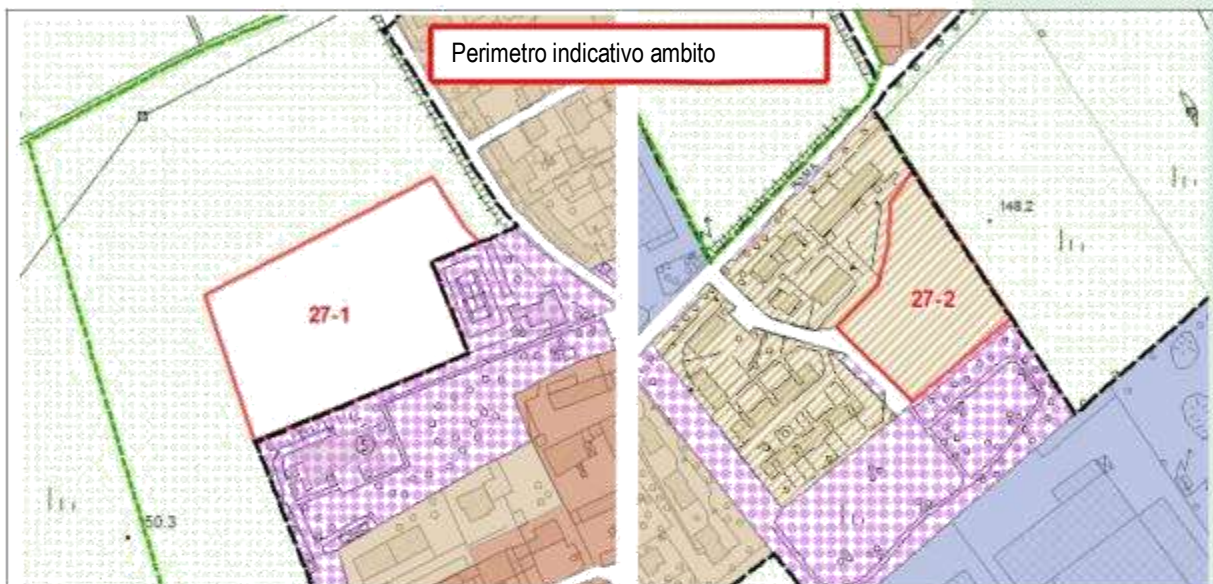


6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 27



Inquadramento:

Tale ambito è costituito da 2 comparti territoriali non contigui, rappresentati in cartografia quali ambito 27-1 e 27-2.

L'ambito 27-1 produce una volumetria teorica, non realizzabile in loco, con possibilità perequativa entro parte della superficie territoriale dell'ambito 27-2, messa a disposizione dall'A.C. quale area di atterraggio volumetrico. I diritti edificatori dell'ambito 27.1 sono generati dall' area interessata dalla previsione dotazionale di servizi (fino al 40% della stessa St del 27.1, da concertarsi in proporzione alla St concordata per la perequazione nel 27.2). *Attuazione: procedibile tramite P.A.*

Indici e parametri urbanistici:

St dell'ambito 27-1: =10.000 mq. Tale superficie rimane libera da ogni edificazione, e destinata a "opere di urbanizzazione e servizi" come da ultimo capoverso della presente scheda.

St complessiva dell'ambito 27-2: =6.250 mq. Di tale superficie una porzione rimane a capo dell' A.C., ed una porzione viene messa a disposizione al fine di garantire l'atterraggio della volumetria prodotta dall'ambito 27.1. Le rispettive porzioni devono essere concertate in sede di P.A. come di seguito specificato.

La porzione di St dell'ambito 27.2 destinata ad accogliere il volume dell'ambito 27.1 può essere negoziata con l'Amministrazione entro un minimo di 40% della superficie territoriale complessiva dell'ambito 27-2 ed un massimo del 60% della stessa.

La restante porzione di St complessiva dell'ambito 27.2 rimane esclusa dal meccanismo perequativo. L'Amministrazione, qualora intenda vendere parte di superficie territoriale del settore 27.2 prima dell'attivazione dell'ambito di trasformazione, ovvero prima della negoziazione in relazione alla perequazione con l'ambito 27.1, si riserva di definire arbitrariamente la percentuale, comunque ricompresa tra il 40% e il 60%, della St complessiva dell'ambito 27.2 da mettere a disposizione per la perequazione. Le cessioni richieste, in coerenza con le indicazioni dell'ultimo capoverso della presente scheda saranno proporzionali a tale %.

It realizzabile nella porzione di ambito 27.2 concertata: 0,40 mq/mq;

Altezza massima: fino a 11 m e 3 p ft

R.C. massimo 50%

Abitanti max insediabili: 30

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

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;

Porzione risultante dell'ambito 27-2 di attuale proprietà comunale, esclusa dalla perequazione:

Tale porzione di ambito, la cui estensione è correlata al risultato della concertazione della superficie territoriale per la perequazioni volumetrica proveniente dal 27-1 ed esclusa dalla perequazione stessa, è assoggettata a permesso di costruire convenzionato, entro i seguenti parametri:

It: 0,4 mq /mq

R.C. massimo 50%

Altezza massima: fino a 11 m

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;

Opere di urbanizzazione e servizi:

Porzione dell'ambito 27-2 interessato da perequazione volumetrica proveniente dal 27-1:

E' richiesta una previsione dotazionale di servizi, da cedere o asservire all'uso pubblico e localizzata entro la St dell' ambito 27.1 in percentuale fino al 40% della stessa, concordata a seguito di concertazione tra le parti. La destinazione di tale area a servizi, comunque entro funzione compatibile con i dettami della LR 31/14, verrà altresì concordata, ovvero monetizzata qualora richiesto. Sono inoltre richieste ulteriori opere dotazionali qualitative quali la realizzazione di nuovo tratto ciclo-pedonale localizzato tra gli abitati di Bernate e Casate, come da elaborati cartografici del Piano dei Servizi, con facoltà di monetizzazione. Entro la porzione di St 27.2 concertata in relazione alla perequazione dovrà comunque essere garantito idoneo accesso veicolare. La restante porzione del 27.1 non ricompresa entro la previsione dotazionale concordata verrà ricondotto ad ambito agricolo.

Porzione risultante dell'ambito 27-2 di attuale proprietà comunale:

Cessione del 15% della St per funzioni da concertarsi, con possibilità di monetizzazione.

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 sud, in quanto l'ambito è nelle vicinanze di ambiti produttivi, dai quali dovrà individuarsi idonea zona di mitigazione a verde piantumata. 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 intercomunale. 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; L'ambito risulta in parte ambito agricolo condotto. Tuttavia il Piano non prevede la realizzazione di alcuna volumetria in tale comparto, che con meccanismo perequativo verrà destinata ad altro comparto non attiguo non condotto.
Ulteriori mitigazioni in riferimento alla rete natura 2000	La valutazione fa riferimento all'area 27-2, oggetto di atterraggio volumetrico generato dall'area 27-1. Tale intervento a destinazione prevalentemente residenziale si localizza esternamente agli elementi della Rete Natura 2000, a 880m 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. 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. 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.