

AT_VC_2b

Descrizione dell'area

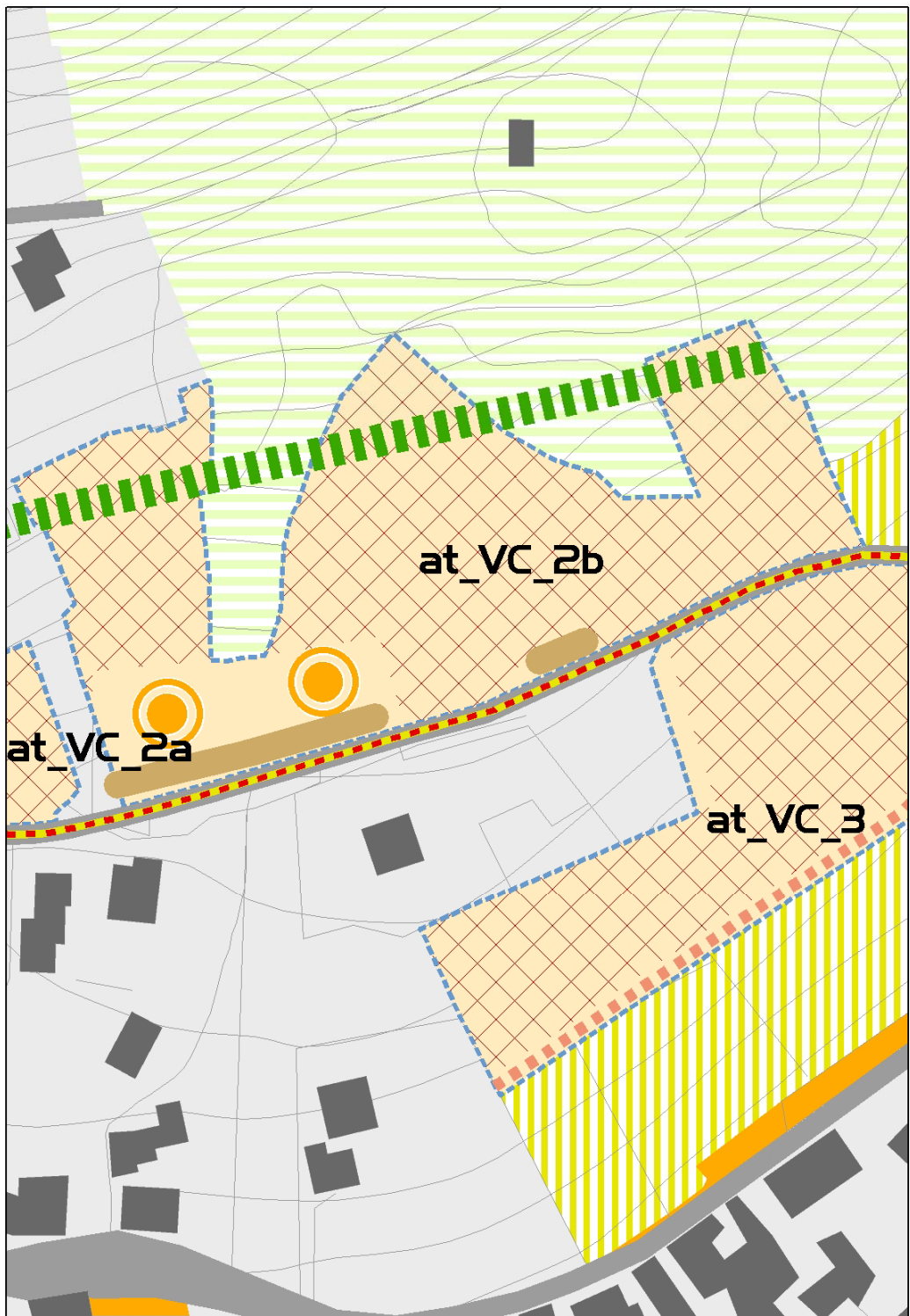
L'area, di circa 11.000 mq., è situata in mezzacosta al di sopra di via Arbosto; il territorio è totalmente ineditato. Il PRG prevedeva in questo ambito due destinazioni funzionali differenti: artigianale e agricolo.

ID	Tipologia di area	Comune	Denominazione	Destinazione d'uso principale	It (mc/mq)	It con premialità mc/mq	Rc max
AT VC 2b	nuova edificazione	Vercana	Arbosto	Residenziale	0,85	1,00	25%

ID	Comune	Denominazione	St mq	Vol max mc	Slp	Cessioni minime per servizi (mq)	Abitanti insediabili (150 mc /ab)	Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)
AT VC 2b	Vercana	Arbosto	10.994	10.994		1.926	73	

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Rispetto alle previsioni del PRG, il Piano prevede l'ampliamento della funzione residenziale lungo la via Arbosto anche con la parziale conversione dell'area destinata dal PRG ad attività artigianale. Il Piano richiede un'adeguata qualità architettonica nell'intervento attraverso una particolare attenzione per: l'inserimento paesistico degli edifici cercando di mantenere punti visuali verso il lago e verso monte; privilegiando le villette mono-bifamiliari rispetto agli edifici a schiera e a gradoni; prevedendo la realizzazione di fasce verdi alberate in direzione est-ovest; cercando di mantenere una certa armonia negli allineamenti degli edifici anche rispetto alle aree di trasformazione limitrofe. Intenzione del Piano è di migliorare la qualità di via Arbosto, prevedendo la creazione di spazi di qualità (verde attrezzato). Le opere riguardano la realizzazione di marciapiedi e spazi pubblici per la sosta in fregio alla via Arbosto con la cessione di aree per servizi lungo la via funzionali sia al costruito esistente, che alle future esigenze che il nuovo insediamento potrà richiedere.



Elementi indicativi di progetto

-  Aree di trasformazione urbanistica
-  Aree destinate all'edificazione
-  Aree per servizi di interesse collettivo
-  Aree destinate a parcheggio pubblico
-  Aree verdi con valenza paesistica
-  Viabilità pubblica di progetto
-  Viabilità privata di progetto
-  Strade panoramiche

Intervenire sulla viabilità esistente

-  Allargamento della sede stradale
-  Realizzazione marciapiede

Tracciati per la percorribilità pedonale

-  Percorsi pedonali esistenti
-  Percorsi pedonali esistenti da riqualificare
-  Percorsi pedonali di progetto

-  Tessuto consolidato
-  Ambito agricolo di valore paesistico
-  Ambito non urbanizzato di monte
-  Aree delle sponde lacuali
-  Aree del Piano dei Servizi
-  Aree del Piano dei Servizi soggette a compensazione
-  Viabilità pubblica esistente

ESTRATTO DELLA RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO, CAPITOLO 7 – CRITERI PER LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIALE E PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

7.5.1 Strumenti di attuazione e ammissibilità delle proposte

Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano si attuano mediante piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e nel paragrafo 7.6 del presente documento.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione può essere rettificato in sede di piano attuativo rispetto a quello individuato negli elaborati del Documento di Piano, al fine della coincidenza dello stesso con i confini dei mappali catastali interessati e, comunque, ove ciò sia utile al migliore assetto dell'ambito; l'eventuale incremento della capacità insediativa complessiva che dovesse derivare dalla correzione dei perimetri, non potrà superare il 10% di quella indicata nelle tabelle di cui al paragrafo 7.6 del presente documento. La rettifica nell'ambito di tali criteri non costituisce variante al Piano delle Regole.

La convenzione determinerà le modalità di recepimento delle previsioni del Documento di Piano.

7.5.2 Disposizioni generali e specifiche

Il Documento di Piano definisce, all'interno delle tabelle e delle schede riportate nel paragrafo successivo, per ciascun ambito di trasformazione: gli aspetti quantitativi dei nuovi insediamenti previsti; la vocazione funzionale, le opere pubbliche e le compensazioni ambientali richieste; le caratteristiche qualitative principali dell'intervento. Sono sempre fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi prescritte dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.

I contenuti delle tabelle e delle schede costituiscono il riferimento sia per la progettazione negli ambiti di intervento da parte degli operatori proponenti, sia per la valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della qualità delle proposte, fino alla vigenza del Documento di Piano.

L'Amministrazione comunale può suddividere la realizzazione degli ambiti di trasformazione in unità minime di intervento, preventivamente determinate rispetto all'intero perimetro dell'ambito, in relazione all'entità e alla rilevanza dell'ambito medesimo, purché per ciascuna unità minima vengano eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria e vengano cedute le aree per servizi all'interno dell'intero ambito in proporzione alla SIp o al Volume realizzati da ciascuna unità.

Negli ambiti di trasformazione devono essere applicate le Disposizioni di cui ai Titoli I, IV e V delle norme tecniche del Piano delle Regole, salvo ulteriori specificazioni all'atto del convenzionamento.

Oltre alle indicazioni contenute nelle singole schede delle aree di trasformazione contenute nel seguente paragrafo, il Piano promuove alcune attenzioni di carattere paesaggistico:

- la salvaguardia e la valorizzazione dei terrazzamenti;
- il mantenimento della continuità dei sistemi verdi (fasce boscate, spazi aperti) come elementi di discontinuità fisica e percettiva dell'urbanizzato e come modalità di integrazione del sistema urbano con il territorio aperto circostante;

- la tutela dei percorsi storici e panoramici esistenti;
- l'attenzione alla distribuzione spaziale al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi aperti;

l'attenzione ai caratteri morfologici, materici e cromatici della nuova edificazione per tutelare sia le visuali sensibili dai luoghi in trasformazione, sia la loro visibilità dalla restante parte del territorio e dallo specchio lacuale.

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 33 Aree di trasformazione previste dal Documento di Piano

1. L'individuazione e la disciplina edificatoria e d'uso degli ambiti di trasformazione sono definite nel Documento di Piano.
2. Fino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sugli edifici esistenti compresi negli ambiti di trasformazione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica di destinazione d'uso. È inoltre tutelata la funzione agricola ove presente.
3. La modifica dei perimetri delle aree previste dal Documento di Piano, al di fuori dei criteri ivi definiti, comporta variante al Piano delle Regole.