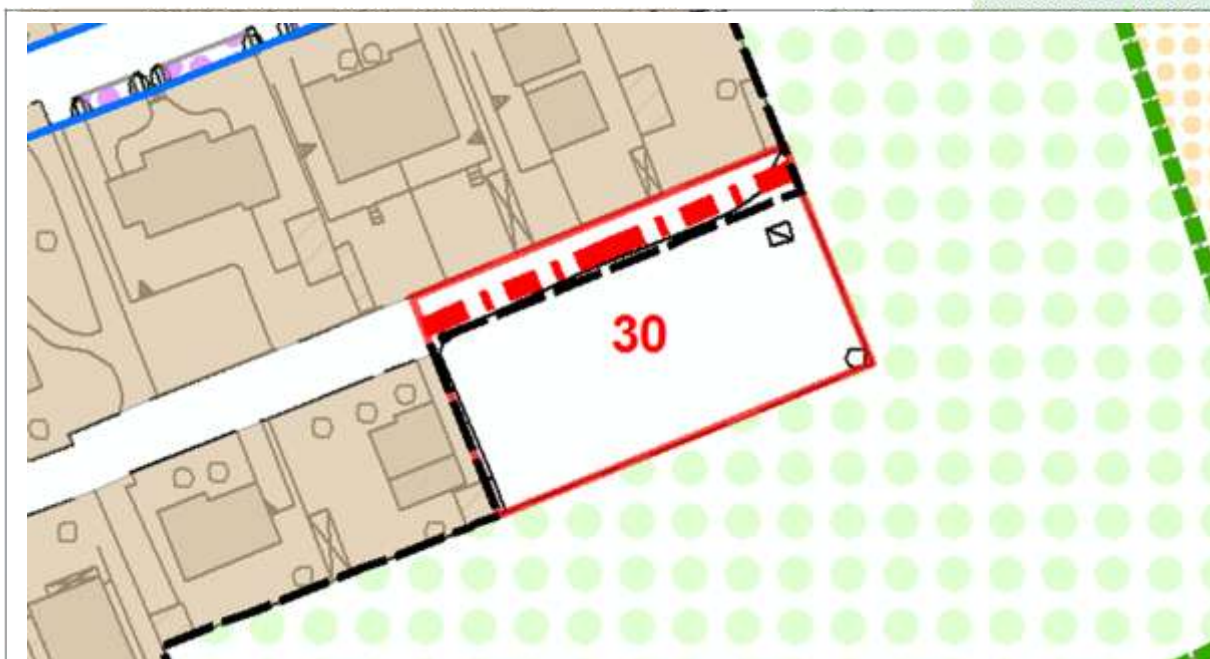


## 16 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 30



### **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: 2.090 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.: 376

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% ad un massimo di 40% della superficie territoriale dell'area, da concertarsi per quantità e funzioni con l'Amministrazione Comunale. E' obbligatoriamente richiesta la realizzazione del segmento del sedime stradale a partire dalla tratta esistente lungo tutta la lunghezza dell'ambito di trasformazione, in direzione est – ovest: tale realizzazione è da includersi entro la percentuale di St in cessione già prevista

### **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.



|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mitigazioni</b>                                                | <p>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.</p> <p>Per minimizzare l'impatto sul paesaggio dovranno essere previste soluzioni di alta sostenibilità ambientale ovvero procedere mediante progettazione integrata dell'interezza degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo dell'area, coniugando il sito col suo intorno perturbano comunale.</p> <p>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;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ulteriori mitigazioni in riferimento alla rete natura 2000</b> | <p>Tale intervento a destinazione prevalentemente residenziale si localizza esternamente agli elementi della Rete Natura 2000, a 2.180m verso nord est (distanza lineare). La criticità maggiore deriva dall'estensione dell'area, in quanto si sottrae un ambito agro – prativo localizzato a nord 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.</p> <p>Si sottolinea la necessità del rispetto delle prescrizioni individuate nella relativa scheda del documento di piano, in relazione alle misure di mitigazione, con particolar 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.</p> <p>Si constata tuttavia che tra l'area di intervento e la rete Natura 2000 si interpone il tessuto urbano consolidato di Bernate e pertanto l'ambito di intervento risulta essere un ambito intercluso entro elementi antropici che già di fatto hanno trasformato le aree dell'intorno. Trattasi inoltre di tessuto in itinere, ovvero sul quale insiste già un PEEP parzialmente attuato. Si constata infine che tra l'area di intervento e la rete Natura 2000 si individua una distanza elevata, e pertanto gli impatti sulla rete si ritiene siano mitigabili.</p> |

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

### **VOLUMI:**

La volumetria dovrà possibilmente concentrarsi a ridosso dell'urbanizzato, nella parte nord 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: verso sud e est dovrà essere individuata idonea area alberata o arbustiva di mitigazione