

Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

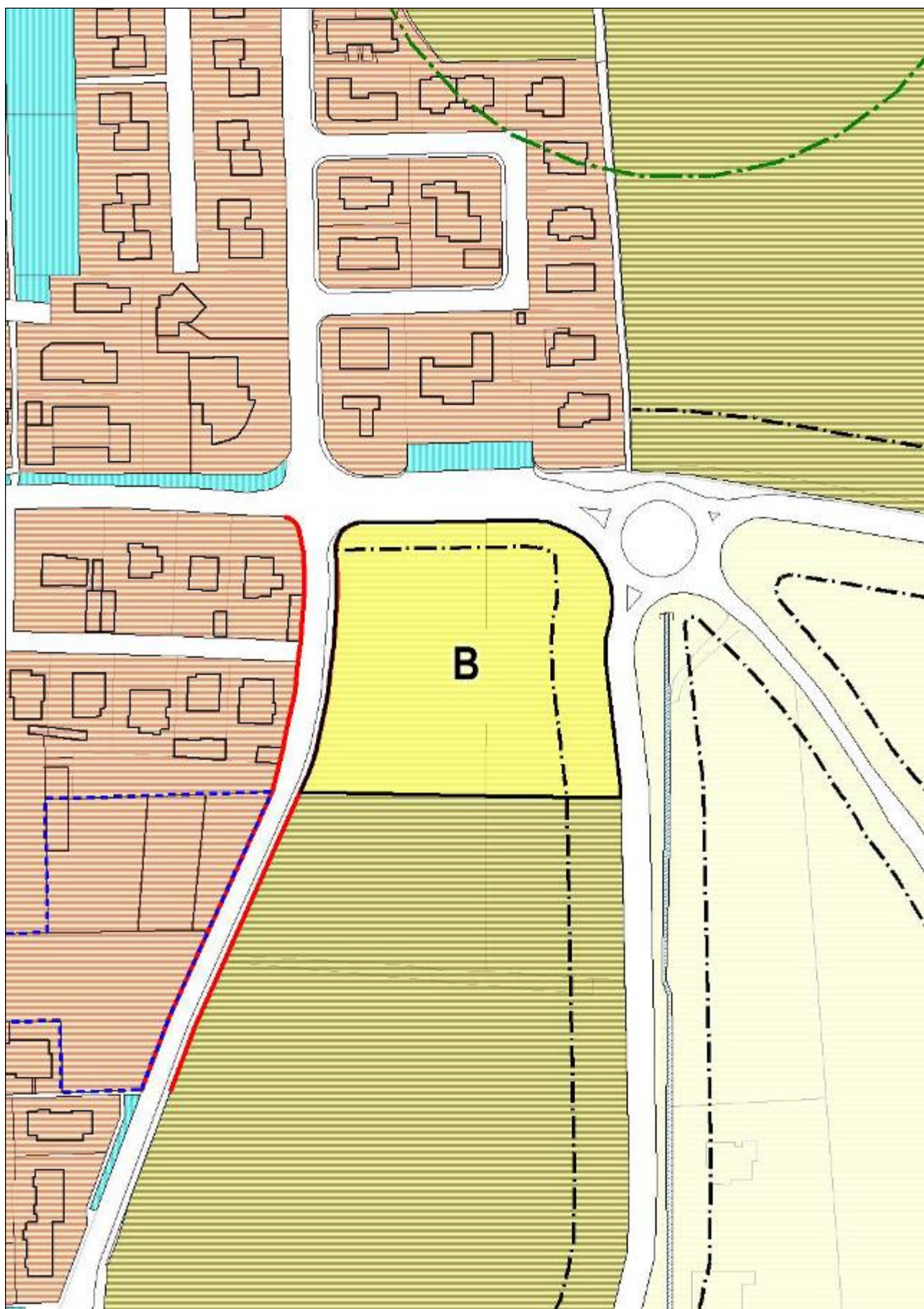
Ambito di Trasformazione B



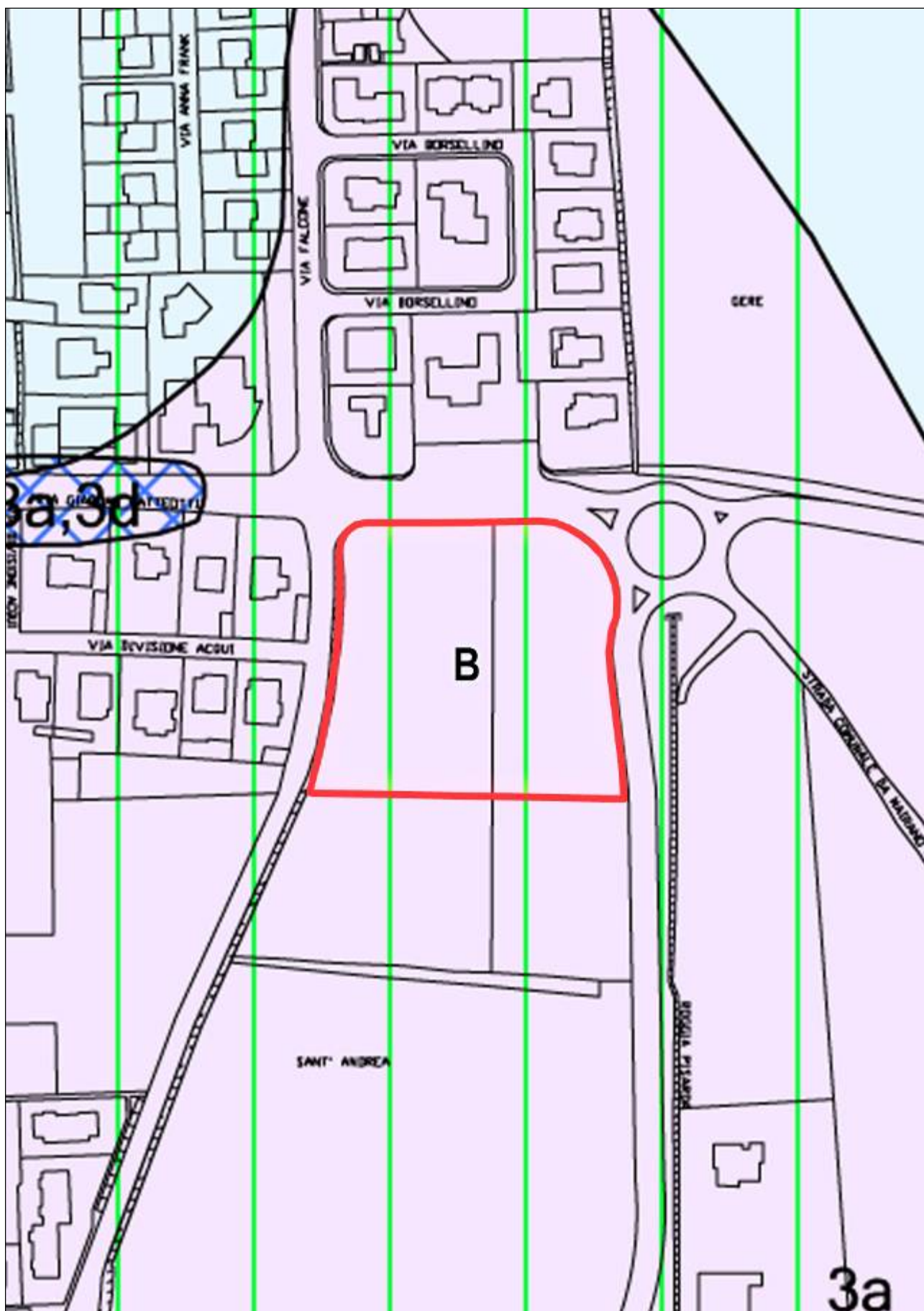
Localizzazione

L'ambito di trasformazione **B** è ubicato al margine orientale dell'abitato di Mairano ed interessa un'area ineditata attigua alla SP34, a sud di questa. La variante all'arteria provinciale, che funge da anello viabilistico di circonvallazione dell'abitato di Mairano, segna il limite orientale del comparto edilizio di progetto, che si qualifica come strategia di completamento del tessuto urbano in aree idonee e conformemente delimitate del sistema delle opere urbanizzative esistenti. In conformità alle caratteristiche dei siti e del sistema di contesto, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle preesistenze limitrofe ad ovest ed a nord, per dare compimento alle previsioni urbanistiche già programmate dallo strumento di pianificazione comunale previgente, integrandole con le opportune disposizioni per l'inserimento ambientale del progetto e le necessarie indicazioni per il completamento delle opere urbanizzative a servizio del comparto e del contesto d'intervento.

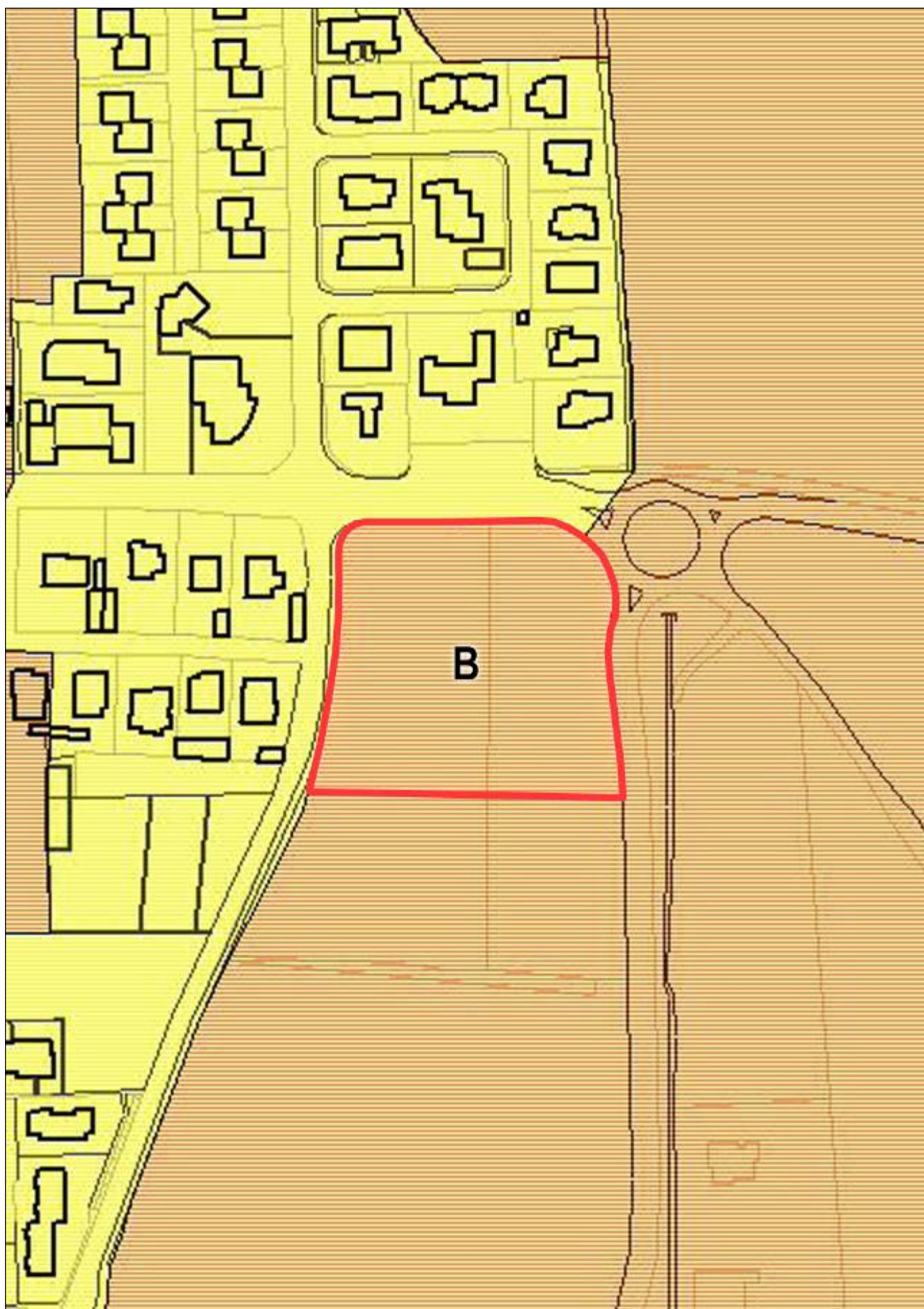




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



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 ad oriente 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 circonvallazione 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 sostanziando in norma le opportune prescrizioni per le opere urbanizzative extra-comparto. In tal senso, l'attuazione delle potenzialità edificatorie assentite è subordinata al completamento di via Bonomini (il cui tracciato di progetto delimita il comparto ad ovest) fino all'intersezione con la provinciale SP34, che delimita il comparto a nord (il tratto stradale di progetto è indicato con colore grigio nell'estratto planimetrico delle opere compensative qui riportato). Ai fini di un inserimento ottimale del progetto insediativo anche rispetto ai flussi del traffico veicolare, l'accesso al comparto dovrà avvenire dal lato occidentale dello stesso (come indicato con segno grafico freccia nello schema planimetrico qui riportato), provenendo dalla viabilità di progetto la cui realizzazione sarà a cura e spese degli operatori privati, compresa l'acquisizione delle aree, a scomputo dello standard di qualità aggiuntivo quantificato secondo le disposizioni generali di Piano. Per quanto attiene infine alle previsioni mitigative di carattere ambientale e paesistico, il già menzionato schema planimetrico delle indicazioni e delle mitigazioni da ottemperare in sede attuativa individua 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 dalle visuali sensibili (tale prescrizione è schematizzata indicativamente nella planimetria di riferimenti con puntinato verde).



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: 10.362 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): 1.865,16 mq;
- volume ammissibile (slp x 3) (valore indicativo): 5.595,48 mc.
- capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, cd. "*ποζγο 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"

Le potenzialità edificatorie previste dal presente articolo sono subordinate al completamento di via Bonomini fino all'intersezione con la SP34; l'acquisizione e la realizzazione dell'arteria viaria di progetto sarà a scomputo (totale o parziale) dello standard di qualità aggiuntivo quantificato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8; qualora la quota di standard di qualità aggiuntivo dovuto dovesse risultare maggiore del valore complessivo di tale opera extra-comparto, il saldo 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. "*ποζγο volumetrico*".

Modalità attuativa

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

Priorità

- Acquisizione, realizzazione e cessione al Comune del tratto di completamento della viabilità ad ovest del comparto.
- Accesso al comparto dalla viabilità di progetto ad ovest dello stesso.
- Creazione di un'idonea fascia costituita dall'impianto di essenze arboree ed arbustive di specie autoctona per la mitigazione dell'intervento lungo i lati paesisticamente sensibili del comparto.