

10 Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, la Superficie Lorda (SL) o la Superficie Coperta (SCOP) incrementabili fino al 10% per l'acquisizione di diritti edificatori altrove maturati, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri e contributi: la capacità edificatoria si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale, incluse le aree destinate a servizi, comprese entro il perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Gli Ambiti di Trasformazione che consumano suolo libero sono soggetti alla monetizzazione dei servizi eco-ambientali previsti dall'articolo 32 del Piano dei Servizi.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano sono i seguenti:

ambito AT1	via Galgina
sup. territoriale	14.172 mq
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	parametri edificatori della zona R3 Superficie Lorda (SL) 0,25 mq/mq altezza massima m 8,00 Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo 30%
elementi delle reti ecologiche	elementi di secondo livello della RER
prescrizioni	L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione di una nuova viabilità di accesso al parcheggio dell'Istituto Sacro Cuore da via Peschiera (comparto AT1*), resa necessaria a risoluzione delle criticità da tempo riscontrate nelle interferenze con la viabilità ordinaria. Il progetto relativo alla nuova viabilità e all'ampliamento del parcheggio interno alla proprietà per il reperimento dei posti auto a servizio delle attività scolastiche, sia attuali che di futura previsione, dovrà essere condiviso e avallato dall'Amministrazione Comunale. È fatto obbligo il mantenimento del muro in pietra lungo via Galgina. Previsione di fasce di mitigazione arboree-arbustive da realizzarsi con specie autoctone, coerenti con il contesto, da definire in dettaglio nella fase esecutiva. L'intervento non dovrà compromettere ulteriormente la funzionalità del varco ecologico individuato dalla RER.
prescrizioni derivanti dallo Studio di incidenza	Nella progettazione di nuovi edifici e relative strade di accesso è opportuno: – che tutte le nuove zone edificate devono essere concentrate al fine di ridurre il più possibile il consumo di aree verdi (inclusi i prati) e quindi mantenere una

	continuità ecologica nei due interventi specifici (lungo il margine sud-occidentale dell'IS AT1* e lungo il margine nord-occidentale dell'AT1) – limitare al minimo indispensabile il taglio di alberi e arbusti esistenti, qualora non costituiti da specie di cui alla Lista Nera della LR 10/2008; – che le nuove strade siano localizzate in modo da non porsi trasversalmente alla direzione del varco; – limitare il più possibile le nuove superfici impermeabilizzate, prevedendo dove tecnicamente possibile strade e parcheggi con superfici drenanti (es. prato armato). Nell'equipaggiamento a verde è opportuno che: – al termine dei cantieri, tutte le superfici rimaste denudate siano pronta mente inerbite; – qualora sia stato necessario il taglio di alberi e arbusti nelle aree verdi rimaste al termine dei lavori, questi siano ripiantumati in almeno egual numero, evitando la messa a dimora di specie di cui alla Lista Nera della LR 10/2008; – se possibile, posizionare lungo le nuove vie di accesso siepi di bassi arbusti che devono essere regolarmente potate; – nella messa a dimora di alberi e arbusti (tra cui almeno alcune specie baccifere), sono da preferire specie autoctone compatibili con il contesto ecologico (v. elenco in Tabella 26 dello studio di incidenza).
--	--