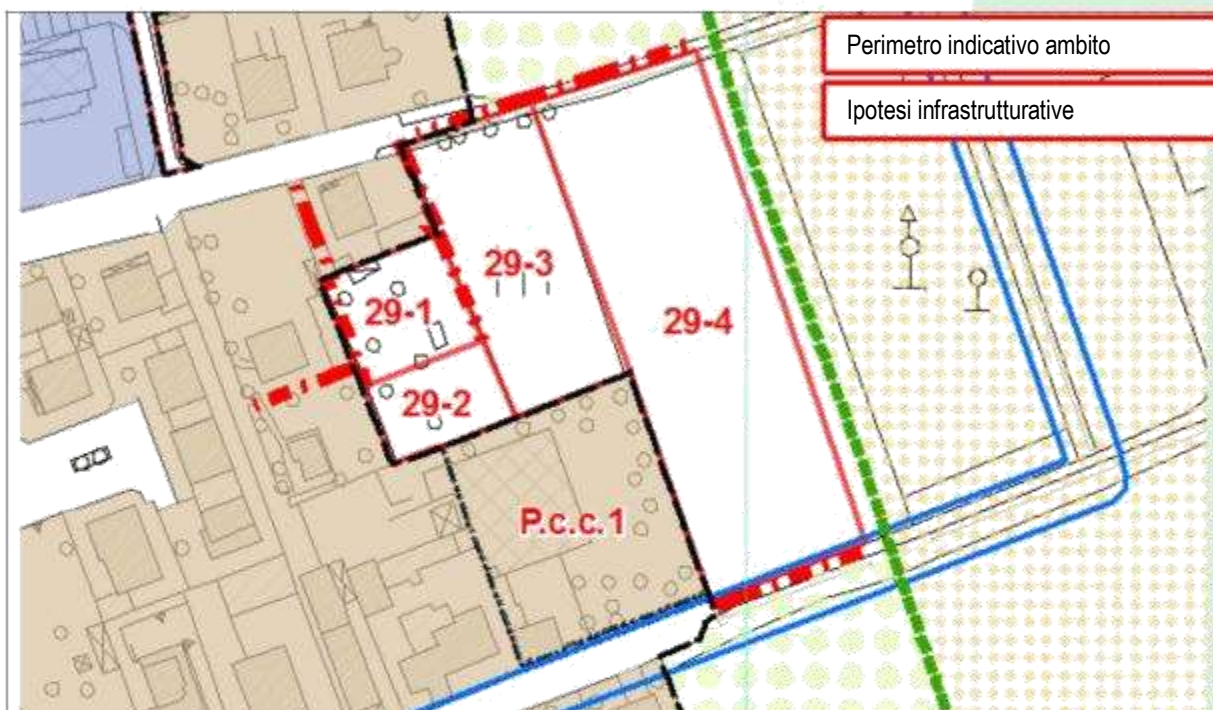


15 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 29-4



Inquadramento:

Tale ambito è costituito da 1 comparto territoriale con affaccio diretto su infrastruttura viaria pubblica. La realizzazione di tale trasformazione è obbligatoriamente vincolata alla realizzazione dell'accesso diretto sulla prospiciente pubblica Via, con ottimizzazione della circolazione veicolare e della sicurezza per l'utenza.

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: 5054,6 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.: 909

Abitanti insediabili (valore max): 18

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 pubblica via (via Rossini o via Montello):

- Se allacciamento a Via Rossini: E' richiesto l'arretramento a m 5 della recinzione esterna, con asservimento all'uso pubblico della fascia prospiciente la via esterna alla recinzione, per tutta la lunghezza del lotto in senso est – ovest. La funzione di tale fascia sarà da concertarsi con l'Amministrazione Comunale.
- Se allacciamento da Via Montello: la realizzazione di tale trasformazione è obbligatoriamente vincolata all'ottenimento dell'accesso diretto sulla prospiciente pubblica via mediante acquisizione dell'area, 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. Il tratto infrastrutturale da realizzarsi deve raccordarsi con via Montello, senza interruzione della tratta, anche in relazione al calibro stradale e spazi ciclo-pedonali ivi individuati. La lunghezza minima deve essere pari alla tratta necessaria per collegare il passo carraio della proprietà alla pubblica via.

Qualora parte dell'infrastruttura di connessione a Via Montello risultasse in parte o interamente già realizzata / in fase di realizzazione dal proponente di altro ambito di trasformazione limitrofo con a carico tale previsione, dovrà essere concertato con l'Amministrazione ulteriore beneficio pubblico corrispondente all'onere realizzativo della tratta di suddetta strada (lunghezza minima deve essere pari alla tratta necessaria per collegare il passo carraio della proprietà alla pubblica via).

Qualora ulteriore ambito di trasformazione limitrofo, con a carico tale previsione di connessione a Via Montello, manifestasse interesse ad attivarsi, sarà possibile concertare comune realizzazione di tale tratta infrastrutturale, da asservirsi all'uso pubblico.

E' richiesto in ogni caso l'arretramento a m 5 della recinzione esterna, con asservimento all'uso pubblico della fascia prospiciente la via esterna alla recinzione, per tutta la lunghezza del lotto in senso est – ovest. La funzione di tale fascia sarà da concertarsi con l'Amministrazione Comunale.

Vengono cartograficamente individuate ipotesi di accesso all'area, 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. Si richiede particolare attenzione nella ridefinizione del margine urbano verso est, in quanto l'ambito si attesta al limite della zona edificata. 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. L'ambito ricade su mappale attualmente individuato quale ambito agricolo condotto, tuttavia con fine conduzione in data 01/01/2015. Si richiede di limitare la superficie coperta e la superficie non permeabile della nuova edificazione, la cui volumetria dovrà attestarsi verso ovest, limitrofa al mappale a ovest anch'esso edificabile.
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
--	--

CRITERI DI LOCALIZZAZIONE VOLUMI, AREE IN CESSIONE, ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA:

VOLUMI:
La volumetria dovrà possibilmente concentrarsi a ridosso dell'urbanizzato, nella parte ovest della proprietà;

RETE ECOLOGICA E CESSIONI:
Il concentramento volumetrico deve ottimizzare la superficie coperta in funzione dell'individuazione di idonea area a verde delimitativa della frangia urbana, mantenendo la connettività ecologica nel settore est, anche in funzione delle aree agricole confinanti. Verso est dovrà essere individuata idonea area alberata o arbustiva di mitigazione