

#### Ambito di Trasformazione n. 1

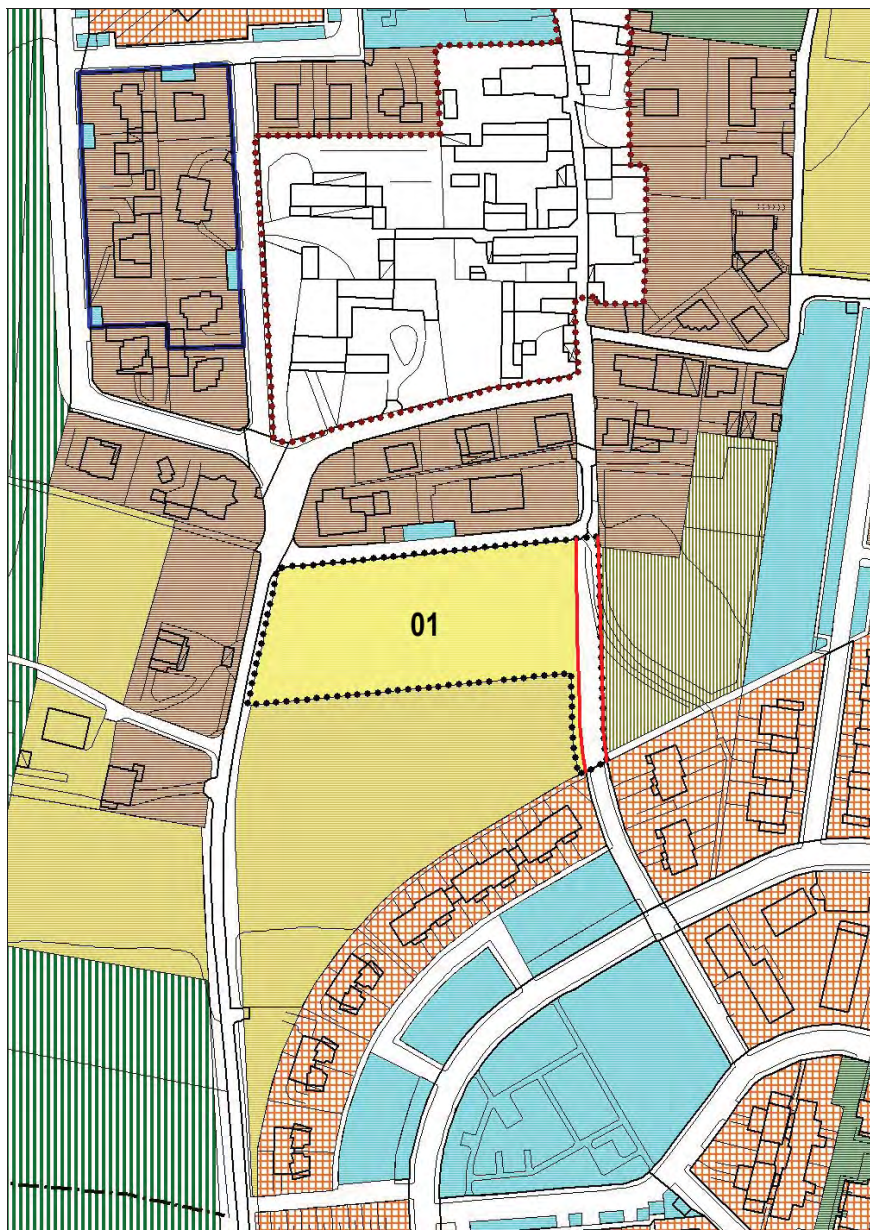


#### Localizzazione

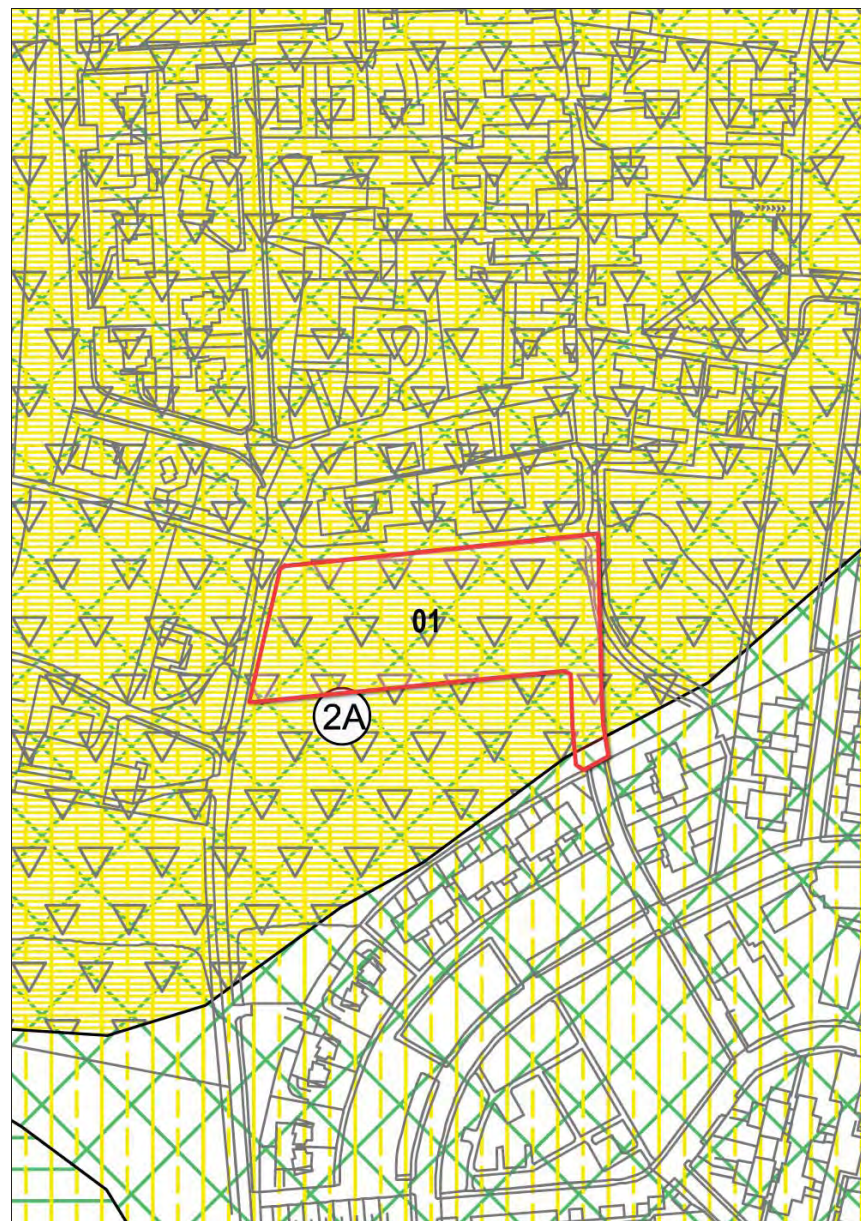
L'ambito di trasformazione 1 è ubicato a sud dell'abitato di Calino tra via Bachelet e contrada San Pietro.

L'ambito si propone come completamento del tessuto urbano esistente, al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione della presente variante. In relazione alle caratteristiche dei siti e del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle presistenze limitrofe.

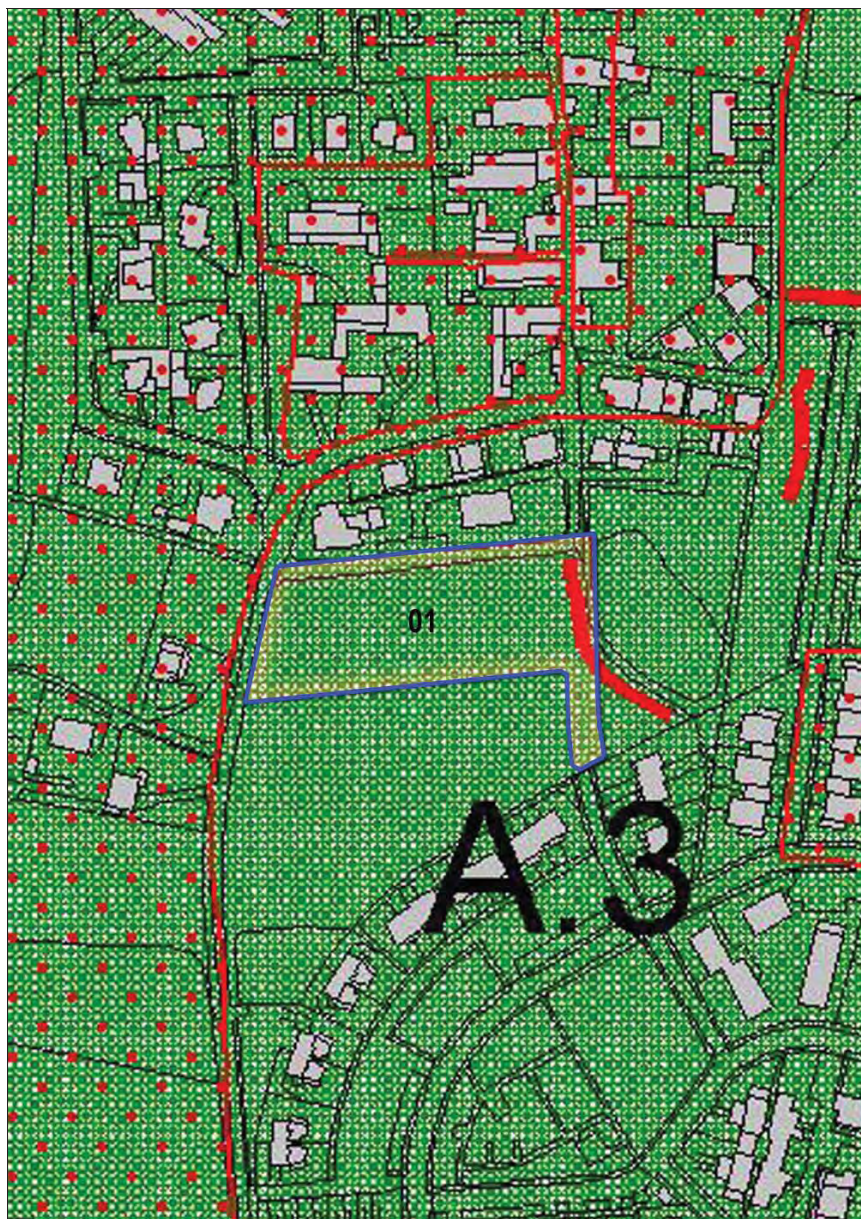




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

#### Stato attuale dell'area

Area inedificata e coltivata.

#### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come zona C1 "Ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo".

#### Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 2A - Aree delle colline moreniche ad acclività medio-alta potenzialmente soggette ad erosione areale.

#### Sismicità del territorio

Z4b "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (coltri loessiche)" (tale zona interessa la totalità dell'ambito).

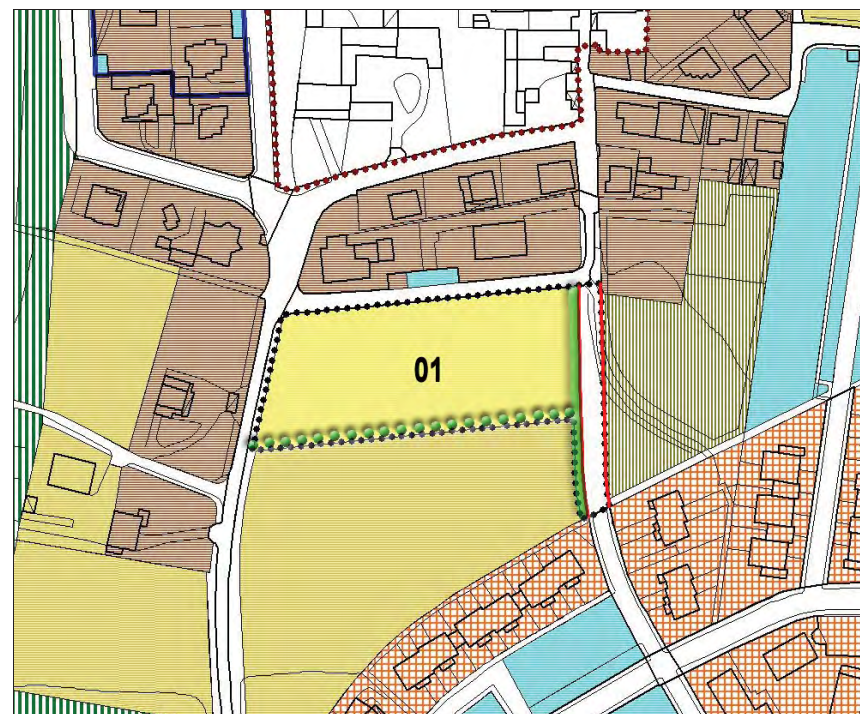
#### Classe di sensibilità paesistica

Classe "Sensibilità alta".

#### Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di riqualificare e consolidare il bordo della parte sud-ovest del tessuto urbanizzato di Calino tramite la realizzazione di edifici a destinazione residenziale a media densità.

Con la previsione del presente ambito si ottiene inoltre la realizzazione di un collegamento stradale tra contrada San Pietro e via San Carlo Borromeo.



### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- 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: 7.396 mq;
- altezza reale massima: 7,50 m;
- 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 D.M. 1444/68.
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,27 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante predefinito): 2.000 mq;
- volume massimo ammissibile (valore vincolante) (slp x 3): 6.000 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 secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto anche non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal 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**

- Realizzazione del collegamento stradale di contrada San Pietro con via San Carlo Borromeo;
- realizzazione di filari alberati lungo la nuova strada di collegamento ad est dell'ambito;
- 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 ai margini meridionali dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde di mitigazione al fine di non interferire con il quadro paesistico percepito alla scala di contesto. La scelta e la localizzazione

delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane.

### **Norma particolare**

In sede di predisposizione del progetto di piano attuativo devono essere esplicitate le distanze di prima approssimazione dalle linee e dalle cabine elettriche al fine di valutarne la compatibilità con gli ambienti abitati e scolastici e avere un costante monitoraggio e aggiornamento delle stesse.

Si intendono recepite nella presente scheda di progetto tutte le indicazioni, normative e grafiche, contenute nel progetto di Rete Ecologica Comunale allegato al PGT.