

SCHEDA AMBITO AT5

1 Inquadramento generale

L'ambito di trasformazione è situato in località Molina e la sua destinazione d'uso è di carattere residenziale.

Fig. 5A - estratto ortofotografico



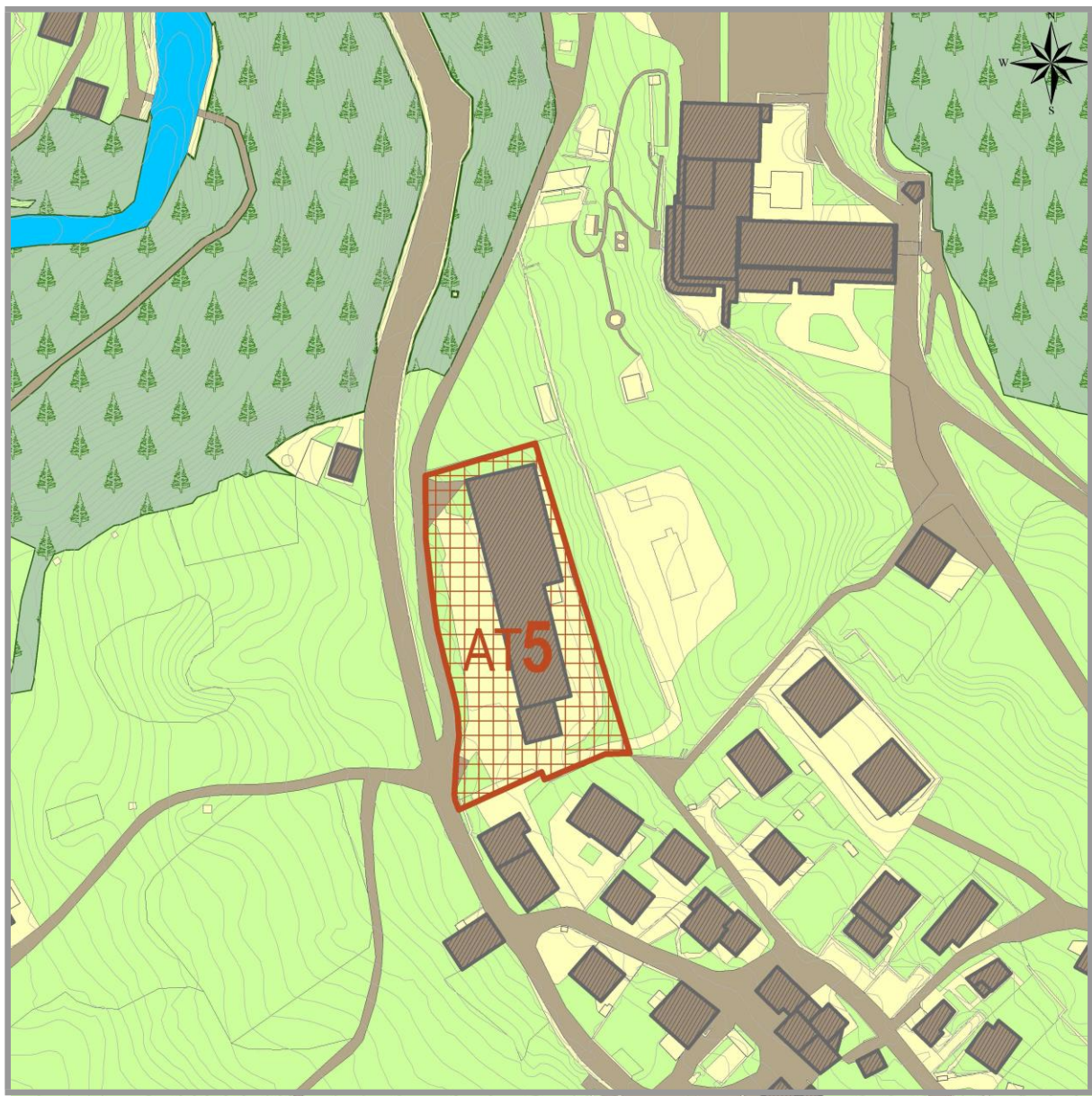


Fig. 5B - estratto database topografico

2 Stato di fatto

L'area interessata dall'ambito di trasformazione è attualmente presente un edificio dismesso di carattere produttivo.

3 Obiettivi

Obiettivi di piano della Relazione Tecnico Illustrativa:

- E1 – E4 – A3 – B3 – D1

4 Criticità



- L'ambito è localizzato in prossimità di una zona di particolare valenza paesaggistica ed ecologica. A sud-ovest è infatti presente un varco ecologico provinciale (art.12 PTCP) e l'area, pur essendo in un contesto urbano, risulta nelle immediate vicinanze della piana di San Gallo, che costituisce un ambito di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico e della conservazione del paesaggio agricolo di fondovalle (area agricola strategica art.43 PTCP).
- L'area è interna al Parco Nazionale delle Stelvio.
- L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto fluviale del fiume Adda (D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett.c).
- L'area si trova nella Testata dell'Alta Valle (Ob. 3.B PTR).

5 Criteri progettuali

Il carattere tipologico del nuovo insediamento dovrà rispettare i seguenti criteri progettuali:

- Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggistica, identicamente alla pratica edilizia per la realizzazione dell'edificio;
- L'edificio esistente dovrà essere interamente demolito in quanto rappresenta una situazione di contrasto ambientale.
- Per quanto sopra è ammessa una ridistribuzione dei volumi ma non potrà essere previsto alcun aumento di Slp rispetto a quella esistente (vedi successivo punto 8).

Pur essendo in prossimità di un ambito di valenza ecologica non si ritiene di dover formulare specifiche prescrizioni in merito, in quanto l'area è in un contesto già ampiamente antropizzato.

6 Compensazione ambientale

Non si prevede alcuna maggiorazione del contributo di costruzione (L.R.12/2005 art.43 comma 2bis) in quanto non si sottrae suolo agricolo nello stato di fatto. Considerata la criticità del grado di incidenza territoriale (vedi Tav.15) si prevedono le forme compensative di cui al successivo punto 8 (Modalità attuative – prescrizioni particolari).

7 Usi ammessi nell'ambito

Nell'ambito di trasformazione sono ammessi i seguenti usi di cui all'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione:

A. RESIDENZIALE

- usi residenziali (residenza);
- usi complementari alla residenza: usi commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato; usi terziari: artigianato di servizio, bar ristoranti edicole ed esercizi pubblici, studi professionali, uffici privati, sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati, servizi per le attività produttive, banche, attrezzature ricettive alberghiere e non alberghiere di cui alla legge regionale n. 27/2015 residenze collettive;

usi di interesse comune: servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali, servizi sanitari, servizi amministrativi, servizi per l'istruzione e la formazione, servizi abitativi (edilizia sociale), servizi pubblici, servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.), servizi religiosi.

Sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.14.



8 Modalità attuative

Indicazioni generali:

Per la definizione dei parametri sotto riportati e le loro modalità di calcolo, nonché per i dettami normativi e tutti gli altri indici e parametri non riportati nella presente scheda, si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale della presente scheda.

Parametri urbanistici:

Superficie territoriale (dato indicativo)	St	4.089 mq
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	v. nota 1
Superficie minima area da cedersi per urbanizzazioni	Su	30% St

Nota 1

La superficie lorda di pavimento edificabile non potrà superare quella esistente, assumendo quest'ultima convenzionalmente pari a:

$$Slp=Ve:3,20$$

dove "Ve" rappresenta il volume dell'edificio esistente misurato v.p.p.

Parametri edilizi:

Altezza dei fabbricati	Hf	12,00 ml
Rapporto di copertura	Rc	30%
Superficie permeabile	Sp	20%
Superficie a verde (al netto di Su)	Su	30%

Indicazioni particolari

E' ammessa la monetizzazione delle aree da cedersi per opere di urbanizzazione e/o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in conformità alla L.R.12/05 art.46 comma 1.

La progettazione dei parcheggi e degli spazi liberi dovrà prevedere una mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature di contorno.