

9. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione che saranno attuati tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

Per ciascun ambito il Documento di Piano individua 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 localizzate o da localizzare e le eventuali prescrizioni specifiche.

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.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005 e dovrà essere stipulata, quando non diversamente specificato in sede di approvazione del Piano attuativo stesso, entro 12 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano attuativo.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, le strade ed i percorsi potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura minima prevista dal Piano dei Servizi, se non diversamente determinati dalle specifiche schede degli Ambiti di Trasformazione di cui al presente articolo, e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata, saranno obbligatoriamente monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.

Dove siano previste aree verdi di mitigazione ambientale è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'intervento.

Per gli Ambiti di Trasformazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il piano attuativo anche di superficie inferiore alla totalità dell'area perimetrata quale Ambito di Trasformazione fermo restando che il progetto dovrà comunque prevedere il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano.

Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'Ambito di Trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

Ambito A1	
sup. territoriale	mq 20.299
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 8.250 altezza massima m 7,50 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) 30% i parametri edificatori sono comprensivi dei fabbricati esistenti eventualmente confermati
servizi	verde pubblico localizzato da cedere mq 980; parcheggi da realizzare (art. 16 NTA del Piano dei Servizi);
prescrizioni	prevedere fasce filtro a verde lungo il lato sud a protezione delle abitazioni dalle zone produttive. Queste fasce dovranno essere a verde con essenze autoctone sempreverdi ed eventuali rilievi artificiali. La profondità delle fasce filtro a verde sarà stabilita anche a seguito dell'aggiornamento del vigente piano comunale di zonizzazione acustica.
vincoli	- fascia di rispetto dell'elettrodotto
PTCP	spazi aperti di transizione (SAT)
Rete Ecologica	-
sensibilità paesistica	classe 3 - sensibilità media