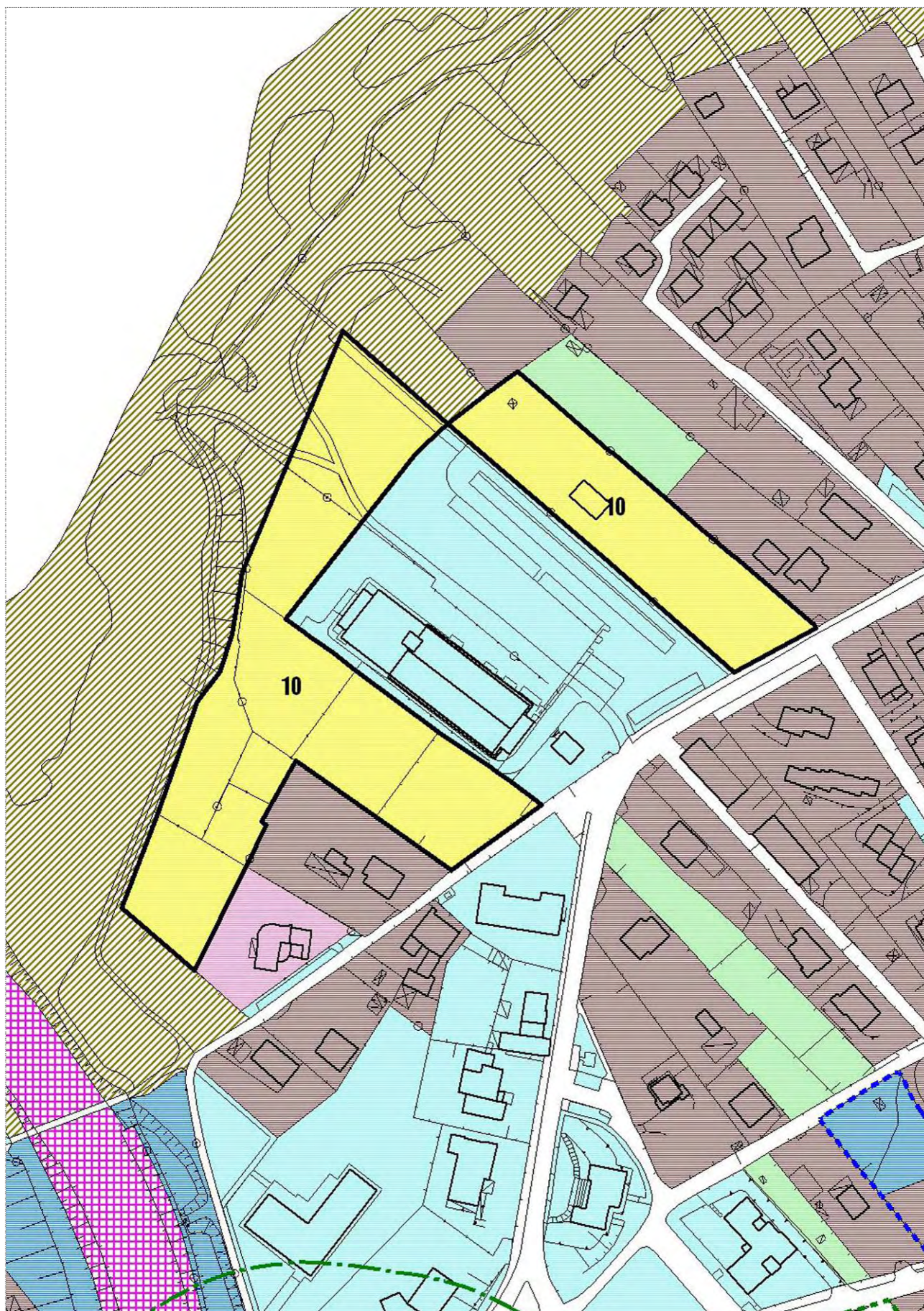


Ambito di Trasformazione n. 10



Localizzazione

L'ambito di trasformazione 10 si ubica in continuità con il tessuto urbano consolidato privo di rilevanza storico-architettonica che, senza soluzione di continuità, congiunge linearmente i nuclei antichi di Lemprato e Crone. Nel particolare, l'ambito in disamina, localizzato in posizione privilegiata rispetto ai principali servizi pubblici locali, si inserisce a ridosso di realtà residenziali e attornia una struttura di interesse pubblico e collettivo di grande rilievo per la dotazione comunale (piscina coperta). L'ambito di trasformazione, pur arretrato, nella posizione, rispetto allo specchio lacustre, dalla principale direttrice di attraversamento del contesto urbano rivierasco si protende verso la costa, pur non lambendola. Tale arretramento, congiuntamente alla morfologia dei luoghi – prevalentemente pianeggiante – ed alla presenza di barriere mitigative naturali preesistenti consente di prevedere un inserimento di infrastrutture ed edifici rispettoso dei principali assi di reciprocità visiva lago-entroterra.



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 C2.1 (*"Strutture ricettive alberghiere"*).

Classe di fattibilità geologica

Classe 1.

Classe 2, sottoclasse 2b.

Classe 3, sottoclasse 3e.

Sismicità del territorio

Aree in categoria di suolo B, $F_a > \text{soglia B}$, $F_a > \text{soglia C}$ periodo 0,1-0,5 s.

Aree in categoria di suolo B con $F_a > \text{soglia C}$ per periodo 0,1-0,5 s.

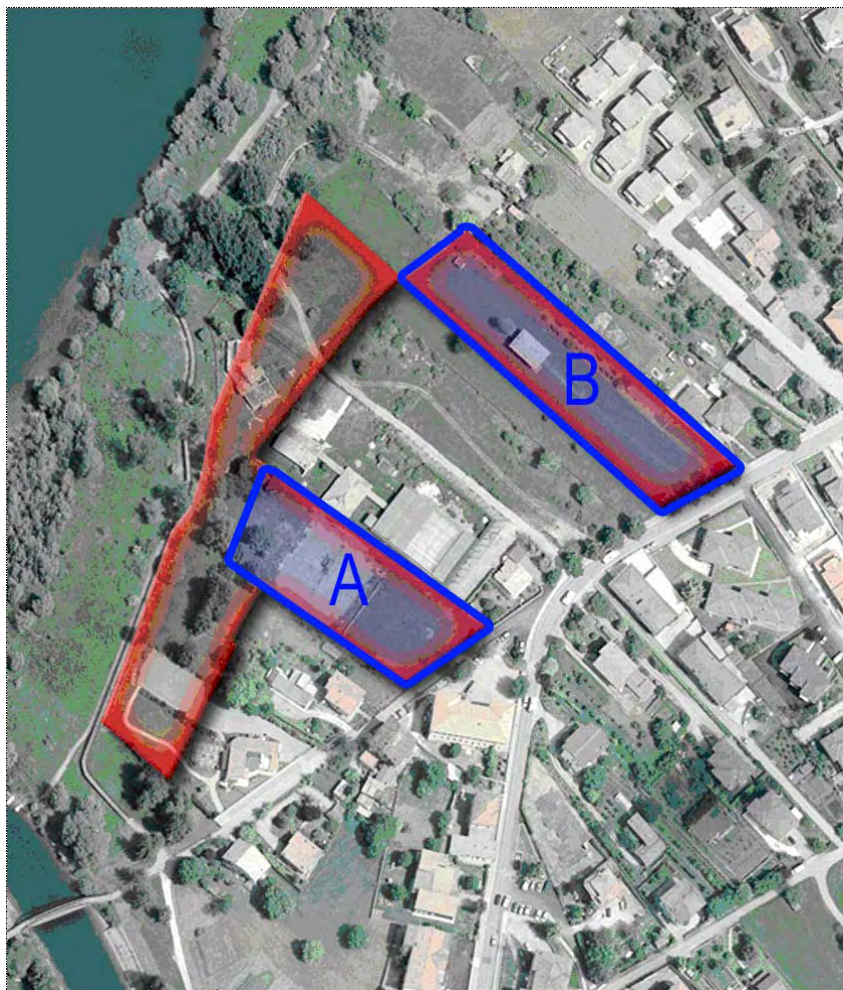
Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 "Sensibilità paesistica molto alta" (parte fronte lago).

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta" (parte frapposta all'urbanizzato esistente).

Obiettivi della trasformazione

Le previsioni di Piano reiterano le scelte già proposte dallo strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme. Prevedendo la realizzazione di nuove strutture a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva in un contesto prettamente urbano, il Piano prevede il rilancio del settore turistico in aree dalle grandi potenzialità in termini di fruibilità paesistica e territoriale. In relazione all'elevato valore paesaggistico delle aree ed al contesto di riferimento, la capacità insediativa dell'ambito andrà realizzata nelle aree individuate per la concentrazione volumetrica (sub- ambito A e sub-ambito B), come individuate graficamente.



Destinazioni d'uso

Trasformazione a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva:

- alberghi;
- residence.

Sono ammessi nella misura del 30% della slp:

- residenza;
- pubblici esercizi;
- esercizi di vicinato;
- artigianato di servizio (produzione beni di consumo e servizi personali e similari);
- attività direzionali (complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, terziario diffuso).

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 15.904 mq (di cui 7.504 mq inedificabili, assoggettati alla disciplina di cui all'art. 4.14 "verde privato" delle presenti norme);
- 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): 0,34 mq/mq;

Sub – comparto A

- superficie territoriale indicativa: 3.900,00 mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 1.326,00 mq
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 3.978,00 mc.

Sub – comparto B

- superficie territoriale indicativa: 4.500,00 mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 1.530,00 mq
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 4.590,00 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;
- adeguato inserimento degli edifici rispetto al contesto di reciprocità visiva con lo specchio lacuale.

Norma particolare

In relazione al proprio inserimento in prossimità del contesto rivierasco, in sede di predisposizione di Piano Attuativo il progetto di trasformazione delle aree dovrà prevedere specifiche soluzioni in grado di garantire un ottimale inserimento

ambientale delle strutture. In particolare, la composizione dell'aggregato urbano (nel proprio rapporto planivolumetrico "vuoto-pieno") dovrà garantire un'ideale alternanza di spazi aperti trasversali alla linea di costa al fine di contribuire alla dispersione visiva dell'insediamento dalla direttrice frontale da lago. Particolare rilevanza, in tal senso, dovrà essere quindi data ad un progetto del verde che preveda idonee misure mitigative lungo il fronte in rapporto con il lago. Particolare attenzione dovrà essere riservata, in sede progettuale, alla scelta di materiali costruttivi e cromie, con l'intento di limitare la percezione delle nuove strutture dalle direttrici del trasporto pubblico lacuale.

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.

Dovranno essere preservate le formazioni a canneto presenti sulla sponda lacuale in prossimità dell'ambito, vietando qualsiasi tipo di alterazione, compresi eventuali nuovi accessi a lago o pontili. Dovranno essere preservate le formazioni a canneto ed erbacee igrofile eventualmente presenti nella porzione occidentale dell'ambito lungo la sponda lacuale, a loro protezione rispetto alle nuove edificazioni e al fine di potenziarne la funzionalità ecologica, inoltre, dovranno essere previsti interventi di piantumazione con la formazione di una fascia boscata arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, di spessore non inferiore a 7 m, realizzata impiegando specie già presenti localmente e comunque caratteristiche dell'ambiente e con sesto d'impianto non regolare; lungo il margine occidentale dell'ambito, ove non in continuità con aree già edificate, dovranno essere previsti interventi di mascheramento con la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva di spessore medio non inferiore a 5 m e minimo non inferiore a 2 m con specie autoctone e disetanee; tutti gli interventi di piantumazione dovranno essere progettati con criteri ecologici. Si rendono comunque necessarie misure compensative di ricostituzione di ambienti perilacuali.