

Tr **Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa**

(gli ambiti che contengono il suffisso ex, sono quelli che erano già previsti dal superato strumento urbanistico PRG)

Sono aree per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati che consentano di espandere il tessuto residenziale esistente. Tali aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire in modo univoco i confini del territorio urbanizzato. **Il PGT conferma i piani attuativi previsti dal superato strumento urbanistico modificandone le regole urbanistiche (TR 1 a 12) e ne inserisce 2 nuovi Tr3 a-b e Tr13.** Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con l'indicazione Tr e comprendono sia le nuove previsioni del PGT08 sia le vecchie previsioni del PRG non attuate.

Modalità d'intervento (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

di servizio: g4

Indice privato: 0,24 mq/mq di ST incrementabile a 0,30 mediante acquisizione di corrispondenti diritti edificatori

Verde ecologico privato: 1/8 della ST, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della Slp;

- produttive 20% Slp

Indice premiale: fino al 10% della SLP derivante dell'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

Residenza sociale ERS: almeno il 15% della slp derivante dall'indice privato.
Tale quota potrà anche, in alternativa alla sua realizzazione, essere assolta mediante acquisto di diritti edificatori corrispondenti alla parte di edilizia residenziale sociale non realizzata.

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST

H (indicativa): 9,50 mt(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto al punto 2.1 della relazione del documento di piano

Obiettivo 01: compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo 02 : Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

Obiettivo 04 : Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree residenziali esistenti, e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a sud del comune un confine definito dell'urbanizzato.

Obiettivo 05 : Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede una quota obbligatoria del 15% della slp da destinarsi ad edilizia residenziale sociale che potrà anche essere assolta con tramite acquisizione di corrispondenti diritti edificatori.

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree Tr completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale.

Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi
- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

Le aree Tr completano o espandono il sistema insediativo residenziale del comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del comune e dell'area prossima all'area di trasformazione.
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT08 e gli accessi all'area di trasformazione Tr, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree Tr deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Obiettivi qualitativi

Per gli ambiti di trasformazione che consumano suolo agricolo allo stato di fatto è dovuta la maggiorazione percentuale del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2 sexies della lr 12/2005 da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.. La maggiorazione di cui all'art. 43 comma 2 sexies lettera a) della lr 12/2005 è stabilita al 30 per cento. Al fine dell'attuazione delle previsioni di piano sia il contributo di costruzione che la sua maggiorazione possono essere assolti mediante l'acquisizione di corrispondenti diritti edificatori secondo il valore definito all'art. ps8 del Piano dei Servizi. Nel caso di acquisizione di tali diritti da privati è riconosciuto un incremento del 10% della quantità acquisita.

Prescrizioni particolari:

Per gli ambiti Tr3 a-b e Tr13 gli interventi in fase di pianificazione attuativa dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

Per l'ambito Tr3 a-b l'intervento in fase di pianificazione attuativa dovrà provvedere a un corretto inserimento ambientale soprattutto nelle parti adiacenti con il territorio agricolo, con la possibilità di valorizzare e realizzare reti ecologiche a valenza paesistico ambientale.