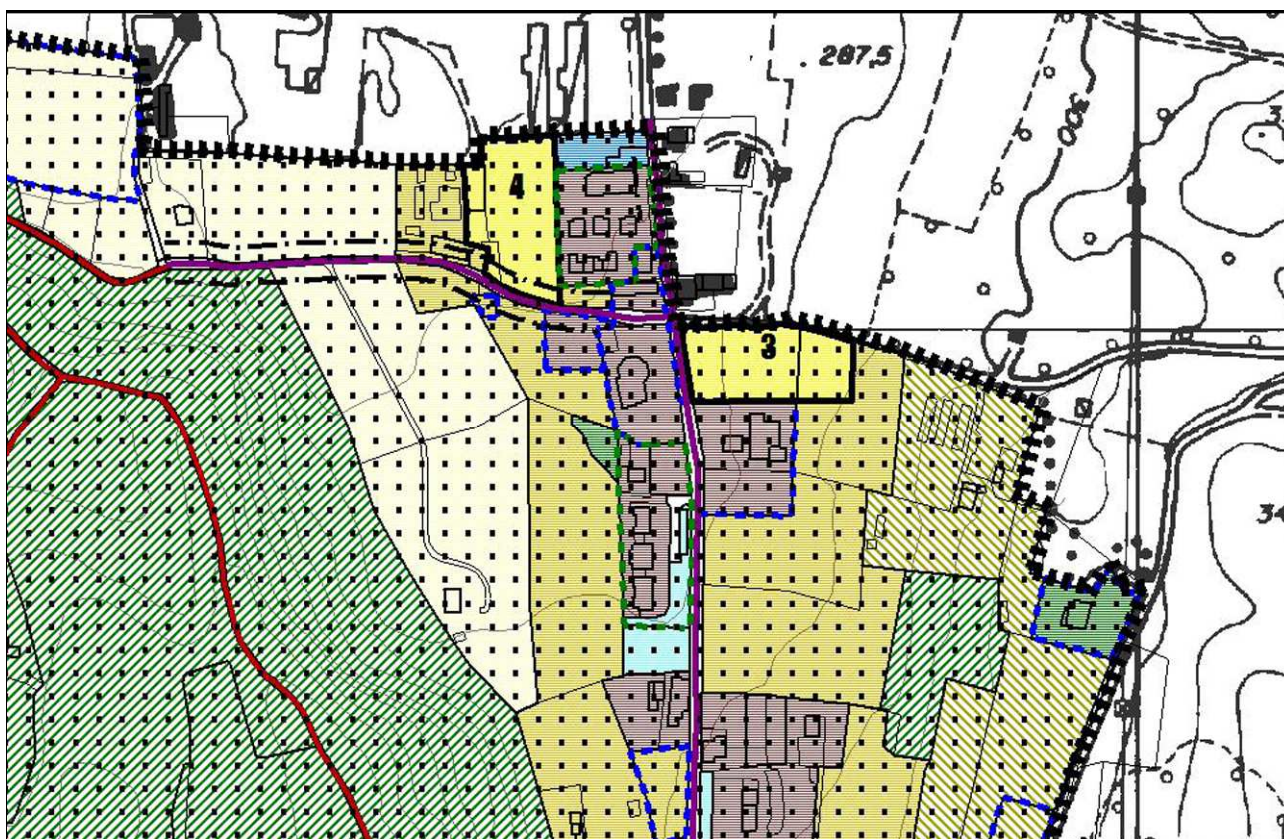


Articolo 2.12 – Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

Ambito di trasformazione n. 3



Localizzazione

All'incrocio tra la via San Quirico e la via dei Laghi, a confine con il comune di Puegnago.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg previgente parte (la porzione contigua alla zona residenziale esistente) come zona VP "Verde privato di rispetto dei centri storici e del territorio urbanizzato" e parte come zona E1 "Zona agricola produttiva".

Classe di fattibilità geologica

Parzialmente (la porzione ovest dell'area) classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3b – Area con grado di vulnerabilità delle acque sotterranee variabile da alto a medio-alto.

Parzialmente (la porzione est dell'area) 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 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un contenuto intervento di carattere residenziale e contestuale adeguamento dello svincolo tra la via San Quirico e la strada che conduce a Puegnago (via dei Laghi).

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.

Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 5.225 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,19 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 3.000 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 1.000 mq;
- 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

- Realizzazione adeguamento viario dello svincolo via San Quirico – via dei Laghi;
- 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;
- 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;
 - si approfondisca la tematica della definizione nella forma urbana in rapporto al contesto agricolo, con particolare riguardo al sistema paesistico-insediativo del comune confinante;
 - 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.

Nel rispetto delle previsioni urbanizzative primarie, il progetto insediativo dovrà prevedere la concentrazione delle nuove volumetrie il più possibile in prossimità del tessuto urbano consolidato, garantendo un'adeguata fascia di permeabilità verso est.

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.