



## **TITOLO 3 - SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

#### ***Art. 16 Campo di applicazione e classificazione***

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di 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 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.

Gli ambiti di trasformazione (ATC) sono classificati come segue:

- a) ATR1/2/3/4 : residenziale prevalente di trasformazione controllata.

#### ***Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi***

Tutti i parametri insediativi riportati nelle schede dei cui al presente Titolo 3, ai sensi dell'art. 1 dei presenti criteri, hanno valore di obiettivo e indirizzo del Documento di piano e non hanno valore conformativo dell'uso del suolo in quanto demandato al Piano delle Regole ed ai Piani attuativi.

Gli obiettivi quantitativi insediativi riportati nelle schede hanno valore prescrittivo rispetto gli obiettivi del Documento di piano. Diversamente hanno valore di indirizzo le previsioni di massima od orientative appositamente evidenziate come tali nelle schede. Hanno valore di indirizzo la delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la localizzazione (quando presente) delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie (schede attuative) che sono sempre modificabili, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, in sede di pianificazione attuativa.

I piani attuativi previsti dal Documento di piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

#### ***Art. 18 Schedatura degli interventi***

Le previsioni di progetto del Documento di piano, si traducono nelle schede attuative che contengono oltre che la capacità insediativa di massima, le destinazioni d'uso, le tipologie e gli obiettivi particolari per ambito o singolo comparto. In sede di piano attuativo potranno essere proposte anche diverse e puntuali soluzioni di disposizione planivolumetrica, di viabilità e di individuazione di aree per attrezzature pubbliche, fermo restando gli indici di zona, con l'aggiunta dell'eventuale incentivazione premiale.

#### ***Art. 19 Monetizzazione***

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei servizi e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

#### ***Art. 20 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale***

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la



cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

## CAPO 2 - SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### *Art. 21 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata*

Il Documento di piano individua i seguenti ambiti soggetti a trasformazione controllata residenziale prevalente (ATC-ATR), mediante piano attuativo obbligatorio, la cui previsione insediativa e dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata di massima e demandata nella definizione dei parametri edilizi di dettaglio alle NGT del Piano delle regole ed alla convenzione urbanistica:

**ATR1/2 – It 1,50 mc/mq**

**ATR3/4 – It 1,20 mc/mq**

|        | St     | volume | abitanti | servizi minimi | obiettivi                                                                                                                                |
|--------|--------|--------|----------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ATR 1  | 9.094  | 13.641 | 68       | 1.228          | Creazione di uno spazio pubblico centrale al comparto (piazza) e parcheggi a potenziamento dell'accessibilità della stazione ferroviaria |
| ATR 2  | 5.095  | 7.643  | 38       | 688            | Delocalizzazione attività di allevamento; fascia di mitigazione verde lungo perimetro impianto di distribuzione carburanti               |
| ATR 3a | 4.780  | 5.736  | 29       | 516            | inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto                                                                |
| ATR3b  | 2.271  | 2.725  | 14       | 254            | inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto                                                                |
| ATR4a  | 2.100  | 2.520  | 13       | 227            | inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto; realizzazione e cessione allargamento strada (via Sentieri)   |
| ATR4b  | 1.696  | 20.35  | 10       | 183            | inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto; realizzazione e cessione allargamento strada (via Sentieri)   |
| totale | 25.036 | 32.265 | 161      | 2.904          |                                                                                                                                          |

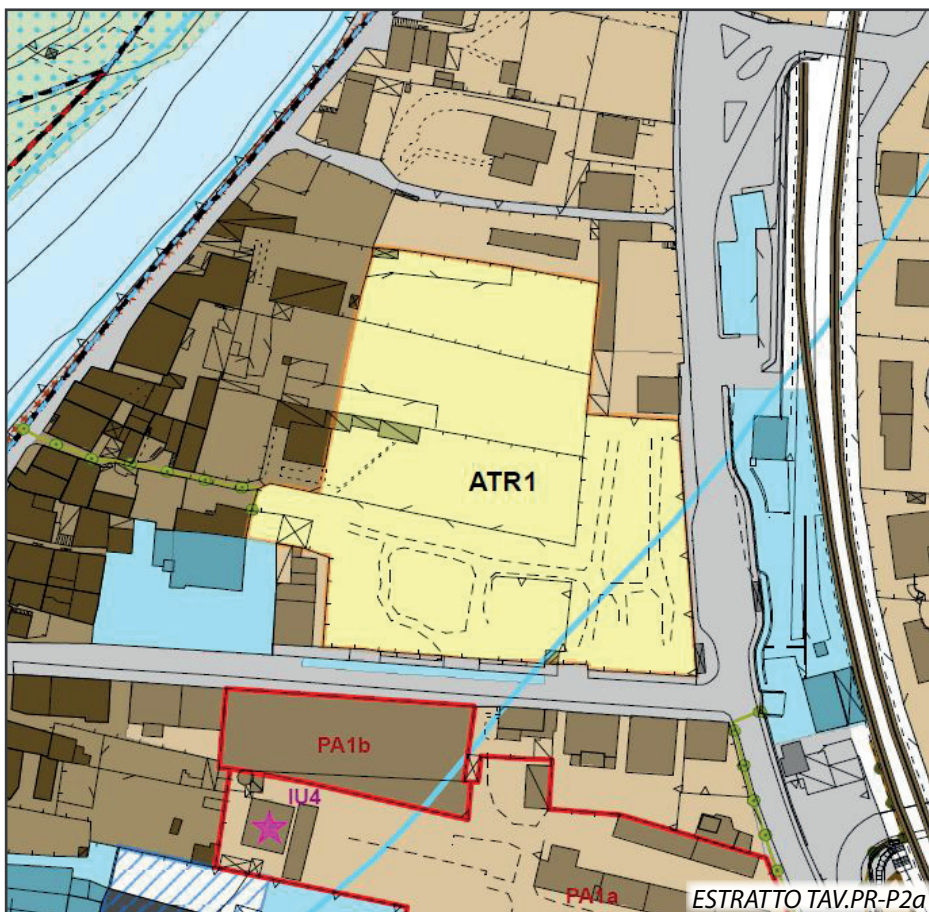
### *Art. 22 Schede attuative di ambito*

Per ogni ambito ATR soggetto a piano attuativo sono individuati con allegata scheda attuativa di dettaglio i parametri generali urbanistici di massima<sup>1</sup>, le eventuali modalità attuative e di conformazione dei comparti, le opere e le dotazioni di servizi.

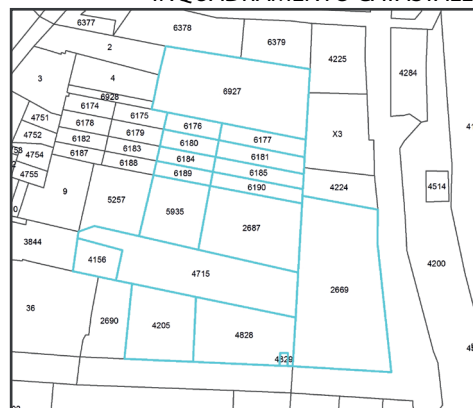
I parametri edilizi relativi alle altezze dei fabbricati, distanze, recinzioni ecc. quando non previsti nelle singole schede attuative di intervento o dalle norme del Piano delle regole sono demandate al Piano attuativo.

Per gli ambiti ATR1/2/3/4 è obbligatoria la presentazione da parte dei proprietari di piano attuativo unitario.

<sup>1</sup> Si veda allegato DP P1a



## INQUADRAMENTO CATASTALE



# AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE

## PARAMETRI ED INDIRIZZI

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE |                                                          | udm | ATR1       |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----|------------|
| PARAMETRI                                        | superficie territoriale complessiva : St                 | mq  | 9.094      |
|                                                  | edificabilità massima complessiva teorica                | mc  | 13.641     |
|                                                  | abitanti equivalenti complessivi                         | N   | 68         |
|                                                  | aree minime per servizi                                  | mq  | 1.228      |
|                                                  | Indice di fabbricabilità territoriale                    |     | 1,50 mc/mq |
| CLASSE GEOLOGICA                                 | classe 2                                                 |     |            |
| CLASSE PAESISTICA                                | classe 4                                                 |     |            |
| FATTIBILITA' AMBIENTALE                          | fattibilità della trasformazione con modeste limitazioni |     |            |
| INDIRIZZI DI ASSETTO                             | Esclusa monetizzazione dei servizi                       |     |            |
| PRESCRIZIONI SPECIALI                            | Obbligatorio piano attuativo unitario                    |     |            |

## Sviluppo dell'accessibilità

Prevedere un accesso al nuovo comparto attraverso nuova viabilità interna al lotto mediante l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili.  
Potenziare la connettività tra la stazione ferroviaria ed il centro storico privilegiando percorsi di mobilità lenta.

## Integrazione col contesto

Utilizzare tipologie edilizie coerenti con il contesto, in recepimento dell'elaborato PR-P1a Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio.  
Minimizzare l'impatto delle edificazioni realizzate.  
Orientare il fronte commerciale verso la viabilità pubblica.

## Mitigazioni ambientali

Prevedere mitigazioni tra le strutture commerciali e la nuova residenza, nonché verso l'impianto produttivo esistente.

Recepimento dei parcheggi pertinenziali e/o di comparto in prossimità alla viabilità pubblica



## INDICAZIONI STRATEGICHE

