

Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Nota: la ST espressa per i singoli AdT è funzionale a indicare i parametri urbanistico-edilizi non vincolanti ed è indicativa perché computata con sistema GIS su DBT ufficiale regionale e il relativo valore può differire in fase di rilievo.

Ambito di Trasformazione n. 1



Localizzazione

Frazione Valzella, a sud del territorio di Ardesio, lungo la SP49.

Stato attuale dell'area

L'ambito è prevalentemente ineditato; l'uso del suolo dei terreni è prevalentemente di tipo prativo, privo di emergenze naturalistico-ambientali.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente (ex ATr 01, in riduzione).

Classe di fattibilità geologica

La fattibilità geologica delle aree presenta consistenti limitazioni (classe 3Fv). Parte marginale delle aree è gravata da fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4Ee).

Vincoli paesistici

Parte delle aree risulta gravata da vincoli paesaggistici (art. 142, co. 1, lett. c, Dlgs 42/2004).

Classe di sensibilità paesistica

La sensibilità paesistica dei luoghi interessati dalle previsioni di trasformazione è omogeneamente definita di classe 3 (media).

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo prioritario dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali. In merito alle caratteristiche del sito, se ne prevede l'edificazione residenziale a bassa densità sulla scorta di pianificazione di dettaglio coordinata con la previsione di aree e opere di interesse pubblico.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 5.221 mq
- Altezza massima: 8,50 m
- Volume edificabile massimo ammissibile (valore vincolante): 3.800,00 mc
- Superficie lorda massima (valore indicativo): 1.267 mq
- IT (valore indicativo): 0,24 mq/mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “*standard di qualità aggiuntivo*”

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento alla costituzione di idonee barriere verdi di mitigazione da porre in essere lungo i versanti in affaccio sui sistemi extraurbani.