

ART. 11 ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

11.1 Generalità

- a. Gli Ambiti di Trasformazione sono attuati tramite un piano attuativo esteso all'intera superficie perimetrata.
- b. Il piano attuativo dovrà contenere approfondimenti e verifiche relativamente ai temi di seguito elencati, a partire dalle informazioni contenute nei documenti del PGT:
 - aggiornamento della ricognizione dei vincoli disposti dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), dei vincoli connessi alla presenza di corsi d'acqua del reticolo idrico minore, dei vincoli di cui al D.Lgs 42/2004;
 - verifica della funzionalità delle reti fognarie e della disponibilità delle risorse idriche necessarie alle nuove attività o ai nuovi residenti da insediare;

11.2 Ambito di trasformazione ATR 1 - "Sargagneta"



- ATR 1 - Perimetro dell'area di trasformazione Fasce di rispetto stradale
- Tracciato indicativo della viabilità di progetto

- a. Destinazione d'uso principale: residenziale
- b. Superficie territoriale: mq 8.387
- c. Superficie Lorda: mq 2.350
- d. Parametri urbanistici: fatto salvo il rispetto delle distanze minime inderogabili fra pareti finestrate, i parametri urbanistico-edilizi verranno definiti in sede di presentazione del piano attuativo, con l'obiettivo di garantire il migliore inserimento paesistico dell'intervento e di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. Altezza massima m 8,5.
- e. Criteri insediativi:
 - adeguamento della viabilità di accesso;
 - il tracciato della strada di progetto è da considerarsi indicativo. Dovrà essere precisato in fase di progettazione attuativa in relazione al migliore inserimento ambientale e alle esigenze insediative degli edifici. La fascia di rispetto ha la funzione di salvaguardare lo spazio per la realizzazione della nuova strada; ha

seguito della precisazione del tracciato in fase attuativa potrà essere ridotta a m 5 dai fabbricati di progetto;

- nel progetto della strada si dovranno perseguire le migliori condizioni di inserimento paesistico e ambientale, attraverso il rispetto di quanto prescritto al Titolo V delle NTA del PS;
- valorizzazione paesaggistica del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato;
- tutela ed eventuale riqualificazione dell'area naturaliforme a ovest;
- minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito;
- coerenza con il progetto del DdP.

f. Incentivazione:

alle aree di proprietà comunale è riconosciuto un'incentivazione fino al 20% della SL spettante, finalizzata a sostenere interventi di riqualificazione urbana ed edilizia nel centro storico. È comunque fatta salva la compatibilità con i criteri insediativi di cui al co. precedente.