

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 “B”

Obiettivi della trasformazione

- Compensazione per dismissione e demolizione immobili agricoli attigui al centro abitato

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 5.895
- 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
- Demolizione immobili agricoli attigui al centro abitato
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: individuazione di verde privato piantumato con specie autoctone a confine con il centro abitato anche fuori ambito
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate o quadrifamiliari con giardino
- Si dovrà prevedere una mitigazione ambientale sui lati est e sud; si stabilisce la necessità della ripiantumazione con specie autoctone della fascia di rispetto prevista dalla scheda d'ambito.
- *Lo studio di edificabilità del comparto dovrà essere finalizzato alla soluzione di problematiche di natura paesistica, non dovrà in alcun modo implicare maggior consumo di suolo.*
Lo studio di edificabilità del comparto dovrà prevedere la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento esteso al contesto 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, con particolare approfondimento circa l'impatto visivo dell'intervento della viabilità in rapporto all'eventuale occlusione visiva degli immobili storici limitrofi, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da valle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).
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;*
 - *alla ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano.*
- (direttiva Provincia)

Criteri di perequazione e incentivazione

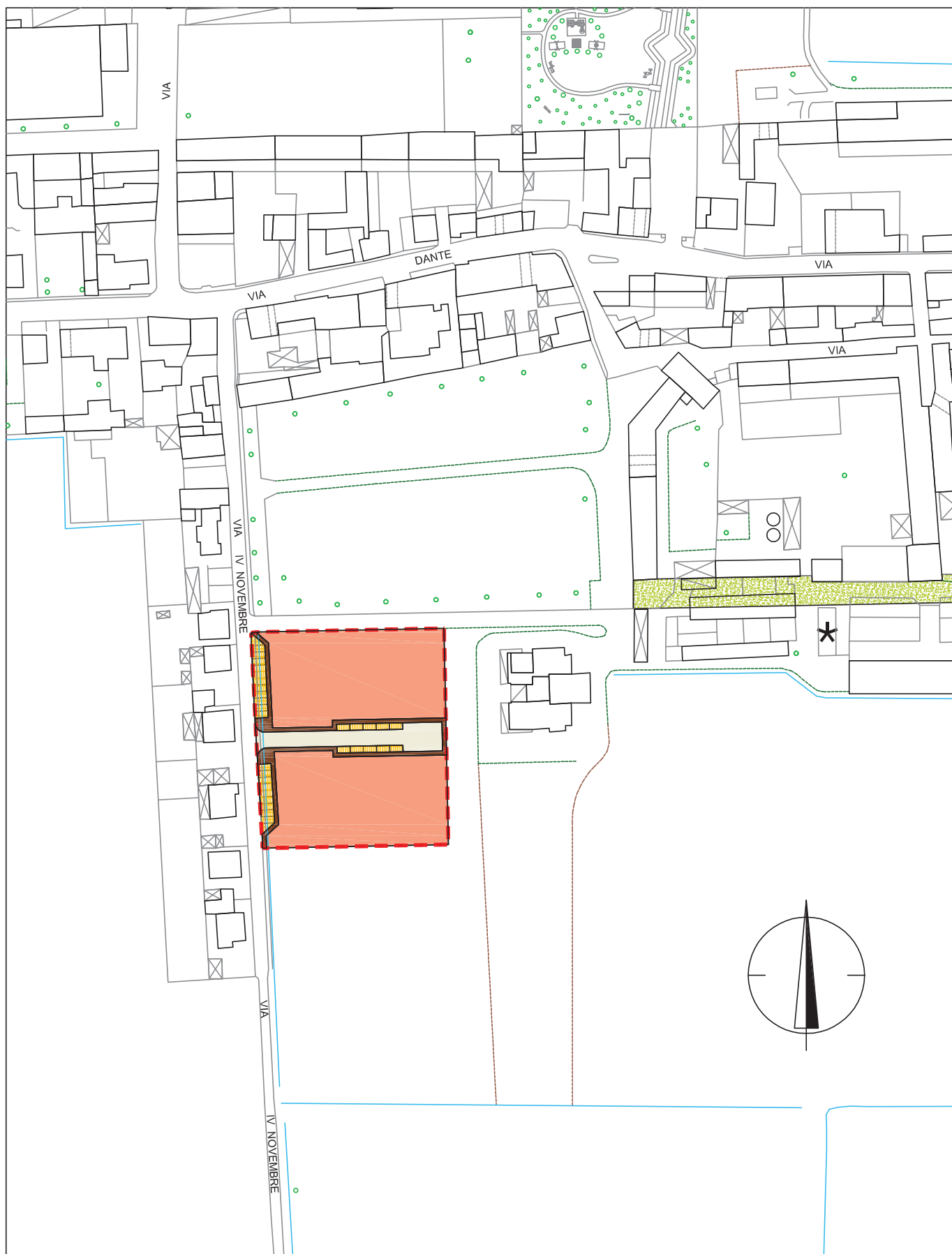
- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

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 di quartiere
- Percorso pedonale

Tipologia Aree

- Superficie edificabile
- Parcheggio
- Verde privato
- ★ Volumi da recuperare nell'ambito

Ambito di
possibile
Trasformazione

B