

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

1.1 Obiettivi

Le previsioni insediative del piano consentono il completamento della forma urbana attraverso l'intervento in ambiti adiacenti al tessuto consolidato interstiziali all'edificato recente, con adeguata dotazione di servizi pubblici.

Al fine di preservare la percettibilità del nucleo storico è necessaria particolare attenzione all'inserimento dei nuovi fabbricati anche attraverso l'uso di mitigazioni verdi.

Superficie territoriale: 13.425 mq

1.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - case funerarie (7.3)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

1.3 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,4 mq/mq
La localizzazione dei valori assentiti deve avvenire esclusivamente nelle aree non classificate in AM di mitigazione ambientale, così come evidenziate nelle tavole grafiche del PGT. Tali aree, pur comprese all'interno del perimetro dell'AdT, non hanno diritto edificatorio.
2. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
L'altezza può essere incrementata di un piano (Altezza dell'edificio massima pari a 10,50 m) per una porzione della SCOP non superiore al 50% della stessa.
3. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 50%
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

1.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

1.5 Criteri di intervento

1. Una quota pari al 30% della potenzialità edificatoria residenziale assentita deve essere destinata ad edilizia convenzionata.
2. Lungo il lato settentrionale del comparto, in adiacenza all'ambito identificato come Nucleo di Antica Formazione ed all'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale, deve essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità, costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone desunte dallo studio agronomico ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT; l'altezza massima non deve superare i parametri di cui al Regolamento Edilizio inerenti alle recinzioni;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta da alberature autoctone desunte dallo studio agronomico ovvero dagli elaborati del progetto della Rete Ecologica Comunale allegati al PGT.
3. L'area interna all'AdT riservata a verde di mitigazione non concorre alla determinazione del peso insediativo ed è funzionale esclusivamente alla realizzazione di opere urbanizzative per la mobilità e di mitigazione ambientale e paesistica.
4. Tutti gli interventi edilizi devono ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
5. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto, con i contenuti stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.
6. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
7. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato al capitolo 10.2 "La riqualificazione ecologica connessa alla realizzazione degli ambiti di trasformazione" dell'allegato A01REC – *Relazione*.
8. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 28.8 e 28.9, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle eventuali mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
9. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo deve individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
10. L'attuazione è subordinata alla realizzazione delle seguenti opere da individuare nel dettaglio in sede di progettazione, comunque in accordo con l'Amministrazione comunale; tali opere sono scomputabili dal valore complessivo dei servizi pubblici di qualità di cui all'art. 10.2:
 - strada con attigua pista ciclabile;
 - parcheggio posto ad ovest, a completamento di quello esistente ed individuato dal PdS;
 - cessione ed equipaggiamento delle aree di mitigazione ambientale.

AdT 4

Scala 1:2.000



n



**Area di trasformazione a
destinazione residenziale-commerciale**



10

**Area di mitigazione
ambientale**