

2. Individuazione ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti previsti all'esterno del perimetro dell'urbano consolidato.

I contenuti previsti per gli ambiti di trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato o all'approvazione di Piani attuativi o di Programmi Integrati di Intervento comprendente tutta l'area definita dal perimetro dell'ambito di trasformazione.

Detti Piani conterranno gli indici definitivi e le prescrizioni di dettaglio per l'attuazione degli interventi, recependo i contenuti del Documento di Piano, ma dovranno anche essere verificati in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Per gli ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'amministrazione intende conseguire.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali, il perimetro degli ambiti di trasformazione. Dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva i contorni degli ambiti stessi; eventuali modifiche non incideranno sulle volumetrie massime realizzabili assegnate al comparto.

Negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a piani - programmi:

a) nell'ipotesi in cui è prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione o all'esterno, ma in ogni caso su aree definite-localizzate dalla Amministrazione:

- viene assegnato un indice territoriale (It) o (Ut) che potrà essere incrementato fino ad un massimo del 15% a seguito ricorso degli incentivi e viene indicato graficamente in quale area o parte di essa dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi;

b) nell'ipotesi in cui non è prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione o all'esterno, in quanto la loro definizione-localizzazione non è ritenuta opportuna dalla Amministrazione:

- viene prevista la corresponsione alla Amministrazione di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

2.1 prescrizioni generali

In sede di attuazione degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Documento di piano;
- il rispetto dei parametri dimensionali previsti nelle schede sopra riportate;
- il soddisfacimento degli standard all'interno o all'esterno dell'ambito, secondo le modalità previste dal Documento di Piano, non escludendo la possibilità dell'operatore di realizzare direttamente alcuni dei Servizi previsti dallo specifico Piano.

E' ammessa l'attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle aree identificate nella scheda , a condizione che:

- a) sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi di indicati nella scheda di Piano (cessione e/o realizzazione di aree per servizi)
- b) i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d'intervento mediante criterio proporzionale in base alla superficie fondiaria,
- c) l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti.

L'ammissibilità di parziali attuazioni è determinata dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo, espresso a seguito di valutazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area speciale, che attesti la sussistenza delle condizioni di cui alle lett. da a) a c) del precedente capoverso.

L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR.

2.3. Incentivazione

Nell'ambito degli ambiti di trasformazione è prevista una disciplina di incentivazione per quegli interventi che contengono, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia in grado di produrre rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati dal Piano.

Tali interventi potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SIp fino ad un massimo del 15%, dell'indice fondiario prescritto.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

- per gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici, si prevede un incremento fino al 15%;
- per favorire gli interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico si attribuisce un incremento fino al 15%;

Ambito ATR-1

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento: area posta in Via Frasnetti (SP30), a confine di un piccolo nucleo facente parte del centro storico, precedentemente già prevista come comparto residenziale di espansione assoggettato a piano attuativo. Costituisce un lotto di intervento che si può considerare quasi intercluso, in un'area completamente urbanizzata che in fase di attuazione dovrà garantire la cessione dell'area per la realizzazione di un marciapiede lungo la provinciale. L'edificazione è subordinata al rispetto di un limite di arretramento dal ciglio stradale di m. 10.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità in quanto anche l'adiacente zona sottoposta a vincolo di fattibilità geologica classe IV.2 è già stata oggetto di interventi di consolidamento
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: ▪ ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato; ottimizzare ed adeguare il sistema di mobilità pedonale.
Superficie territoriale (St)	2767 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	2602 mq.
Volume edificabile massimo ammesso	900,00 mc.
Incremento massimo volumetrico a seguito ricorso incentivi	15%
Attrezzature dovute (standard)	--
Aree per opere di urbanizzazione primaria	165 mq.
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	6
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	159,00 mq.

Nota: l'ambito di trasformazione ATR1 coinvolge un'area complessa di 2767.00 mq, dove si prescrive, che:

- vengano ceduti alla A.C. 165 mq per la realizzazione del marciapiede lungo la statale;
- vengano monetizzata la quota residua di 159,00 mq. per standard.

Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:

- per gli aspetti **paesistici** quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti **ecologici** quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14. "norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico - ambientale".
- Per gli aspetti **ambientali** quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente"
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali
- In fase di attuazione dell'intervento dovrà essere definita con l'Ente preposto, l'accessibilità al nuovo insediamento dalla SP n. 30



