

Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 15 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche, individua gli ambiti di possibile trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche. Il D.d.P. connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Le misurazioni della superficie territoriale relativa alle aree inserite nelle schede degli ambiti di possibile trasformazione sono da intendersi come indicative.
Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Gli ambiti di possibile trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “A”

Obiettivi della trasformazione

- Ricucitura e completamento zona residenziale a sud dell'abitato.

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 6.650
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,30 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8.
- Altezza max: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non ceduti
- Realizzazione percorso ciclo-pedonale
- Formazione marciapiede
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: realizzazione percorso pedonale e piantumazione parcheggi – utilizzo nel verde privato di piantumazioni con specie autoctone
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate o quadrifamiliari con giardino
- In caso di mancata dismissione dell'allevamento limitrofo si dovranno prevedere adeguate distanze tra l'ambito residenziale e gli allevamenti zootecnici pre esistenti, inoltre si dovrà prevedere una mitigazione ambientale sul lato ovest a confine con il campo di calcio dell'oratorio; inoltre si rende opportuno prevedere per il verde privato una indicazione circa l'uso di specie autoctone per un ulteriore incremento della qualità ambientale del territorio.
- *Con lo studio di edificabilità del comparto, la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al nucleo in cui si individueranno strategie mirate alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto e il nuovo assetto insediativo del programma di espansione, tenendo in particolare considerazione, le peculiarità degli elementi e degli edifici presenti nell'intorno. Verranno individuati specifici approfondimenti finalizzati alla definizione delle opportune distanze rispetto all'edificato circostante (campo sportivo in lato ovest) ed alla valutazione di soluzioni di abbattimento degli effetti in modo tale da mitigare possibili situazioni di conflitto tra destinazioni funzionali diverse (in riferimento alle criticità individuate nell'analisi del sistema ambientale). Verranno in particolare evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:*
 - *giusto rapporto tra il nucleo storico esistente ed il programma di espansione;*
 - *ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;*
 - *utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.*

Verranno individuate opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto finalizzate:

- al miglior inserimento paesistico dell'intervento ed alla definizione di soluzioni di mitigazione paesistico-ambientale tra destinazioni funzionali diverse (ambito residenziale – campo sportivo) da considerarsi integrative non sostitutive di puntuali accorgimenti risolutivi di specifiche tematiche ambientali;*
- alla ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno (lato sud) nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano. (direttiva Provincia)*

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.



Legenda

- Perimetro Ambito Residenziale
- Viabilità urbana
- Viabilità interna di quartiere
- Percorso ciclopedonale

Tipologia Aree

- Superficie edificabile
- Parcheggio
- Percorso pedonale

Ambito di
possibile
Trasformazione

A