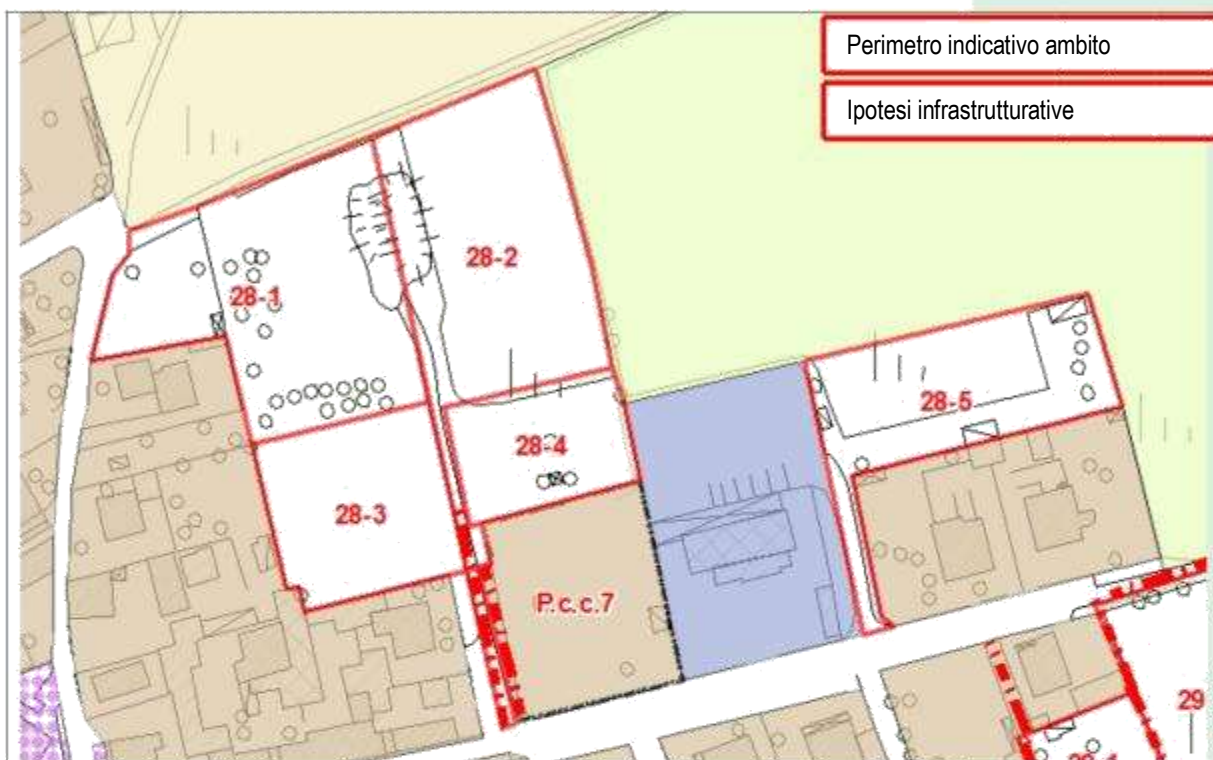


9 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 28-3



Inquadramento:

Tale ambito è costituito da 2 comparti territoriali senza affaccio diretto su infrastruttura viaria pubblica. La realizzazione di tale trasformazione è obbligatoriamente vincolata in primo luogo all'ottenimento dell'accesso diretto sulla prospiciente pubblica Via, con ottimizzazione della circolazione veicolare e della sicurezza per l'utenza, con ottimizzazione della circolazione veicolare e della sicurezza per l'utenza, anche in relazione all'intero comparto delle trasformazioni limitrofe, ed in secondo luogo alla realizzazione di nuovo tratto stradale da asservirsi ad uso pubblico.

Attuazione: procedibile tramite P.A.

Indici e parametri urbanistici:

L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri:

Superficie territoriale: 1.955 mq

It: minimo 0,06 mq /mq massimo 0,18 mq /mq

R.C. massimo 40%

Altezza massima: fino a 11 m e 3 p ft

Capacità insediativa max in mq di S.u.n.: 351

Abitanti insediabili (valore max): 7

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.: 5,00 m minima;

Le quantità esatte verranno stabilite dalla Convenzione relativa all'area di trasformazione di riferimento, da verificare con rilievo topografico.

Opere di urbanizzazione e servizi:

E' richiesta la cessione o l'asservimento ad uso pubblico da un minimo di 10% fino ad un massimo di 40% della superficie territoriale dell'area, da concertarsi per quantità e funzioni con l'Amministrazione Comunale.

E' richiesto l'allacciamento viario del lotto a via Montello con le seguenti specifiche:

- La realizzazione dell'ambito di trasformazione è vincolata alla realizzazione di nuovo tratto infrastrutturale, indicativamente evidenziato nella cartografia e riportato nella presente scheda, da raccordarsi a via Montello con idoneo calibro stradale e senza interruzione di tratta, Da asservirsi ad uso pubblico. Tale tratto viario deve essere condiviso entro progetto unitario dagli ambiti 28-2, 28-3, 28-4, P.c.c.7 (del Piano delle Regole), nei confronti dei quali deve fungere da nuovo asse di accesso comune a doppia carreggiata. L'onere realizzativo è suddiviso tra i sopracitati ambiti di trasformazione in proporzione percentuale (%) degli stessi con riferimento alla relativa capacità insediativa utilizzata.

E' possibile concertare diversa localizzazione di tale tratta purchè persegua i medesimi obiettivi e mantenga le medesime caratteristiche sopra descritte.

Qualora ulteriore ambito di trasformazione limitrofo, con a carico parte di tale nuova previsione infrastrutturale in raccordo a quella del presente ambito, avesse già realizzato la corrispettiva tratta (o in fase di realizzazione) dovrà essere garantito idoneo raccordo con la stessa.

E' possibile monetizzare tale onere qualora uno o più ambiti non vengano attivati con tempistiche compatibili con la funzione dell'opera (comune connettore con la via Montello per tutti gli ambiti di trasformazione citati), purchè si persegua l'ottenimento dell'accesso diretto su prospiciente pubblica via mediante acquisizione dell'area (nel qual caso da asservirsi ad uso pubblico), od ottenimento della servitù di passaggio esplicitata tramite contratto, od ogni altra formula, o entro qualsiasi formulazione a norma di legge atta a consentire al proprietario del fondo un'utilizzazione efficiente dello stesso.

Vengono cartograficamente individuate ipotesi realizzative di tale tratta infrastrutturale, da considerarsi esemplificative e non esaustive, non vincolanti in quanto a localizzazione, la cui definizione dovrà essere oggetto di concertazione, anche in relazione alle proprietà limitrofe. L'area relativa al sedime stradale che verrà definito in dettaglio in sede di concertazione tra il proponente e l'Amministrazione, in funzione del presente ambito di trasformazione, è da considerarsi parte della presente trasformazione: la relativa eventuale ulteriore superficie territoriale esterna al perimetro cartografato dell'ambito si configura quale rettifica marginale dello stesso, diretta ex art.5 comma 4 della L.R. 31/2014 alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, da escludersi nel calcolo volumetrico complessivo definito dalla presente scheda e da asservirsi ad uso pubblico in aggiunta alle cessioni / asservimenti sopra richiesti.

L'Amministrazione si riserva di chiedere la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di suo pubblico anche in coerenza con un disegno unitario dato dalla totalità degli ambiti di trasformazione contermini.

Destinazioni d'uso:

Residenziali e ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare:

- Residenza
- Attività terziarie (escluso Distributori di benzina)
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente a quelle funzioni che non risultino incompatibili con il tessuto residenziale dell'intorno.

E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle sopracitate, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento.

Destinazioni d'uso non ammesse: Ogni altra destinazione d'uso non citata.



Mitigazioni

Si richiede la verifica della normativa del piano delle regole e più nel dettaglio con la proposta progettuale per la messa in atto delle azioni espresse dal documento di piano riguardanti le prestazioni energetiche degli edifici, l'utilizzo di strumenti premiali riguardanti la realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, riguardanti lo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili,

	riguardanti l'impiego di pannelli fotovoltaici. Per minimizzare l'impatto sul paesaggio dovranno essere previste soluzioni di alta sostenibilità ambientale ovvero procedere mediante progettazione integrata dell'interesse degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo della totalità delle aree libere da edificazione, coniugando il sito col suo intorno perturbano comunale. Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in ispecie sul conterminare brano di territorio agro – naturale; Si richiamano le prescrizioni della schedatura degli ambiti del Documento di Piano in variante circa la progettazione degli accessi alle aree e la progettazione integrata dei nuovi assi viari connessi.
Ulteriori mitigazioni in riferimento alla rete natura 2000	Tale intervento a destinazione prevalentemente residenziale è composto da diversi sub-ambiti, e si localizza esternamente agli elementi della Rete Natura 2000, a 2.200m verso nord-est (distanza lineare). La criticità maggiore deriva dall'estensione complessiva elevata dell'area, in quanto si sottrae un ambito agro – prativo localizzato a sud del tessuto urbano consolidato del Comune, in direzione del SIC-ZPS, e tale brano naturale potrebbe essere interessato, seppur esterno all'area protetta, dalla fauna locale, che vive, prolifica e migra in uno spazio geografico comunque più ampio e indefinito del mero confine geografico della rete Natura 2000. L'elevata estensione complessiva, in particolare, si ritiene possa dunque sottrarre porzioni di territorio oggi prative oggetto di spostamento della fauna dell'intorno territoriale. Si sottolinea la necessità del rispetto delle prescrizioni individuate nella relativa scheda del documento di piano, in relazione alle misure di mitigazione, con particolare riguardo all'individuazione di idonei interventi arborei ed arbustivi atti a ridefinire il margine urbano, mitigare morfologicamente e percettivamente l'edificato, nonché particolare attenzione nel concentrare la volumetria in prossimità del tessuto urbano esistente. Inoltre la normativa del piano delle regole e più nel dettaglio la proposta progettuale dovranno contenere indicazioni riguardanti le prestazioni energetiche degli edifici, l'utilizzo di strumenti premiali riguardanti la realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, lo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, l'impiego di pannelli fotovoltaici. Si constata tuttavia che tra l'area di intervento e la rete Natura 2000 si individua una distanza elevata, ed inoltre si interpone il tessuto urbanizzato di Casate, e pertanto gli impatti sulla rete si ritiene siano mitigabili.