

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. At1

UBICAZIONE: *Profondo*

Definizione

Corrisponde alla zona posta immediatamente a monte della sponda sinistra del Torrente Solee. L'area è altresì adiacente all'inizio del percorso storico paesaggistico che conduce alla Chiesa di S. Martino.

Previsioni

- Realizzazione di adeguato attraversamento carrabile del Torrente Solee;
- Opere di difesa dell'argine e regimentazione idraulica del Torrente Solee;

Destinazioni d'uso

Residenziale

Parametri di edificabilità

Superficie fondiaria (Sf) = mq 5.834,00

Superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) edificabile, con concentrazione volumetrica sull'area appositamente identificata di mq. 2.564,00:

Con Uf1 = 0,07 mq/mq – SLP = 408 mq

Con Uf2 = 0,10 mq/mq – SLP = 583 mq

L'indice Uf2 è applicabile esclusivamente alle seguenti condizioni:

- Realizzazione di edifici appartenenti alla classe energetica A+ secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia;
- Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 3 Kw per ciascuna unità abitativa;
- Installazione di impianti per la generazione di calore quale pompe di calore ad energia geotermica;

Quanto sopra richiesto dovrà essere adeguatamente documentato attraverso:

- la certificazione energetica degli edifici;
- vincolo all'uso delle fonti energetiche rinnovabili per i nuovi edifici;

Volume edificabile

Con Uf1 = 0,07 mq/mq – SLP = 408 mq – Volume edificabile = 408 x 3 = 1.224 mc

Con Uf2 = 0,10 mq/mq – SLP = 583 mq – Volume edificabile = 583 x 3 = 1.749 mc

Numero di piani

Il numero di piani fuori terra ammessi non deve essere superiore a due.

Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici sarà di mt. 7,50 fuori terra, misurata secondo le modalità indicate al paragrafo 11.1.1.13.

Tipologie edilizie

Nel presente ambito di trasformazione urbanistica è consentita esclusivamente l'edificazione secondo la seguente tipologia edilizia:

1. Edifici singoli unifamiliari o bifamiliari su uno o due piani;

Non sono consentiti edifici a schiera unifamiliari o bifamiliari comunque aggregati, nonché tipologie e aggregazioni diverse da quella sopra indicata.

Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura Rc non dovrà essere superiore al 25% della superficie fondiaria (Sf).

Superficie permeabile drenante (Spd)

La superficie permeabile drenante (Spd) non dovrà essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (Sf).

Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- Distanze dai confini $D_c \geq m. 10.00$;
- Distanze dai fabbricati $D_f \geq m. 20.00$;
- Distanze dalle strade $D_s \geq m. 5.00$ salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale;

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Con $U_{f1} = 0,07 \text{ mq/mq}$ – $SLP = 408 \text{ mq}$ - Attrezzature dovute = $408 \times 4,89 = 1.995,12 \text{ mq}$

Con $U_{f2} = 0,10 \text{ mq/mq}$ – $SLP = 583 \text{ mq}$ - Attrezzature dovute = $583 \times 3,42 = 1.993,86 \text{ mq}$

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune.

Prescrizioni generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito.

Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in assenza di piano attuativo, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n° 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura e inoltre devono essere salvaguardati nella loro struttura materica e nel loro posizionamento rispetto all'edificio ove sono collocati.

In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti.

Tutti gli interventi edilizi privati di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale, dovranno produrre la relativa certificazione energetica degli edifici.

Tutti gli interventi privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, accompagnata dalla dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli obiettivi di piano di cui al punto 2.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
- Classificazione Acustica del territorio comunale;
- Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.

Prescrizioni particolari

1. In questo ambito è consentita la realizzazione dei nuovi fabbricati residenziali esclusivamente all'interno del perimetro appositamente identificato in cartografia (retinatura verticale colore rosso), avente una superficie complessiva di mq. 2.564,00, secondo il criterio della concentrazione volumetrica;
2. Le restanti aree ricomprese nella perimetrazione dell'ambito di trasformazione, per una superficie pari a mq. 3.270,00, come appositamente identificate in cartografia (retinatura orizzontale colore verde), sono da ricondursi alle aree in rete ecologica, e specificatamente assoggettate ai dettami di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.;
3. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di adeguate opere per consentire l'attraversamento carrabile del Torrente Solee, nonché la difesa dell'argine e la regimentazione idraulica;
4. Gli interventi in prossimità del Torrente Solee dovranno essere realizzati mediante soluzioni progettuali integrate con il contesto ambientale, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, volte alla difesa delle vegetazioni esistenti, alla costruzione di nuove formazioni vegetazionali ed al miglioramento del regime idraulico;
5. L'ambito dovrà prevedere il miglioramento ambientale del luogo mediante opere di valorizzazione ambientale e paesaggistica;

6. La nuova edificazione dovrà, per finiture, colori, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, partecipare, con soluzioni architettoniche inserite nel contesto, alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici e del tessuto edilizio storico esistente;
7. Viste le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico ambientale dell'intervento:
 - Rapporto tra architettura e giardini/parchi/parchi storici;
 - Rapporto tra centro storico (costruito esistente) e nuovo costruito;
 - Rapporto tra costruito e paesaggio;
 - Valutazione della intrusione visiva dal lago e dai percorsi storici a monte;

