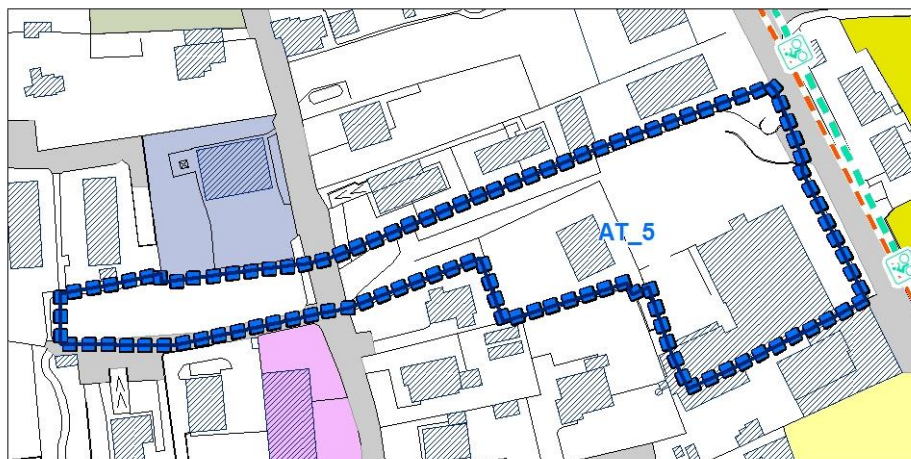


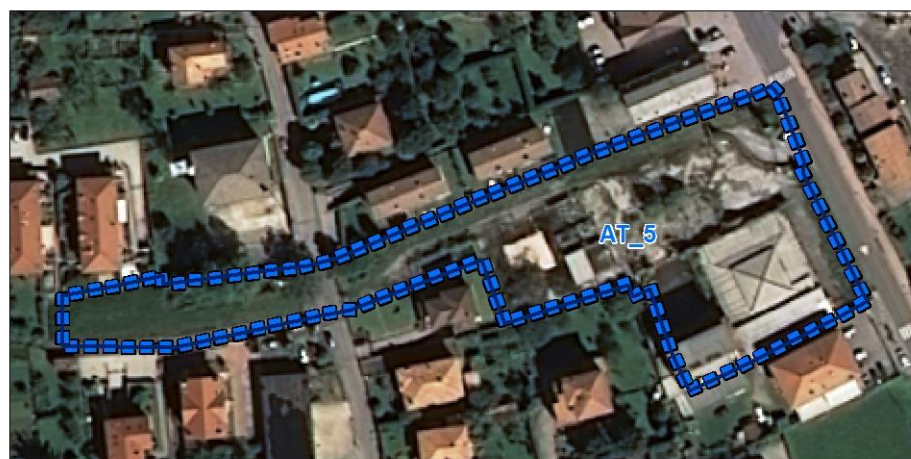
SCHEMA n° AT_5_13189

Ambito di Trasformazione AT_5

Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano



Ortofoto



DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	Porlezza
Dati catastali	Sez. A mappali n. 1436 – 1441 – 1444 – 2384 – 2396 – 2397 – 4120 – 2670 – 2671 – 2663 – 2664
Superficie territoriale	6.340 mq.
Classe di fattibilità geologica	3
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, pubblici

	esercizi di somministrazione alimenti e bevande e medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 300); - Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i>	Indice di fabbricabilità territoriale: Volume minimo ammesso 12.000 mc Volume massimo consentito 15.000 mc L'indice di fabbricabilità minimo deve essere garantito mediante i seguenti interventi: - riqualificazione urbana del comparto recuperando un'area degradata e dismessa; - partecipazione ad interventi di conservazione di immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. L'indice di premialità incentivante deve essere garantito complessivamente: - Da una nuova edificazione eseguita secondo i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzata al risparmio energetico, in classe A o A+, come definite dalla legislazione vigente in materia, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle risorse idriche (raccolta acqua piovana); - Da una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive ed architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana da conseguire attraverso l'attivazione di un concorso pubblico di idee. Rapporto di copertura massimo: 1/4 della ST N° dei piani fuori terra ammessi: 4/5 piani (da definirsi in sede di concorso di idee) Rapporto di permeabilità minimo: 10% della ST Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale esistente o di progetto
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: In aggiunta alla cessione gratuita di aree a standard di interesse pubblico o generale, previsti dalle leggi e dal P.G.T., per l'attuazione del PA devono essere cedute ulteriori aree per mq. 7.000; è consentita la loro monetizzazione o l'esecuzione, alternativamente, di interventi di interesse pubblico o generale per un importo pari al costo della monetizzazione. L'attivazione ed il finanziamento del concorso pubblico di idee. La realizzazione del nuovo sistema viabilistico e ciclopedonale, all'interno del comparto edificatorio, di collegamento tra la via per Osteno e la via Ghiacciaia, alla dotazione del verde e degli spazi pubblici (piazza, ecc.) e dei parcheggi ad uso pubblico compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO	
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.

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.

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.