

Ambito di trasformazione n. 5, “Beltramelli”

1. Morfo – tipologia del progetto

L'ambito è destinato ad edilizia residenziale, con presenza di negozi di quartiere ed artigianato di servizio. La superficie dell'ambito è di 7158 m² e la volumetria massima complessiva prevista è di 6900 m³; altezza massima degli edifici: tre piani fuori terra. E' prevista una dotazione di servizi e standard, così costituita:

- viabilità interna: 700 m²;
- parcheggi pubblici: 500 m².

2. Specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi

Non sono previste strutture caratterizzate da rilevante affluenza. I servizi previsti sono, quindi, adeguati alle previsioni insediative.

3. Tipologia dello strumento attuativo

L'intervento dovrà avvenire previa approvazione di un unico piano delle urbanizzazioni e dei servizi, riguardante tutti tre gli ambiti n. 5, 6 e 7, che può essere d'iniziativa pubblica o privata. Questo piano, per ognuno dei lotti edificabili individuati prescriverà anche il tipo d'intervento, dal singolo permesso di costruire al piano di lottizzazione convenzionato.

4. Criteri d'intervento per un corretto inserimento ambientale

L'ambito di trasformazione in esame si trova in un'area per la quale è stata riconosciuta una classe di sensibilità molto alta. Tutti gli interventi, dagli strumenti attuativi ai permessi di costruire, dovranno attenersi alla specifica normativa, riportata nelle n. t. a. della componente ambientale di piano.

5. Criteri di negoziazione

Il Comune applica la perequazione generalizzata. Ne consegue che la volumetria realizzabile nell'ambito deve essere giustificata da corrispondente cessione gratuita di aree destinate ad attrezzature pubbliche, prioritariamente da quelle corrispondenti all'ambito n. 6, e dall'acquisto di corrispondenti diritti volumetrici in altre parti del territorio comunale.

6. Parametri di efficienza energetica

In tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i limiti di fabbisogno di energia primaria e di trasmittanza termica previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico. In caso di miglioramento di almeno il 30% delle prestazioni energetiche, rispetto ai limiti fissati dal d. Lgs. N. 192/2005 (classe B), è consentito un incremento volumetrico dell'edificio del 10%, rispetto agli indici di base consentiti dalle norme di zona. In caso di miglioramento di almeno il 50% delle prestazioni energetiche, rispetto ai limiti fissati dal d. Lgs. N. 192/2005 (classe A), è consentito un incremento volumetrico dell'edificio del 15%, rispetto agli indici di base consentiti dalle norme di zona.

7. Norme di salvaguardia

Il piano delle regole prevede che nelle aree individuate dal documento di piano come ambiti di trasformazione non sia possibile alcun intervento al di fuori della procedura indicata dal documento di piano stesso.