** della volumetria prevista dall'Ambito di Trasformazione;

I diritti edificatori da perequare devono essere reperiti mediante trasferimento di mq da altri Ambiti di Trasformazione con medesime funzioni previste, in osservazione di quanto prescritto nel cap.7 "norme di attuazione" del presente Documento di Piano.

RETE ECOLOGICA



Elementi della rete ecologica individuati dalla Comunità Montana

Varchi della rete ecologica

Verificata la presenza di elementi della rete ecologica, la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione viene localizzata esternamente al varco individuato.

Nello specifico entro tale varco (n.24 "Brissago"), individuato dalla Comunità Montana Valli del Verbano con Deliberazione dell'A.C. n. 15 del 31/03/2014 unitamente alla quale è stato approvato il "regolamento per la procedura di valutazione di incidenza semplificata del territorio della Comunità Montana" è fatto divieto (salvo per interventi di preminente interesse pubblico non diversamente localizzabili) di:

- Realizzare nuove edificazioni e costruzioni di diversa natura che possano interferire con la libera circolazione della fauna selvatica, ivi comprese le costruzioni per l'attività agricola di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005 s.m.i.;
- Realizzare manufatti quali muretti, recinzioni e nuove pavimentazioni;
- Eseguire interventi su strade e sentieri esistenti che comportino la realizzazione di nuovi tratti di muratura, realizzazione di tratti di protezione laterale, realizzazione di piazzole di scambio e di sosta;
- Installazione di pannelli solari a terra;

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

Si prevede una dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di **20%** della superficie territoriale edificabile, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile. Si rimanda alla Normativa Regionale e Statale di riferimento;

Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

L'esecuzione degli interventi di costruzione dei fabbricati nel P.A. è subordinata alla obbligatoria esecuzione di opere di drenaggio e di canalizzazioni idonee allo smaltimento delle acque meteoriche e di falda qualora lo Studio Geologico comunale individuasse tale necessità.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

INFRASTRUTTURE

Dovranno obbligatoriamente essere realizzate a carico del lottizzante le opere viarie di accesso alle aree, con collegamento alle reti esistenti, da individuarsi in corrispondenza del contermino lotto edificato in direzione est. Tali opere, non cartografate in quanto necessitanti di concertazione utile alla relativa localizzazione definitiva, sono da considerarsi facenti parti dell'ambito di trasformazione. Le stesse verranno definite in sede di stipula di convenzione.

Viene chiesta la realizzazione di idonee misure atte al miglioramento della sicurezza stradale all'altezza degli incroci e/o ingressi carrai che verranno a individuarsi, le cui caratteristiche verranno stabilite in sede progettuale in funzione delle esigenze riscontrate;



Fattibilità geologica: L'area si localizza in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni



Pericolosità sismica: Scenario di pericolosità sismica locale Z4a – Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

Gli estratti sopra riportati sono stralci dello studio geologico allegato al Piano, e in particolare: Tav.6 "Carta della pericolosità sismica locale" e tav.9 "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano"