

Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione n. 1



La prima variante al PGT vigente prevede l'integrazione nello strumento urbanistico di previsioni insediative previgenti, stralciate del tutto durante la fase di adeguamento del PRG in vigore al tempo della stesura del primo PGT. Si tratta di previsioni afferenti ad un Piano Attuativo da anni integrato nello strumento urbanistico locale che, in virtù delle strategie politico-amministrative di indirizzo dettate al tempo dell'adeguamento del Piano Regolatore Generale alla normativa urbanistica regionale di riferimento (LR 12/05 e ss. mm. e ii.) venivano stralciate completamente a seguito di confronto con la precedente amministrazione comunale. Pur rilevando la permanenza delle potenziali problematiche interessanti il sistema territoriale di riferimento – ed in particolare la mancanza di un adeguato sistema di collettamento dei reflui urbani e l'elevata sensibilità paesistica dei siti -, le strategie territoriali delle attuali politiche amministrative intendono reintegrare parzialmente le previsioni previgenti, pur ridimensionandole adeguatamente in osservanza al moderno approccio urbanistico alle tematiche ambientali, in

ordine all'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale di arridare alle aspettative create dal previgente PRG (e sue successive varianti). In località Liperone, in sinistra idrografica dell'omonimo torrente, strumento prevedeva la lottizzazione ai fini prevalentemente residenziali di parte delle aree naturali che, dalla SS237, degradano verso il lago. In relazione ad alcuni dei connotati ambientali e paesistici caratterizzanti le aree già oggetto di previsioni di trasformazione da parte del previgente strumento pianificatorio, la perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione in disamina è stata ridimensionata significativamente, escludendo in particolare le prime aree in affaccio sulla costa ed aventi ruolo di salvaguardia del contesto lacuale (secondo le previsioni del Piano delle Regole), le quali, in relazione alla vegetazione spontanea presente, fungeranno da mascheratura dei futuri edifici e mitigazione dell'intervento, e prevedendo il mantenimento di un adeguato varco inedificabile finalizzato ad evitare la conurbazione con gli insediamenti esistenti e da riservare esclusivamente al mantenimento dei connotati di naturalità e di permeabilità ecologica di contesto.

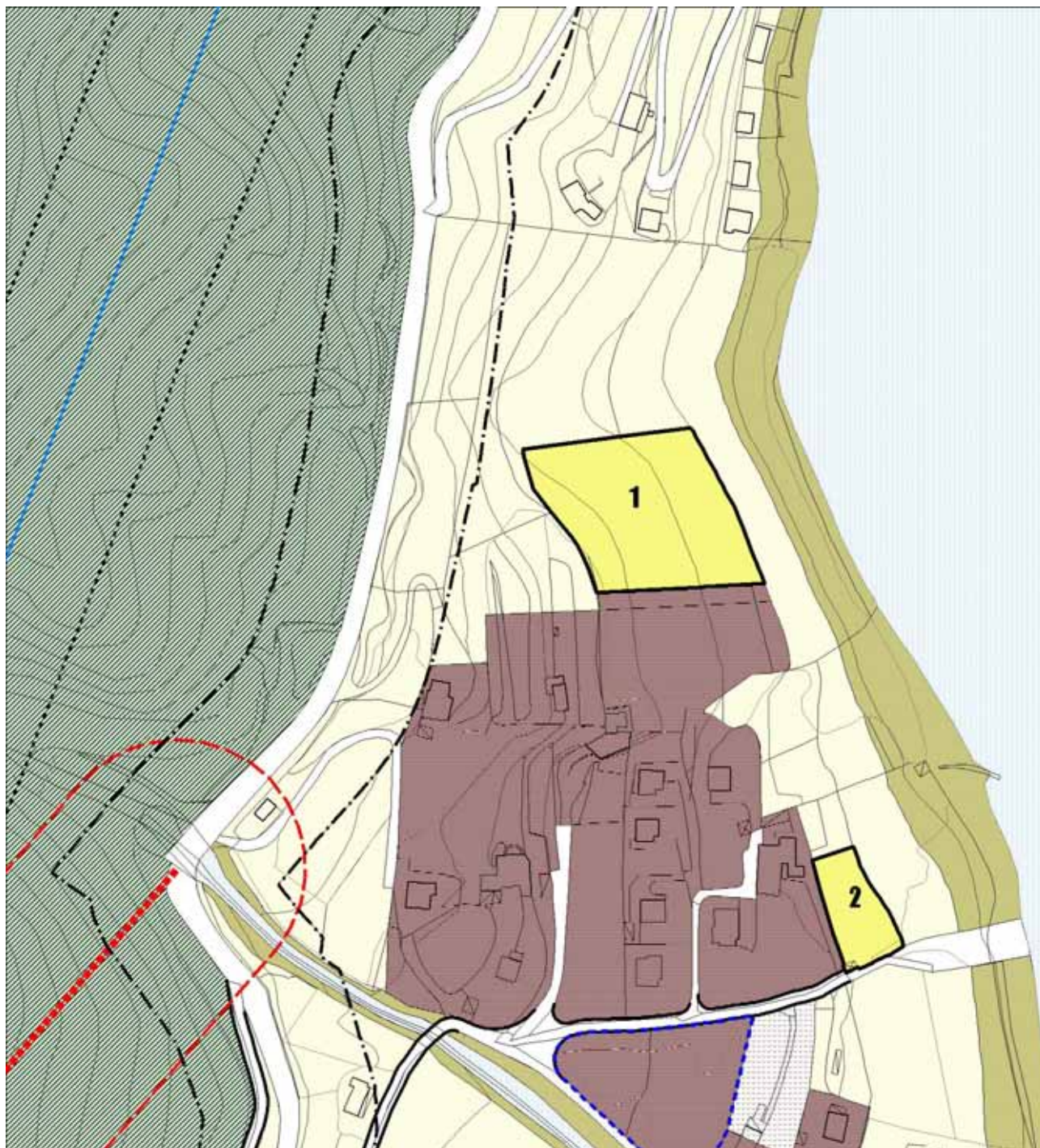


Con la variante, le previsioni previgenti vengono in ogni caso quasi dimezzate, diminuendo gli impatti potenziali non solo in relazione al piano attuativo previgente, ma anche rispetto alle proposte fatte in sede di redazione del vigente PGT, poi stralciate; si ricorda al proposito che la previsione di un ambito di trasformazione in tali aree del territorio comunale era

già stata predisposta e sottoposta agli enti competenti in sede di VAS del Piano, e che questi, pur sollevando la necessità di risolvere le problematiche puntuali dovute sostanzialmente alla naturalità dei luoghi ed all'assenza di adeguati sottoservizi per lo smaltimento dei reflui urbani, non prescrivevano lo stralcio dell'ambito dal Piano, pur invitando a considerare tale opzione. In ordine alle emergenze paesistico-ambientali riscontrate, determinate prevalentemente dalla vicinanza degli spazi alla battigia, sono previste quindi specifiche prescrizioni di carattere prestazionale finalizzate al controllo dell'inserimento nel contesto del progetto insediativo. La realizzazione di tale ambito sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle disposizioni di Legge vigenti in materia, in particolare, di allacciamento alla rete di smaltimento dei reflui urbani.



Individuazione dell'Ambito di Trasformazione su ortofotocarta (scala 1:2000)



Estratto della cartografia del PGT "Previsioni di Piano" (scala 1:2000)

Inquadramento urbanistico

Il PGT vigente classifica l'area oggetto di trasformazione urbanistica come "Ambito rurale di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato".

Classe di fattibilità geologica

L'Ambito ricade completamente in classe 3a1 "Aree con pericolosità potenziale legata a pendenze > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati".

Sismicità del territorio

L'Ambito ricade completamente in zona Z4b "Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre".

Classe di sensibilità paesistica

L'Ambito ricade in classe 5 (sensibilità paesistica molto alta).

Obiettivi della trasformazione

Reiterando e ridimensionando le previsioni dello strumento urbanistico pre-vigente, il Piano prevede la trasformazione delle aree con edilizia rada e a basso impatto percettivo ai fini prevalentemente residenziali in continuità con il tessuto urbano di recente costituzione di Liperone.

Destinazioni d'uso

Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale:

- residenza;
- case di villeggiatura;
- servizi di ospitalità bed & breakfast.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 4.093 mq.
- Altezza massima: 5 m.
- Distanze minime tra edifici: 10,00 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.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq.
- SIp ammissibile (valore indicativo): 818,60 mq.
- Volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 2.455,80 mc.

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"

Lo "standard di qualità aggiuntivo", calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti Norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata soggetto a processo di VAS, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

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.
- Adeguato inserimento degli edifici nell'ambito territoriale, con particolare attenzione alle misure mitigative da adottare in relazione alla vicinanza allo specchio lacuale.

Norme particolari

L'attuazione delle previsioni di Piano per il presente ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle disposizioni di Legge vigenti in materia di allacciamento degli edifici alla rete di smaltimento dei reflui urbani.

In relazione al proprio inserimento nel contesto rivierasco, in sede di predisposizione di Piano Attuativo il progetto di trasformazione delle aree dovrà prevedere specifiche soluzioni in grado di garantire un inserimento ottimale delle strutture e dei manufatti nel contesto. In particolare, la composizione dell'aggregato antropico (nel proprio rapporto planivolumetrico "vuoto-pieno") dovrà prevedere un'ideale alternanza di spazi aperti trasversali alla linea di costa al fine di contribuire alla permeabilità della rete ecologica puntuale e la dispersione visiva dell'insediamento dalla direttrice frontale dal lago. Gli spazi interstiziali all'edificato, ai medesimi fini, dovranno essere interessati dalla presenza di essenze arboree ad alto fusto; particolare rilevanza, in tal senso, dovrà essere quindi data ad un progetto del verde che preveda altresì, anche internamente all'ambito – pur già mascherato dalla vegetazione naturale fra questo e la costa -, idonee misure mitigative lungo i fronti in affaccio sul lago. Particolare attenzione dovrà essere riservata, in sede

progettuale, alla scelta di materiali costruttivi e cromie, con l'intento di limitare il più possibile la percezione delle nuove strutture soprattutto dalle direttrici del trasporto pubblico lacuale.

Norme funzionali al progetto della rete Ecologica comunale

Le superfici aperte di pertinenza dell'edificato non potranno tendenzialmente essere cementate o asfaltate, ad eccezione di quel che riguarda la viabilità carraia distributiva e di accesso alle singole unità abitative.

Al fine di garantire la permeabilità della rete ecologica puntuale e le sue connessioni, la lottizzazione dovrà prevedere un'adeguata alternanza fra gli elementi antropici e gli spazi di pertinenza delle unità abitative, anche attraverso la presenza di elementi naturali significativi, ed in particolare con l'impianto di essenze arboree ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità a supporto di una connessione funzionale degli ambienti a monte e a valle dell'intervento. In ragione di ciò, le recinzioni fisse in muratura (o in qualsiasi altro materiale opaco) che possano impedire il flusso naturale della fauna sono ammissibili esclusivamente a delimitazione delle strette pertinenze delle unità abitative. Nell'impianto complessivo del progetto, pertanto, dovrà essere garantita la presenza di corridoi verdi connettivi funzionali al transito degli animali. Tali corridoi, idoneamente dimensionati, dovranno attraversare l'ambito d'intervento con continuità e – possibilmente – linearità; qualora interrotti dalla viabilità carrabile, all'intersezione con questa, dovranno essere previste idonee soluzioni funzionali alla permeabilità della Rete. Tali opere, qualora necessarie, dovranno essere specificamente previste negli elaborati progettuali propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dovrà dichiararne la fonte. E' comunque sempre ammessa la recinzione dei singoli lotti mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.

Nel caso il progetto di pianificazione attuativa sia unitario e preveda di percorsi ciclopedonali al di fuori dell'ossatura urbanizzativa principale dell'insediamento, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile, così come la dotazione delle attrezzature di corredo, dovrà attenersi a livelli d'impatto (su tutti i fronti) minimi; nell'ottica valorizzativa, nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si dovrà valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale. In ragionevole considerazione delle caratteristiche dei tracciati, saranno da prediligersi punti luce a terra e, comunque, le fonti luminose saranno da attestarsi ai valori di intensità minimi funzionali ai soli requisiti di sicurezza. Comunque, in generale, su tutto il comparto, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale.