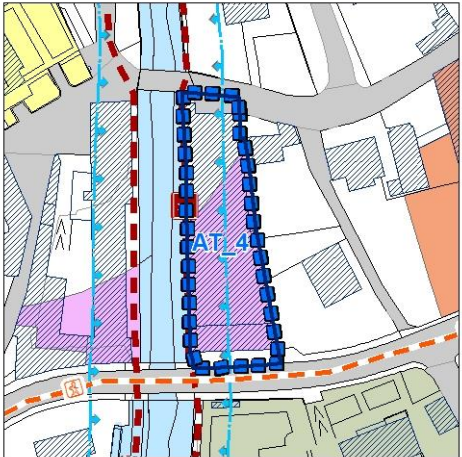
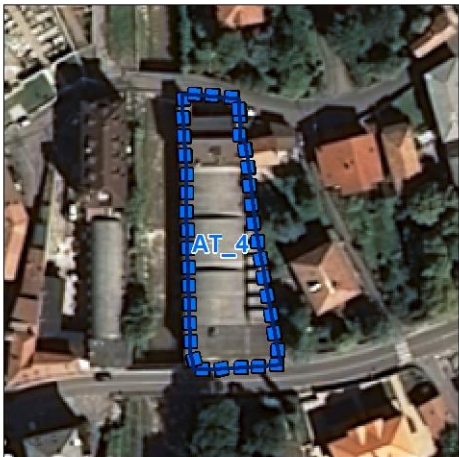


SCHEMA n° AT_4_13189

Ambito di Trasformazione AT_4	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione	Porlezza
Dati catastali	Mappali n.1402-2693
Superficie territoriale	mq. 1.348
Classe di fattibilità geologica	3-4
Classe di sensibilità paesistica	V (Molto Elevata)
OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Recupero e riqualificazione urbana di un' area industriale dismessa da attuarsi con metodo compensativo.	
PARAMETRI URBANISTICI	
Destinazione d'uso principale	Residenziale
Destinazioni d'uso escluse	- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale;
Parametri e indici urbanistici - edilizi	Indice di fabbricabilità territoriale: attribuzione di diritti edificatori compensativi pari a complessivi mc. 6.500 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, passeggiata lungofiume e parcheggi); i diritti edificatori sono trasferibili in aree edificabili previsti dal Piano delle Regole.
Standard ed opere di urbanizzazione	A carico dei soggetti attuatori: riqualificazione dell'area degradata mediante la demolizione dell'immobile di proprietà e la realizzazione di spazi a verde, tratto di passeggiata lungofiume e parcheggi, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.
Strumenti di attuazione	Piano attuativo

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

L'utilizzo della volumetria attribuita è subordinata all'approvazione di un PA con il quale vengano individuati e definiti progettualmente gli interventi previsti nel comparto AT_4 e uno o più lotti su cui trasferire i volumi assegnati; tale operazione sarà possibile a condizione che la capacità edificatoria acquisita dai singoli lotti, in aggiunta a quella attribuita a quella dal Piano delle Regole, non produca effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.

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.

Il PA dovrà recepire i seguenti aspetti tipologici 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'edificio 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.

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 nel comparto AT_4 deve essere contestuale o preventivo rispetto a qualsiasi intervento di nuova edificazione realizzabile sugli altri lotti individuati dal PA.

I diritti edificatori assegnati si intendono attribuibili alla demolizione completa dell'edificio; nel caso in cui per una porzione dell'immobile esistente, in sede di PA, sia prevista la conservazione e la riqualificazione funzionale, la relativa volumetria recuperata va dedotta da quella complessiva assegnata con i diritti edificatori.