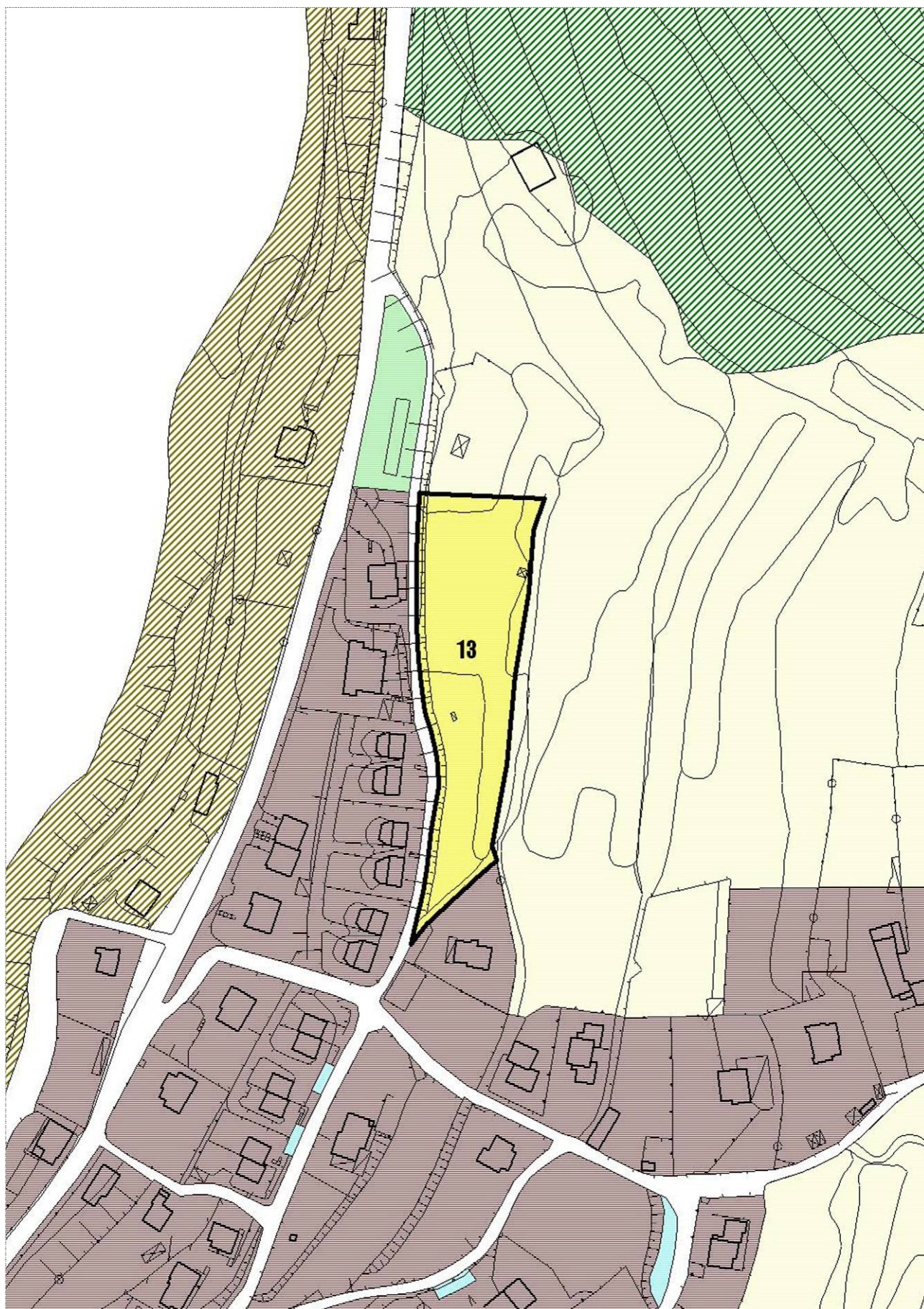


Ambito di Trasformazione n. 13



Localizzazione

L'ambito di trasformazione 13 si colloca a ridosso dell'ultima propaggine settentrionale del tessuto urbano consolidato a nord-est del nucleo antico di Crone, lungo la sponda orientale del Lago d'Idro. L'ambito si pone in seconda linea rispetto all'edificato in primo rapporto con la costa e la localizzazione a tergo di insediamenti prevalentemente residenziali preesistenti facilita la mitigazione di nuovi manufatti in un luogo di elevato pregio per la fruibilità del territorio.



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 2, sottoclasse 2a.

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 4 "Sensibilità paesistica alta".

Obiettivi della trasformazione

Reiterando le previsioni occupazionali di cui allo strumento urbanistico vigente alla data di adozione delle presenti Norme, il Piano propone il completamento del tessuto urbano residenziale di recente costituzione in aree idonee per conformazione e localizzazione. Il Piano prevede l'insediamento di volumi residenziali e, in misura minore, di funzioni terziarie e secondarie compatibili con quella prevalente e del sistema di contesto.

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;
- esercizi di vicinato;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali (uffici privati).

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 4.882 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): 1.318,19 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 3.954,57 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 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 dovrà svilupparsi in stretto rapporto con l'edificato preesistente fronte lago, affinché possa essere mantenuta l'alternanza di eventuali spazi aperti trasversali alla linea di costa con funzione indiretta di dissipatori percettivi dell'insediamento dalla direttrice frontale da lago. Particolare attenzione dovrà essere riservata, in sede progettuale, alla scelta dei cromatismi di finitura di edifici e manufatti, 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.

Per quanto possibile dovranno essere preservate le formazioni arboree presenti nella porzione orientale dell'ambito, che dovrà essere opportunamente potenziata con la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, di spessore medio non inferiore a 5 m e minimo non inferiore a 2 m; i nuovi interventi di piantumazione dovranno essere realizzati con sesto d'impianto non regolare.