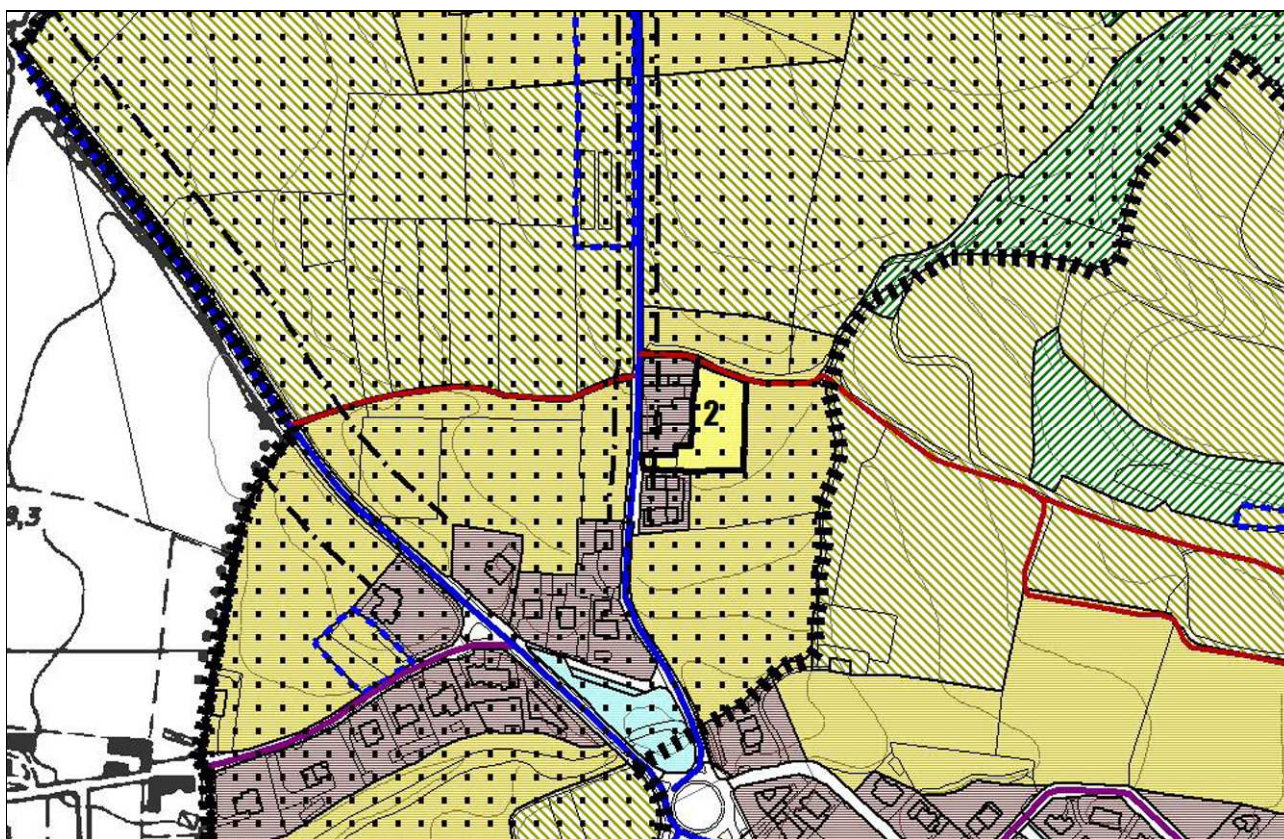


Articolo 2.12 – Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

Ambito di trasformazione n. 2



Localizzazione

Ad est della via Terzago, che collega il capoluogo Chiesa all'omonima frazione.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg previgente parte come zona B1 "Zona di edilizia residenziale di contenimento allo stato di fatto" e parte come zona VP "Verde privato di rispetto dei centri storici e del territorio urbanizzato". Si tratta infatti di un'area contigua ad una zona residenziale esistente.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

2 – Rilievi collinari e ripiani subpianeggianti con alternanza di prati, seminativi, vigneti e rare zone boscate con evidenti modificazioni prodotte dall'attività antropica. Aree di interesse geomorfologico, paesaggistico e naturalistico.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta, per la porzione contigua alla viabilità; classe 4 – alta, nella restante porzione.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un contenuto intervento di carattere residenziale e contestuale realizzazione di servizi pubblici (parcheggi) anche per le zone residenziali contigue.

Destinazioni d'uso

Residenza, ad esclusione della "casa di villeggiatura", strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, 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: 2.667 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,19 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 500 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 1.500 mc;
- altezza 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 D.L. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

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 in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

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; Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica; in particolare si prescrive la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio anche delle limitrofe zone residenziali;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento. A tal fine, lo studio dell'edificabilità dell'ambito di trasformazione dovrà essere corredato da un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto in cui verranno in particolare evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - condizioni di coerenza nel giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione, nella proporzione tra l'edificato e la percezione dello stesso dai punti panoramici, dalla viabilità storica e dagli itinerari di fruizione paesistica;
 - opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto finalizzate alla conservazione e valorizzazione delle componenti di fascia lineare date dalle aree agricole di valenza paesistica e legate alla viabilità storica e/o ai percorsi di fruizione paesistica e alla ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano.

Norma particolare

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

L'attuazione delle previsioni di cui al presente ambito è subordinata al rispetto dei contenuti di salvaguardia, mitigazione e compensazione di cui all'articolo 1.13 delle presenti Norme, dove oggettivamente perseguibili e rilevata in sede di progettazione la sussistenza di elementi puntuali di supporto alla REC. L'osservanza a tali adempimenti è valutata preventivamente al rilascio del titolo abilitativo dai competenti Uffici comunali, che possono richiedere in ogni caso approfondimenti, integrazioni ed eventuali misure mitigative/compensative in relazione alle specifiche emergenze riscontrate.

