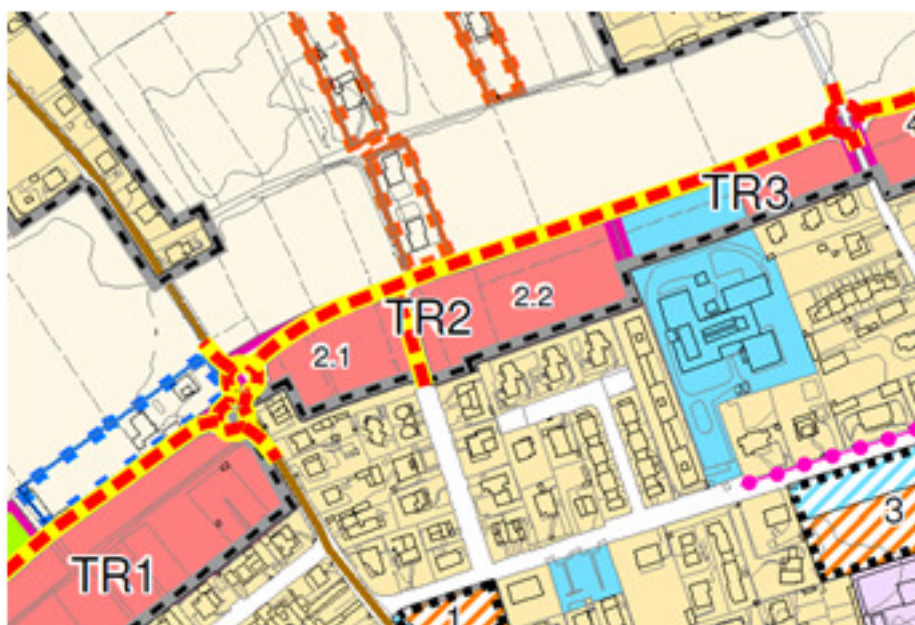


AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 3 RESIDENZIALE VIA I MAGGIO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, posto a nord del tessuto edificato, era già previsto dal PGT vigente e interessa una superficie complessiva di **7.740 mq**.

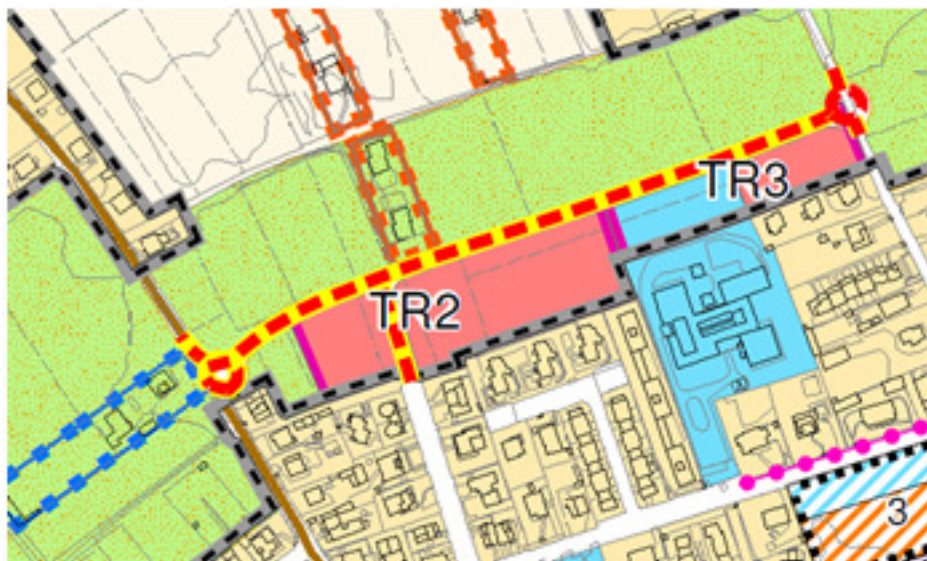
La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito posto in continuità con l'ambito TR2.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi o alberature.





Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano di variante

Per l'ambito TR 3 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- il completamento del tessuto residenziale esistente;
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Risorgimento e via I° Maggio, comprensiva di percorso ciclopedonale;
- la realizzazione dell'intersezione a rotatoria con via I° Maggio;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento;
- la cessione delle aree per l'ampliamento del plesso scolastico;

La superficie totale dell'ambito (7.740 mq) è così distinta:

- area per nuovi insediamenti (compresa viabilità e verde di mitigazione): 3.800 mq
- area per servizi ampliamento struttura scolastica, viabilità e verde: 3.940 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.T.s. = 0,15 mq/mq (determinato in relazione alla limitata disponibilità di superficie fondiaria)
- L'indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo locale*);
- L'indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo generale* – assegnato per la cessione di aree di scopo per l'Amministrazione Comunale – area scolastica e viabilità antistante);
- R c = 45%
- Hp max = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
- Hm max = 12,50 mt.
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

In considerazione della riconosciuta priorità nell'attuazione delle previsioni pubbliche di ampliamento del plesso scolastico e della limitata superficie fondiaria disponibile nell'ambito, è ammesso, secondo le modalità indicate all'art.6 delle NdA del DdP, il trasferimento (all'esterno dell'AT, nelle aree di "atterraggio" del PdR), dei diritti edificatori generati dall'applicazione degli indici ITs e I.d.2 alle aree destinate all'ampliamento del plesso scolastico e al nuovo tratto di viabilità antistante. Il trasferimento dei diritti edificatori all'esterno dell'AT può essere anche parziale, restando salva la possibilità di mantenerli, in tutto o in parte, all'interno degli AT. Il trasferimento dei diritti edificatori all'esterno dell'AT è subordinato alla cessione al Comune delle aree. La cessione può avvenire all'atto del convenzionamento del Piano Attuativo o con atto autonomo e anticipato di cessione. In quest'ultimo caso, ai sensi dell'art. 6 delle NdA del DdP, l'automatica riduzione dell'Ambito di Trasformazione non costituisce variante al PGT.

Anche nel caso della cessione anticipata delle aree per servizi pubblici di interesse generale (aree di ampliamento del plesso scolastico e della porzione di previsione di viabilità antistante), resta in capo all'Ambito di Trasformazione la realizzazione completa delle opere stradali previste dal PGT).

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR3	3 800 mq	3 940,00 mq	7 740 mq	0,15	0,05	0,05	1 935 mq

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.), indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.