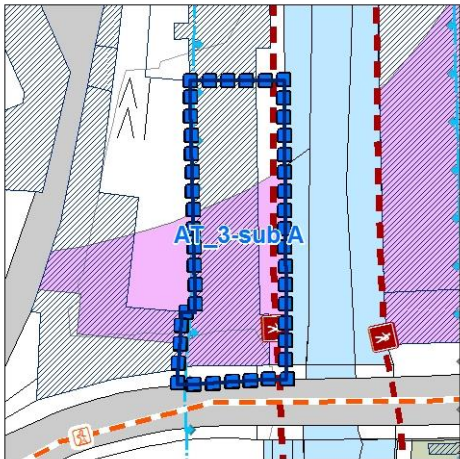
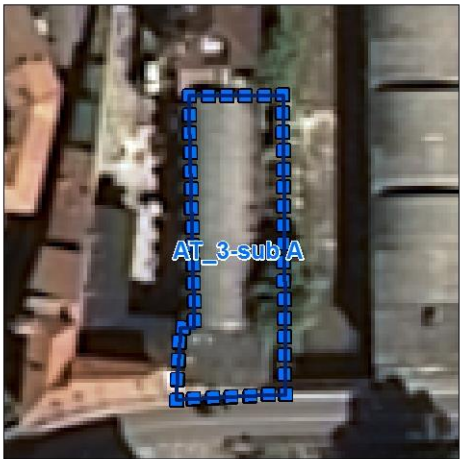
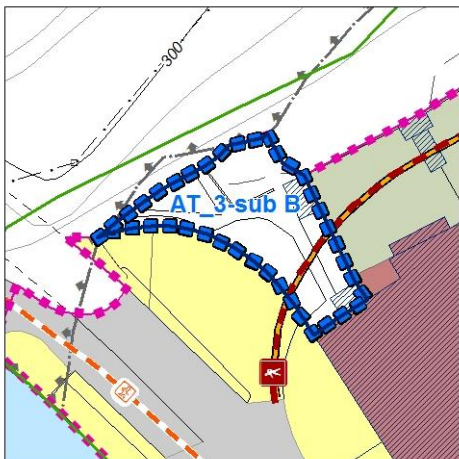
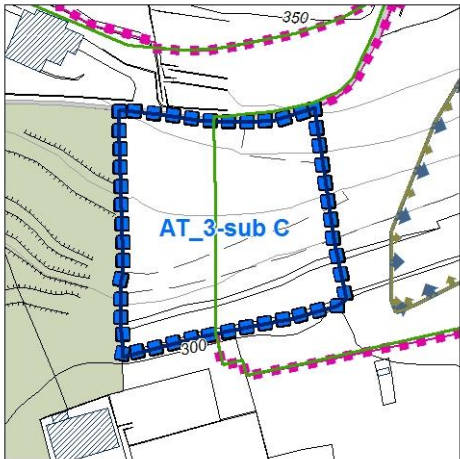


SCHEDA n° AT_3_13189

Ambito di Trasformazione AT_3	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
	
	

DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
<i>Localizzazione</i>	Porlezza
<i>Dati catastali</i>	Sez. A mappali n. 764 sub. 10 – 764 sub. 3 – 16 – 116 – 22 – 2574 – 2321 Sez. C mappali n. 384 – 1715 – 1716 – 1717 – 1718
<i>Superficie territoriale</i>	Comparto AT_3 mq 3.974 di cui: - Sub-comparto A mq. 506 - Sub-comparto B mq. 340 - Sub-comparto C mq. 3128
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3-4
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV-V (Elevata-molto Elevata)
OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Recupero e riqualificazione urbana di un' area industriale dismessa da attuarsi con metodo compensativo.	
PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>	Sub-comparto A Indice di fabbricabilità territoriale: attribuzione di diritti edificatori compensativi pari a mc. 2500 per la cessione gratuita dell'immobile di proprietà, a seguito della demolizione dell'edificio esistente, e per la realizzazione in loco di un intervento di interesse pubblico o generale (spazi a verde e passeggiata lungofiume); Sub-comparto C Indice di fabbricabilità territoriale: indice minimo 0,50 mc/mq + atterraggio di parte dei diritti edificatori del sub-comparto A; Sub-comparto B Indice di fabbricabilità territoriale: atterraggio di parte dei diritti edificatori del sub-comparto A; N° dei piani fuori terra ammessi: sub-comparto B 3 piani Altezza massima: sub-comparto B 9,50 m Il PA dovrà definire l'assegnazione dei volumi tra i sub-comparti B e C e definire i parametri e indici urbanistici – edilizi, non riportati nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri e indici urbanistici – edilizi dei singoli sub-comparti non producano effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: riqualificazione dell'area degradata mediante la demolizione dell'immobile di proprietà e la realizzazione di spazi a verde e tratto di passeggiata lungofiume, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento e la realizzazione del tratto di "strada degli orti" per la porzione interessata dal sub-comparto B.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO

La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
 - a) Piana con manto a verde;
 - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- L'integrazione tra l'intervento edificatorio e la "strada degli orti" per la porzione interessata dal sub-comparto B;
- Prevedere per il sub-comparto C azioni di mitigazione come indicato nell'art. 17 delle presenti Norme.

NOTE

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

L'intervento di riqualificazione urbana, previsto nel sub-comparto A, deve essere contestuale o preventivo rispetto al primo intervento di nuova edificazione realizzabile nei sub-comparti B o C.