

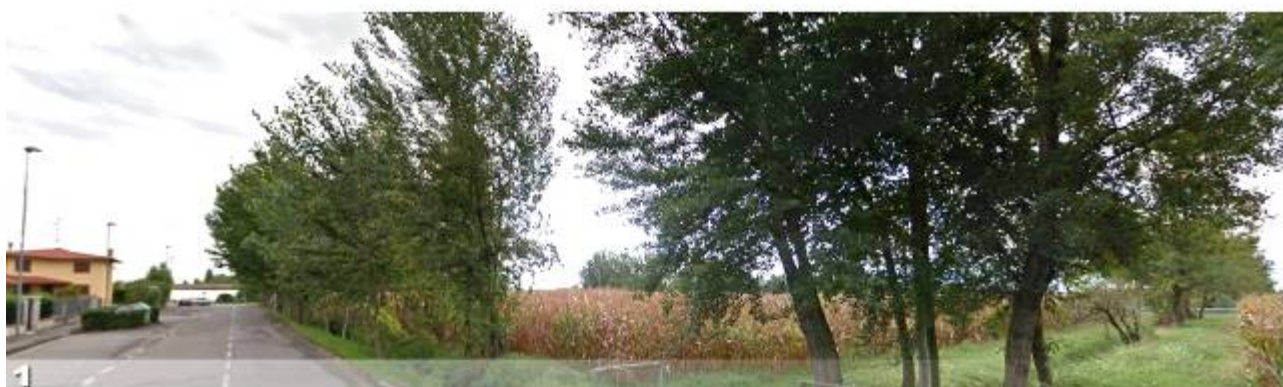
Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

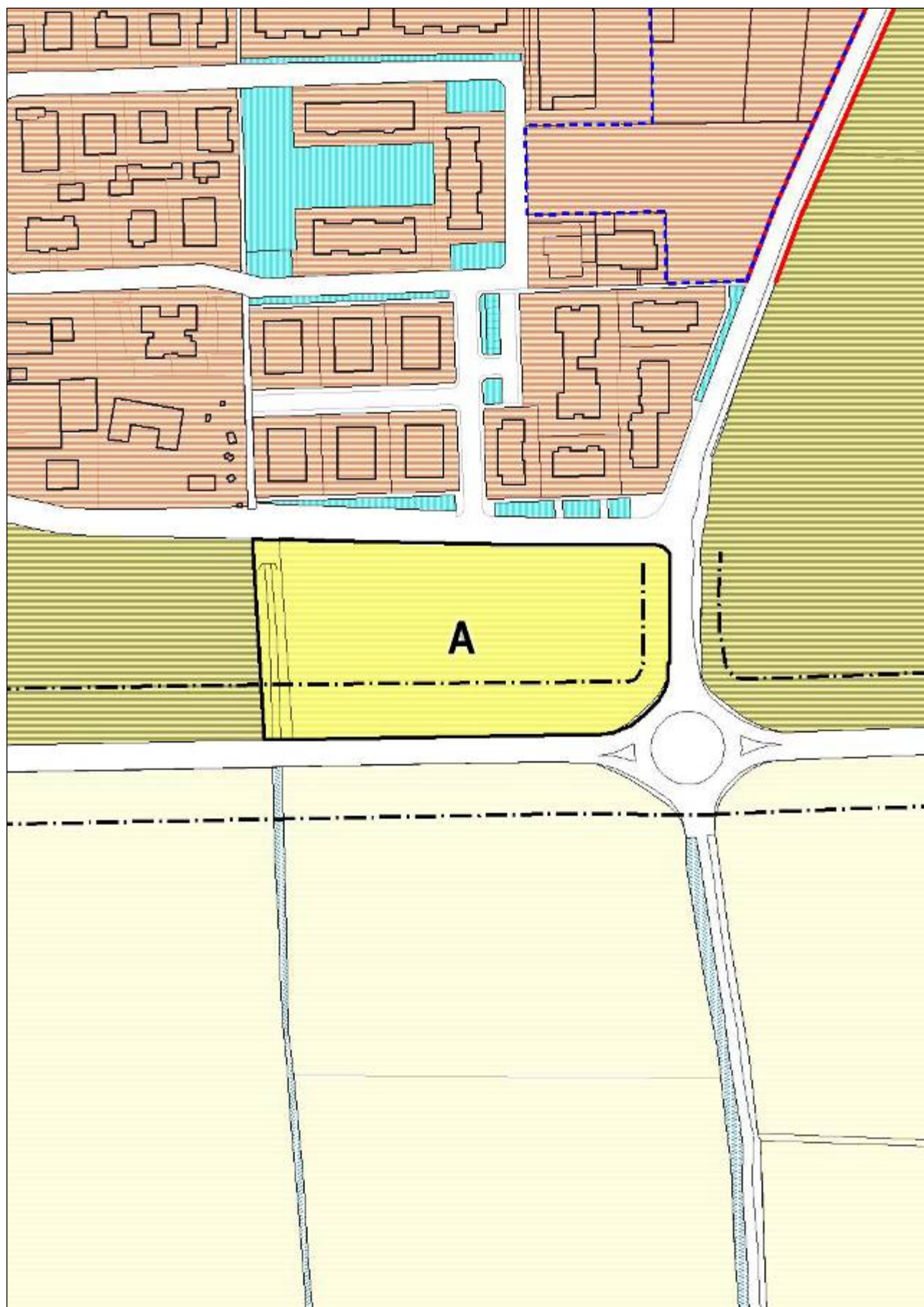
Ambito di Trasformazione A



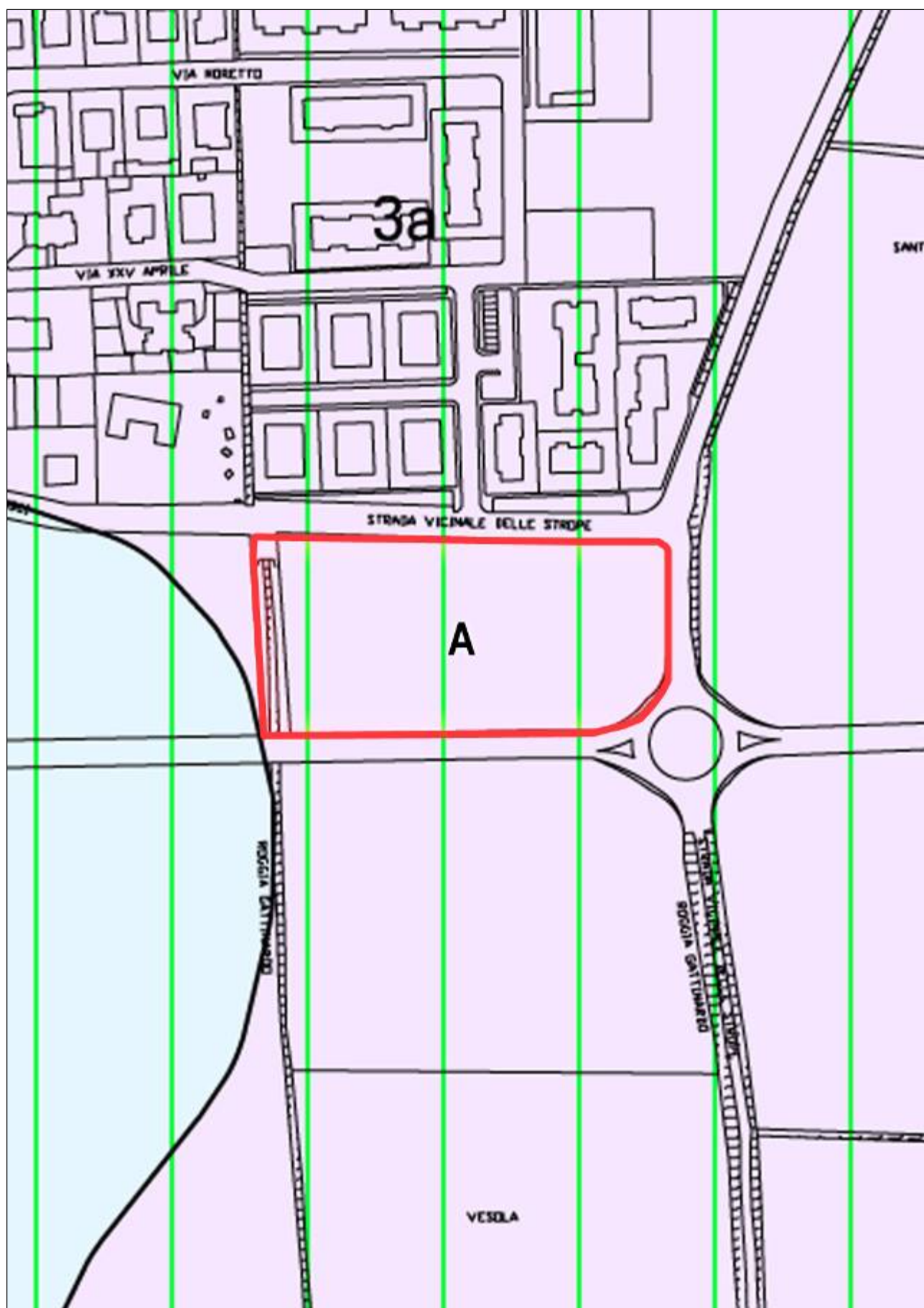
Localizzazione

L'ambito di trasformazione **A** è ubicato al margine meridionale dell'abitato di Mairano ed interessa un'area ineditata interclusa tra la provinciale SP34VAR ed il distretto residenziale di recente formazione in affaccio su via Gramsci. Reiterando il progetto insediativo dello strumento urbanistico previgente, l'ambito completa e conclude a meridione il tessuto urbano consolidato esistente, prevedendo la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle preesistenze limitrofe. Obiettivo prioritario del Piano è il rispetto di puntuali requisiti prestazionali definiti dalla norma, funzionali ad un inserimento che qualifichi una sorta di nicchia urbana di qualità in aree di confine con il paesaggio rurale.

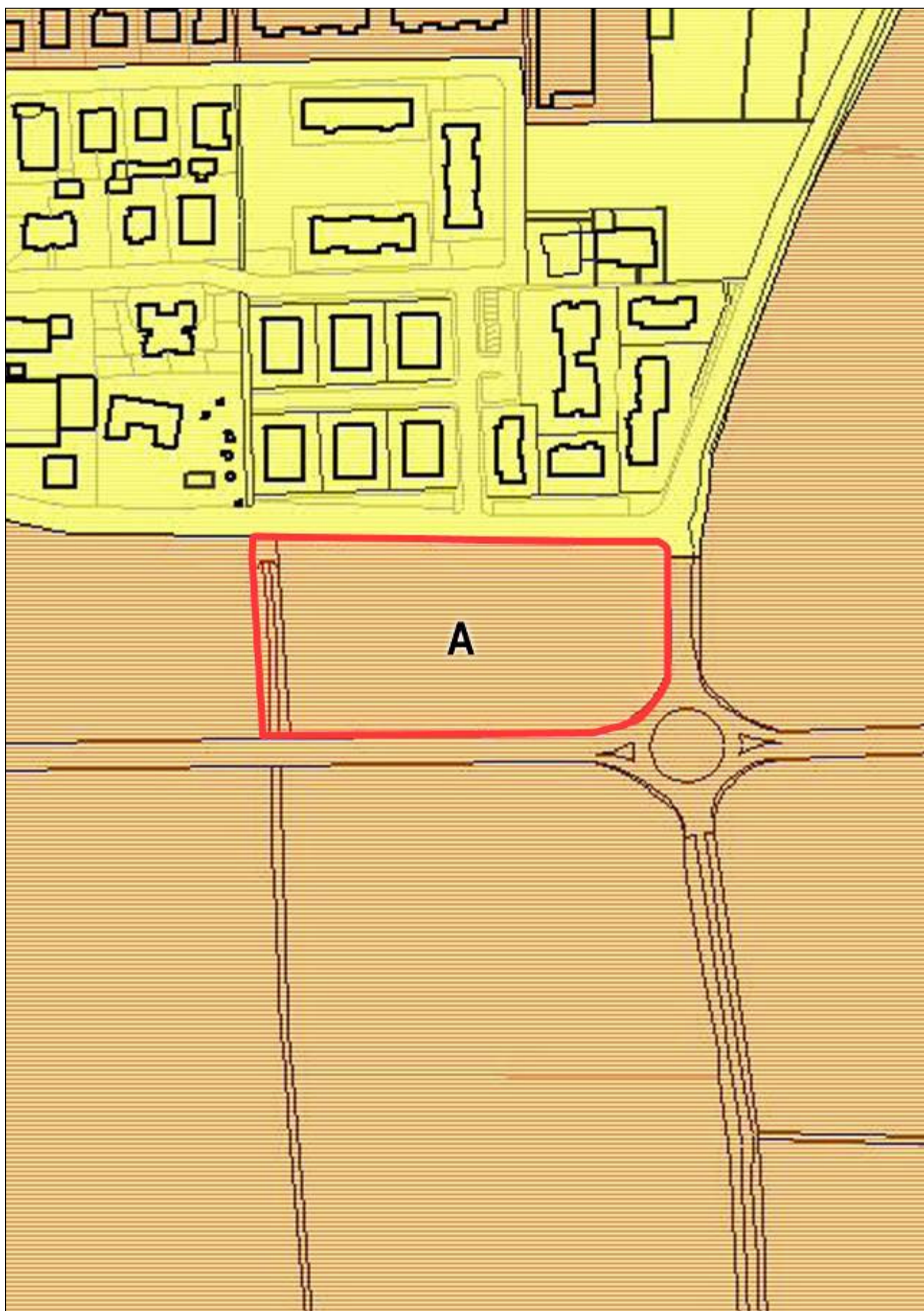




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



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

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area è ineditata. Gli spazi ricompresi nel perimetro dell'AdT sono circoscritti da opere urbanizzative primarie che concludono a meridione il tessuto urbano consolidato del nucleo urbano principale.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come "Ambito di possibile trasformazione residenziale".

Classe di fattibilità geologica

Ricompreso in "Classe 3a - Aree a vulnerabilità molto alta della falda freatica con soggiacenza entro 2 m e caratteristiche geotecniche dei terreni localmente scadenti".

Sismicità del territorio

Z4a "Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi generalmente ben addensati".

Classe di sensibilità paesistica

L'analisi paesistica comunale del PGT classifica le aree in classe 4 "Alta".

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede il completamento del sistema residenziale consolidato in aree inedificate interstiziali al tessuto urbanizzato, delimitate da insediamenti residenziali di recente costituzione e dalla viabilità esistente di circoscrizione del nucleo cittadino principale. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente perfezionandone i requisiti prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali salienti; il progetto insediativo deve infatti essere idoneamente integrato nel sistema del verde, creando una sorta di nicchia urbana di qualità. In tal senso, il Piano prevede la salvaguardia della roggia che delimita l'ambito di intervento ad ovest e nord (indicata in colore blu nella planimetria orientativa riportata a seguire). Solamente a settentrione, comunque nel rispetto delle disposizioni di merito dettagliate dagli approfondimenti in materia geologica ed idrogeologica e dalle norme di polizia idraulica, è ammissibile la copertura parziale della roggia al solo fine di consentire l'accesso all'insediamento attraverso massimo due ingressi, così come schematicamente rappresentati (con segno grafico freccia) nell'estratto delle opere mitigative e delle prescrizioni qui riportato. L'ottimale inserimento ambientale delle opere antropiche deve essere altresì perseguito con la salvaguardia degli elementi arborei esistenti che equipaggiano, in particolare, la predetta roggia (lungo il margine evidenziato nella planimetria attuativa di indirizzo con linea tratteggiata verde); l'eventuale spostamento di uno o più alberi può essere ammissibile esclusivamente al fine di creare gli accessi sopra menzionati, il cui posizionamento puntuale rispetto alla viabilità a nord deve comunque perseguire l'obiettivo di alterare il meno possibile l'equipaggiamento vegetazionale esistente. Con particolare riferimento alle previsioni



mitigative di carattere ambientale e paesistico, il già menzionato schema planimetrico delle indicazioni e delle mitigazioni da ottemperare in sede attuativa individua (rappresentandola schematicamente con puntinato verde) una fascia da riservare alla creazione di una barriera verde di essenze arboree ed arbustive di specie autoctona adeguatamente fitta, a garanzia di un efficace mascheramento dell'intervento edilizio da e verso le infrastrutture viarie ed il paesaggio agrario.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19.

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;
- 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: 10.665 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 vincolante): 0,18 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 1.919,70 mq;
- volume ammissibile (slp x 3) (valore indicativo): 5.759,10 mc.
- capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, cd. "*ποζζο volumetrico*", pari al 15% delle slp ammissibile;

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 modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8. La capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, non è soggetta alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo ma al solo contributo straordinario definito dal cd. "*ποζζο volumetrico*".

Modalità attuativa

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

Priorità

- Salvaguardia delle rogge che delimitano l'ambito perimetralmente.
- Salvaguardia dell'equipaggiamento vegetazionale delle rogge.
- Creazione di un'ideale fascia costituita dall'impianto di essenze arboree ed arbustive di specie autoctona per la mitigazione visiva ed acustica da e verso l'intervento.
- Accesso al comparto dalla viabilità a nord attraverso limitate opere di copertura della roggia limitate al minimo.