

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

NOME DEL FILE: AT_07_016014

RIF ART 4.2.3, 4.3.2

Sono ambiti territoriali in cui si favoriscono interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale. Tali aree sono disposte a ridosso degli insediamenti esistenti al fine di minimizzare il consumo di suolo e la dispersione insediativa.

RESIDENZIALE: sono le nuove aree di espansione previste dal PGT, da realizzarsi attraverso strumento urbanistico attuativo; esse mutuano i parametri urbanistico edilizi dalle assimilabili zone CC C2, ovvero:

Densità territoriale: 1,20 mc/mq

Rapporto di copertura: 25%

Altezza massima delle costruzioni: m. 7,50

Numero massimo dei piani: 2

Distanze: minima dai confini m. 5,00, minima tra edifici 10,00; è consentita l'edificazione in aderenza previo accordo con il confinante e presentazione di planivolumetrico

Allineamenti: conformi agli allineamenti esistenti; l'Amministrazione comunale può imporre, in virtù di valutazioni sulle specifiche condizioni esistenti, allineamenti o arretramenti diversi

Altre indicazioni: sono le aree identificate come AT_03, AT_04, AT_05, AT_06, AT_07 e AT_08, da realizzarsi attraverso strumento urbanistico attuativo

Una particolare attenzione viene posta nel recupero dei contenitori esistenti, in quanto una delle problematiche di maggiore incidenza nel territorio comunale è il fenomeno dell'abbandono edilizio, direttamente correlato con i fenomeni di depauperamento della compagine sociale, fatto, questo, che crea quale diretta conseguenza il deperimento della manutenzione degli stessi.

Pertanto le aree poste in trasformazione possono essere così identificate:

PGT: MANOVRA SULLE AREE RESIDENZIALI		
CODICE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)
AT 01	inattuato PRG	2.234
AT 02	inattuato PRG	1.142
totale	inattuato PRG	3.376
AT 03	aggiuntivo PGT	1.272
AT 04	aggiuntivo PGT	2.362
AT 05	aggiuntivo PGT	665
AT 06	aggiuntivo PGT	622
AT 07	aggiuntivo PGT	489
AT 08	aggiuntivo PGT	1.005
totale	aggiuntivo PGT	6.415
TOTALE	PRG + PGT	9.791

Come si evince dalla tabella proposta, la manovra residenziale appare piuttosto modesta, interessante solo 9.791 mq di previsioni di trasformazione, di cui il più del 30% deriva dal residuo inattuato del PRG. In totale, le aree in trasformazione sono molto minori di quelle previste dall'originario PRG, tra l'altro con numerose varianti ha progressivamente ridotto l'espansione ottimisticamente prevista.

Le espansioni previste hanno in comune alcune caratteristiche, che derivano dagli obiettivi di piano:

1. sono di modeste dimensioni, tali da non creare artificiali espansioni dei centri;
2. sono localizzate in modo da completare il disegno urbano dei centri, ridefinendo i perimetri e non creando particolari problemi per le reti di urbanizzazione;
3. presentano marginali conflitti/discrepanze con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, come si evince dalle ultime colonne della tabella e dai cartogrammi qui di seguito riportati;
4. vengono incontro a specifiche esigenze emerse nelle fasi partecipative affrontando bisogni reali della popolazione.

AREA AT_07_016014



L'area AT 07 è un'area di espansione residenziale che è stata prevalentemente localizzata come chiusura delle aree inedificate nell'area di Castello.