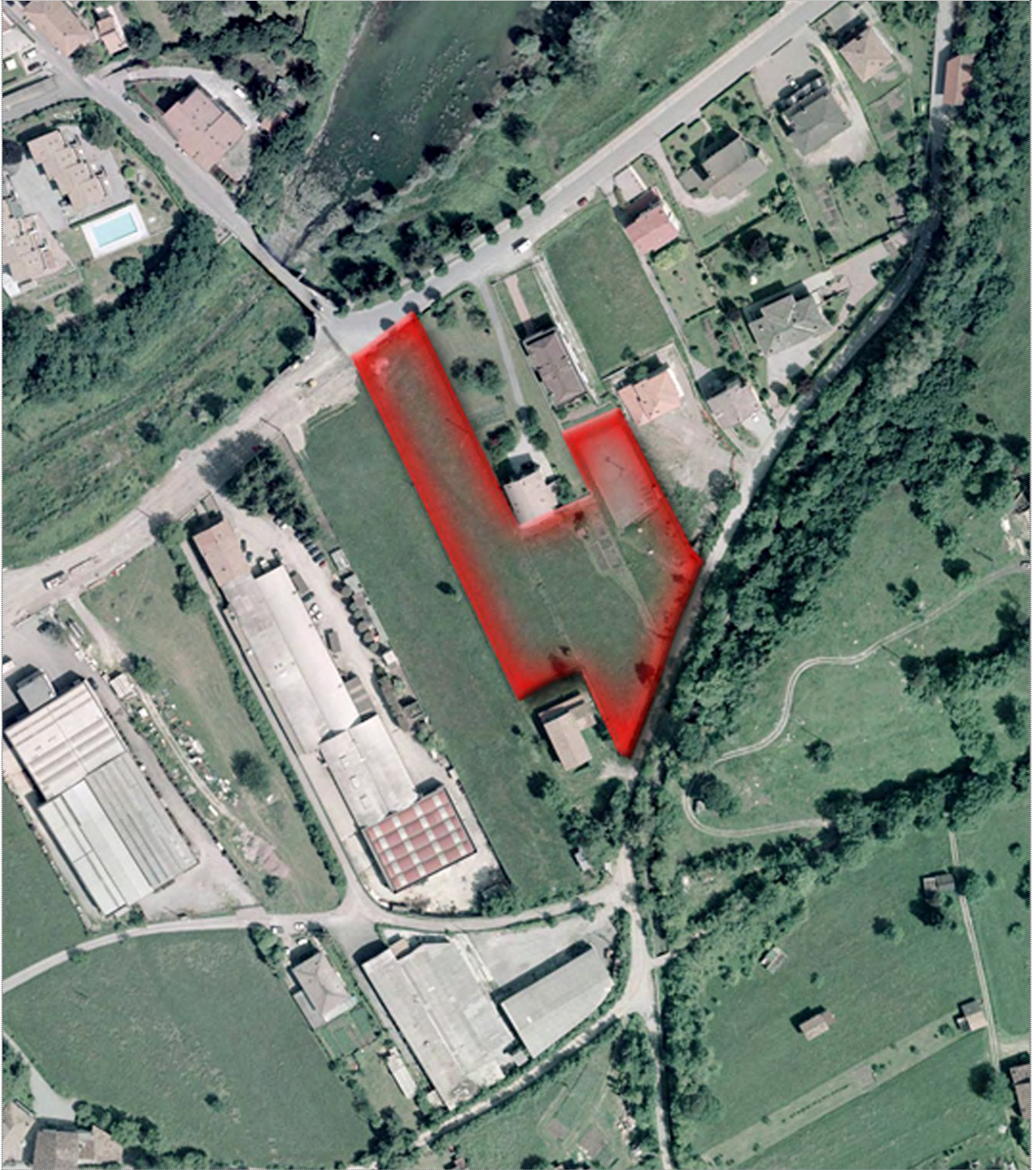
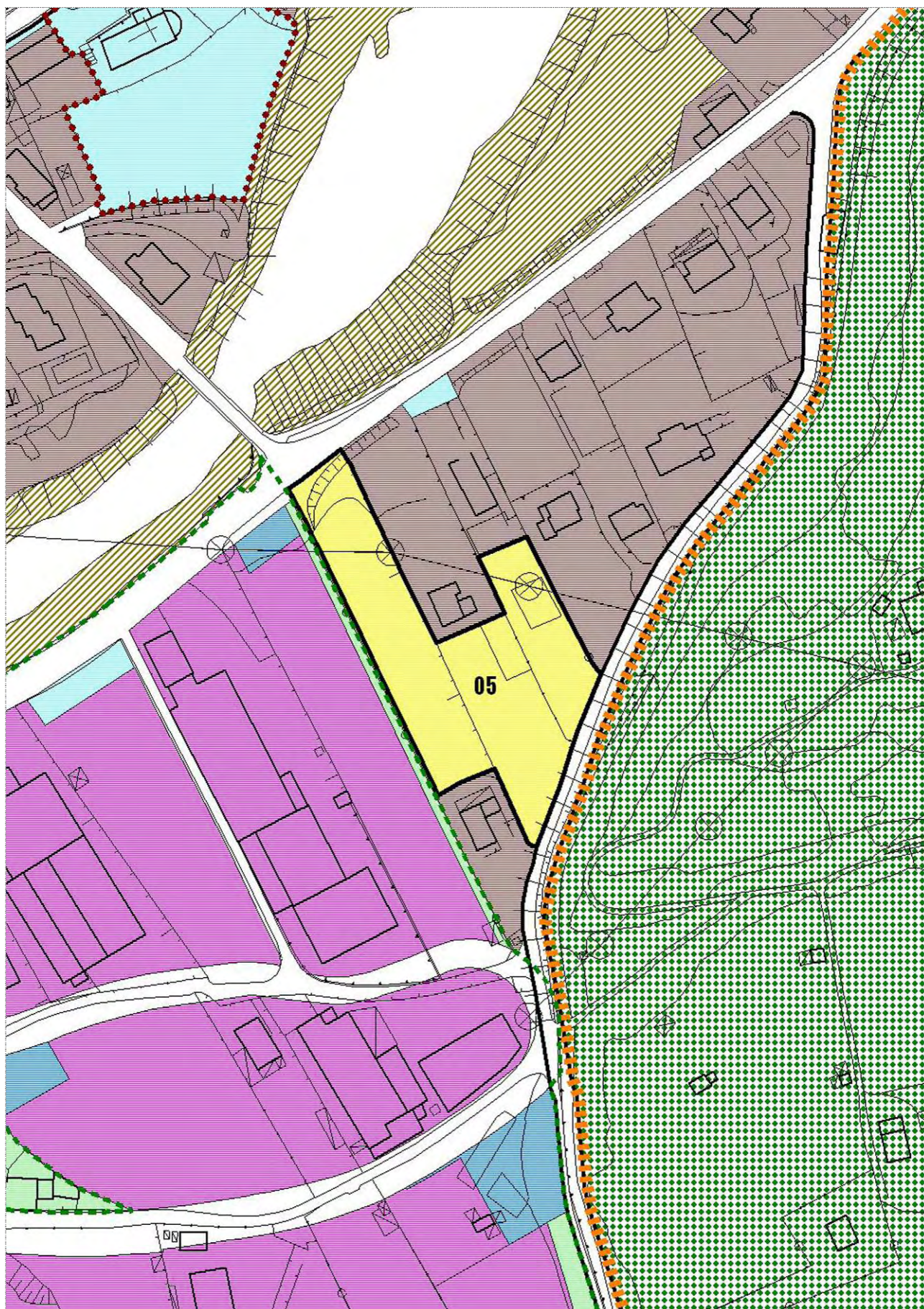


Ambito di Trasformazione n. 5



Localizzazione

L'ambito di trasformazione 5 si ubica a completamento del tessuto urbano consolidato di recente costituzione in aree interstiziali del lembo edificato antistante (in lato orientale) al ponte che attraversa l'estremo tratto di lago verso meridione, laddove il tessuto residenziale rado ha soluzione di continuità e cede il passo ad edifici produttivi che si sviluppano lungo l'argine del corpo idrico, lì, ormai, già fiume Chiese. L'ambito completa una situazione di vuoti urbani che si alternano ad edifici residenziali in una zona a bassa densità, compattando la forma urbana ed ottimizzando il c.d. perimetro sensibile del suolo urbanizzato.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT (stralcio in scala 1:2000)

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come zona C1 (*"Residenziali di espansione"*).

Classe di fattibilità geologica

Classe 3, sottoclasse 3f.

Sismicità del territorio

Aree in categoria di suolo B, Fa > soglia B, Fa > soglia C periodo 0,1-0,5 s.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "Sensibilità paesistica media".

Obiettivi della trasformazione

Le previsioni di Piano intervengono in un ambito caratterizzato da realtà insediative consolidate; lo stesso, attorniano gli edifici preesistenti, si propone come completamento del mosaico attuale, al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione delle presenti Norme. 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 preesistenze limitrofe a nord, est e sud.

Destinazioni d'uso

Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale:

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

Sono ammessi nella misura del 30% della slp:

- pubblici esercizi;
- medie strutture di vendita;
- esercizi di vicinato;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali (complessi per uffici, uffici privati, studi professionali).

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 6.394 mq;
- altezza massima: 7,50 m (massimo due piani fuori terra);
- 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.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,27 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.726,42 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 5.179,25 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

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

- 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.

Norma particolare

In sede di predisposizione di Piano Attuativo, il progetto dovrà prevedere opportune misure mitigative lungo i lati in rapporto diretto con le attività produttive o commerciali esistenti a sud-ovest. Al fine di integrare al meglio le funzioni, dovranno essere previste adeguate barriere antirumore ed antiabbagliamento costituite da essenze arboree ed arbustive di specie autoctona.

Lungo il margine occidentale dell'ambito (in fregio all'area produttiva) dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva di spessore mediamente non inferiore a 10 m realizzata con specie autoctone e disetanee, che dovranno essere selezionate fra quelle che garantiscono la massima permanenza di foglie sulla pianta e la maggiore capacità di intercettazione/assorbimento degli inquinanti atmosferici; inoltre, dovrà essere prevista una siepe arboreo-arbustiva realizzata con specie autoctone anche lungo il margine meridionale di spessore non inferiore a 3 m.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.