

AT 3 – LOCALITA' CARZOLINA

Ambito di trasformazione (AT)

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città. Gli Ambiti di trasformazione si attuano attraverso l'elaborazione di specifici piani attuativi.
2. **L'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
3. Per ogni AT il DP definisce, attraverso le schede di progetto, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
4. All'interno del perimetro degli Ambiti di Trasformazione AT si applica la "Perequazione di Comparto" ai sensi della LR 12/2005.
5. Nelle suddette schede sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico AT in coerenza con quanto dettato dal PS. La localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
6. Fatte salve le prevalenti prescrizioni per l'attuazione contenute nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità rappresentata è da definire puntualmente in sede attuativa nel rispetto dell'obiettivo di funzionalità indicato nello schema grafico.
7. L'attivazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla previsione delle opere di smaltimento dei reflui.
8. L'agibilità degli edifici è subordinata all'esistenza delle opere di smaltimento dei reflui oppure alla realizzazione delle stesse a cura e spese del proponente.
9. In tutti gli Ambiti di trasformazione di cui alle schede di progetto di seguito riportate, la Dc e Ds si applicano secondo i disposti dell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**
10. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
 - l'assetto urbanistico definitivo;
 - l'assetto catastale definitivo ovvero le particelle catastali da includere nel perimetro di piano;
 - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
 - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
 - l'individuazione delle funzioni da insediare comprese quelle eventualmente ricadenti nella Destinazione integrativa indicata;
 - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, delle aree per servizi in rapporto alle eventuali Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può produrre una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di progetto, di seguito riportate.
11. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.
12. Prescrizioni generali per tutte le schede di seguito riportate:
 - le destinazioni d'uso indicate sono vincolanti per la pianificazione attuativa;
 - la Capacità edificatoria totale (SLP) è da intendersi come limite massimo ammissibile;
 - l'Altezza massima e la superficie coperta massima sono vincolanti;
 - le "INDICAZIONI PROGETTUALI DI TIPO MORFOLOGICO E PAESISTICO" sono vincolanti;
 - le "MODALITA' PER L'ATTUAZIONE" sono vincolanti;
 - le quantità relative al "CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI" sono vincolanti e sono da intendersi come limite minimo. Tale contributo si riferisce all'attuazione del comparto secondo la Destinazione principale, in caso di attuazione secondo le Destinazioni integrative il contributo andrà rivisto secondo i parametri di tali destinazioni.
13. Le indicazioni contenute negli schemi grafici sono di carattere orientativo:
 - le indicazioni relative alla "Area di concentrazione volumetrica" e alla "Area di concentrazione dei servizi" sono da considerarsi come schemi di riferimento orientativi da dettagliare nella fase della pianificazione attuativa. Sono consentite modifiche motivate e concordate con l'Amministrazione Comunale a tali ambiti, in forza di evidenti motivi tecnici e di miglioramento della riduzione degli impatti paesistici e dei servizi d'interesse pubblico;

- le indicazioni grafiche relative ai servizi di parcheggio e infrastrutture (strade) sono funzionali al contesto urbano e non solo all'ambito di trasformazione, e sono quindi da considerarsi come schemi di riferimento minimi da dettagliare nella fase della pianificazione attuativa;
 - le indicazioni relative ai servizi del verde, dei percorsi pedonali, della accessibilità ai comparti, sono da considerarsi come "ipotesi" di riferimento per la pianificazione attuativa.
14. Ai sensi della LR 12/2005 art. 4 comma 2-ter l'Ambito di trasformazione AT2 è sottoposto ad ulteriore e preventiva valutazione VAS in sede di presentazione di piano attuativo.
15. In sede di elaborazione dei piani attuativi di cui alle schede di progetto degli AT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT. Nella convenzione dei Piani Attuativi sono esplicitati i lotti catastali che hanno concorso alla formazione della Slp.

AT 3 – LOCALITA' CARZOLINA	
<u>PARAMETRI URBANISTICI</u>	
Destinazione principale	Residenza.
Destinazione integrativa	Servizi pubblici; Agenzie di servizi; Ricettivo; Esercizi pubblici.
Destinazione vietata	Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Direzionale; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Depositi; Commercio vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Parco Commerciale; Centro Commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi–Artigianato di servizio .
Capacità edificatoria totale (SLP)	300 mq
H (Altezza massima)	6,60 m (2 piani)
Rc (Rapporto di copertura)	20%
<u>MODALITA' ATTUATIVE</u>	
Piano Attuativo. La convenzione dovrà prevedere la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi di interesse pubblico interni o esterni all'Ambito, oltre che dei sottoservizi (fognatura, ecc..). Essa stabilirà inoltre le caratteristiche tecniche, le modalità per la realizzazione della viabilità pubblica prevista nel comparto, le particelle catastali definitive, coinvolte nell'AT, l'eventuale rilocalizzazione dei servizi oltre alla eventuale quota di monetizzazione dei servizi e le possibili quote massime delle destinazioni integrative.	
<u>CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI</u>	
Servizi da reperire all'interno del comparto = 240 mq	
Servizi così definiti : Realizzazione parcheggi pubblici di comparto (minimo 240 mq).	
Ulteriori interventi convenzionali da porre in essere: allargamento del tratto della strada esistente antistante l'AT3, per migliorare l'accessibilità alla Frazione di Carzolina e ai nuovi parcheggi pubblici.	
Il Piano Attuativo deve ovviamente reperire al suo interno gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, di cui all' Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..	
<u>INDICAZIONI PROGETTUALI DI TIPO MORFOLOGICO E PAESISTICO</u>	
a. Realizzare il verde di mitigazione tra le aree di progetto, i nuovi parcheggi pubblici lungo la strada esistente, con essenze arboree e arbustive autoctone.	
b. Mantenere nella sua dimensione attuale e qualitativa l'ambito boscato esistente, posto all'interno dell'AT, in conformità con i disposti del PIF e della Rete Ecologica Provinciale (art. 11 NTA del PTCP).	
c. Mantenere il più possibile l'andamento naturale del terreno, utilizzando ed eventualmente ripristinando le rive,	

i terrapieni esistenti, per non snaturare la morfologia ondulata del territorio.

- d. Le aree libere del comparto devono avere un'adeguata piantumazione in ragione di almeno 1 albero ogni 50 mq di Sc. Queste devono essere piantumate con essenze arboree e arbustive autoctone.
- e. Le nuove costruzioni dovranno utilizzare delle tipologia di materiali congruenti con il paesaggio e l'ambito storico limitrofo (rivestimenti in pietra- sasso - legno, tetti in coppo o pietra, colori delle terre). La tipologia delle costruzioni non dovrà essere compatta ma articolata, secondo la morfologia del sito.

MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE

La realizzazione degli aspetti viabilistici deve essere precedente o quantomeno contestuale alla attuazione dell'AT. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi dell'AT (CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI) l'eventuale variazione dalla destinazione d'uso principale verso le destinazioni integrative Ricettivo e Agenzie di servizi. Il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni integrative si calcola in ragione del 100% della SIp soggetta a mutamento.

VINCOLI NORMATIVI

Art.142- 300 m fascia a lago e 146- autorizzazione Paesaggistica del D.lgs 42/2004

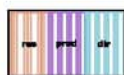
AT3- loc. Carzolina



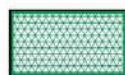
PGT LEZZENO | INDICAZIONI PROGETTUALI DI TIPO MORFOLOGICO- PAESISTICO



Perimetro
comparto



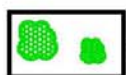
Area di
concentrazione
volumetrica



Bosco da
mantenere



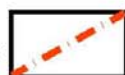
Andamento
naturale del
terreno



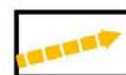
Aree
verdi filtro



Area di
concentrazione
dei servizi pubblici
- parcheggio

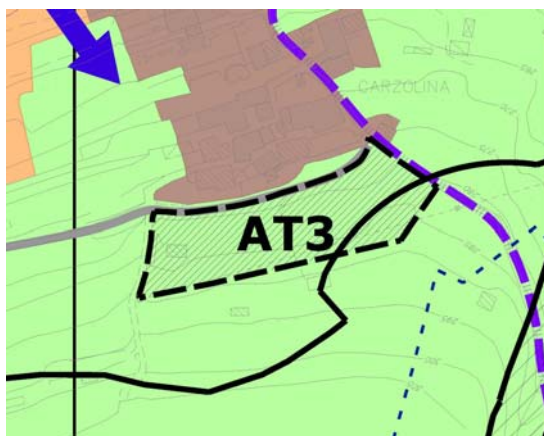


Allargamenti
stradali



Accesso al
comparto

AT 3 – loc. CARZOLINA



Stato di fatto degli AT

L'ambito si presenta privo di edificazione, terrazzato ed in minima parte ricoperto da alberature, macchia boscata (*). Esso si pone a diretto contatto con la viabilità di aduzione al nucleo di Carzolina.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ambiti boscati, terrazzamenti.

Necessità

Spazi a parcheggio pubblici frazione di Carzolina;

Allargamento strada esistente;

Vincoli normativi

Art.142- 300 m fascia a lago e 146- autorizzazione Paesaggistica del D.lgs 42/2004.

Non vi è classe 4 geologica, ma è presente la classe 3A – Fattibilità con consistenti limitazioni. La zona boscata esistente è sottoposta alla normativa dell'art. 11 del PTCP.

PRG previgente: Agricolo

MODALITA' ATTUATIVE

Piano Attuativo. La convenzione dovrà prevedere la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi di interesse pubblico interni o esterni all'Ambito, oltre che dei sottoservizi (fognatura, ecc..). Essa stabilirà inoltre le caratteristiche tecniche, la quota di compartecipazione, le modalità per la realizzazione della viabilità pubblica prevista nel comparto, oltre all'eventuale quota di monetizzazione dei servizi.

Slp assegnata = 300 mq

INDICAZIONI PROGETTUALI DI TIPO MORFOLOGICO E PAESISTICO

- f. Realizzare verde di mitigazione tra le aree di progetto, i nuovi parcheggi pubblici lungo la via Carzolina, con essenze arboree e arbustive autoctone.
- g. Mantenere nella sua dimensione attuale e qualitativa l'ambito boscato esistente, posto all'interno dell'AT, in conformità con i disposti del PIF e della Rete Ecologica Provinciale.
- h. Mantenere il più possibile l'andamento naturale del terreno, utilizzando ed eventualmente ripristinando le rive, i terrapieni esistenti, per non snaturare la morfologia ondulata del territorio.
- i. Le aree libere del comparto devono avere un'adeguata piantumazione in ragione di almeno 1 albero ogni 50 mq di Sc, con essenze autoctone.

Note: L'AT dovrà recepire in forma obbligatoria le indicazioni sopra definite come “regole paesistiche”