

25. Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale

ATR 1 “ATR1 - Ambito di Via Monti di Sera”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione	Via Monti di Sera
Superficie territoriale (St)	3.275 mq
Destinazione d'uso principale	residenza
Destinazioni compatibili	attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con SIp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con SIp superiore a 150 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.
Rapporto di copertura	1/3
Superficie drenante	30 % della superficie fondiaria
Indice territoriale (It)	0,6 mc/mq – It massimo (con acquisto diritti): 1 mc/mq
N. piani fuori terra	2 piani
Tipologia strumento attuativo	piano attuativo convenzionato
Dotazione aree per servizi in cessione	come da cartografia allegata al Documento di Piano
STATO DEI LUOGHI	
	L'ambito di trasformazione si colloca nella frazione di Brazzova, all'estremità settentrionale del territorio comunale. L'area è piuttosto scoscesa, e rappresenta un lotto residuale all'interno del tessuto urbano consolidato. Non si rilevano significativi elementi di carattere paesaggistico - ambientale interessanti l'area di intervento. L'ambito ricade parzialmente in zona servita da fognatura (porzione orientale) e parzialmente in zona non servita (porzione occidentale). Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.
INDICAZIONI PROGETTUALI	
<u>Obiettivo pianificazione attuativa:</u> completamento del tessuto urbano. Il progetto urbanistico dovrà rispettare la morfologia preesistente del terreno; l'accesso principale al comparto dovrà avvenire dalla parte orientale del lotto, posta ad una quota del terreno più bassa rispetto alla parte occidentale dello stesso. Stante la carenza di parcheggi nell'area, è previsto che le aree in cessione siano localizzate sul lato orientale del lotto, come da cartografia allegata al presente Documento di Piano. I volumi realizzabili dovranno essere collocati a distanza di almeno 5 m dalle aree in cessione previste. <u>Misure di mitigazione indicate all'interno del Rapporto Ambientale</u> Le volumetrie devono essere concentrate nella porzione prativa, preferibilmente a margine delle strade esistenti. La porzione boscata viene invece posta in salvaguardia tramite applicazione dei vincoli di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP. <u>Prescrizioni particolari:</u> stante la presenza della SP 44, deve essere prodotta valutazione previsionale di clima acustico. La linea di bosco verrà stabilita mediante relazione a firma di agronomo abilitato, da validarsi presso l'ente territorialmente competente (Comunità Montana Triangolo Lariano), predisposta a cura del richiedente.	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	