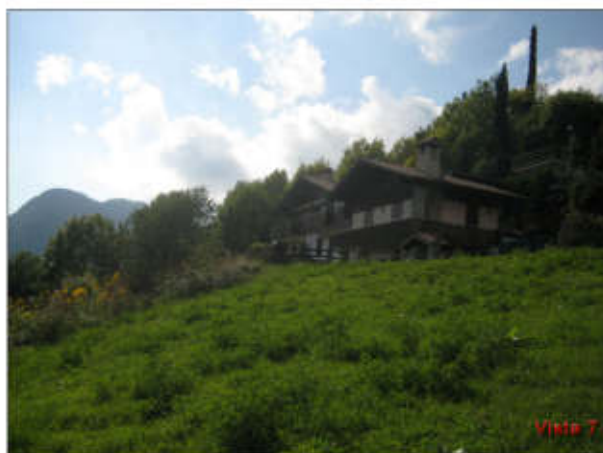
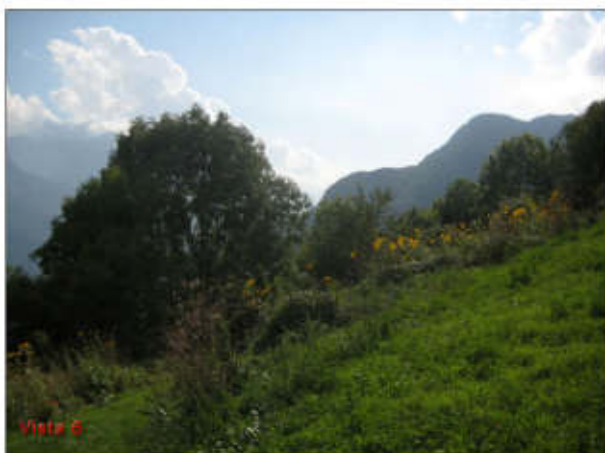


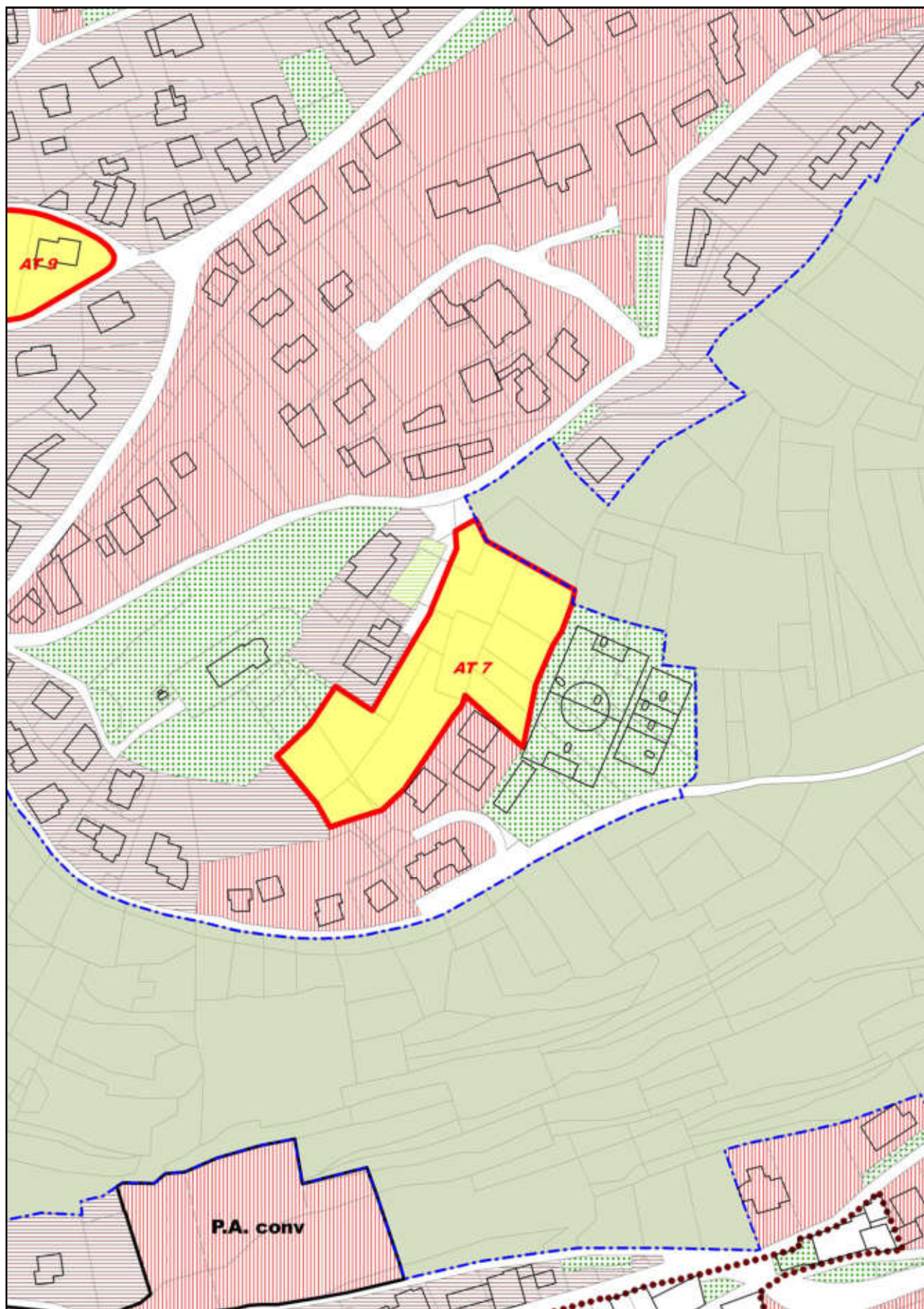
Ambito di Trasformazione n. 7



Localizzazione

L'ambito di trasformazione 7 si sviluppa sul versante orientale della collina di San Carlo. Le aree, sovrastate dal contesto della Chiesa omonima, parzialmente sono adibite a verde pubblico attrezzato per il gioco e la fruizione ed in stato di sottoutilizzazione. Dell'ambito, il lembo proteso a nord-est, attualmente ineditato, si presenta come spazio interstiziale ad edifici (e loro pertinenze) che compongono un mosaico piuttosto irregolare di realtà residenziali.

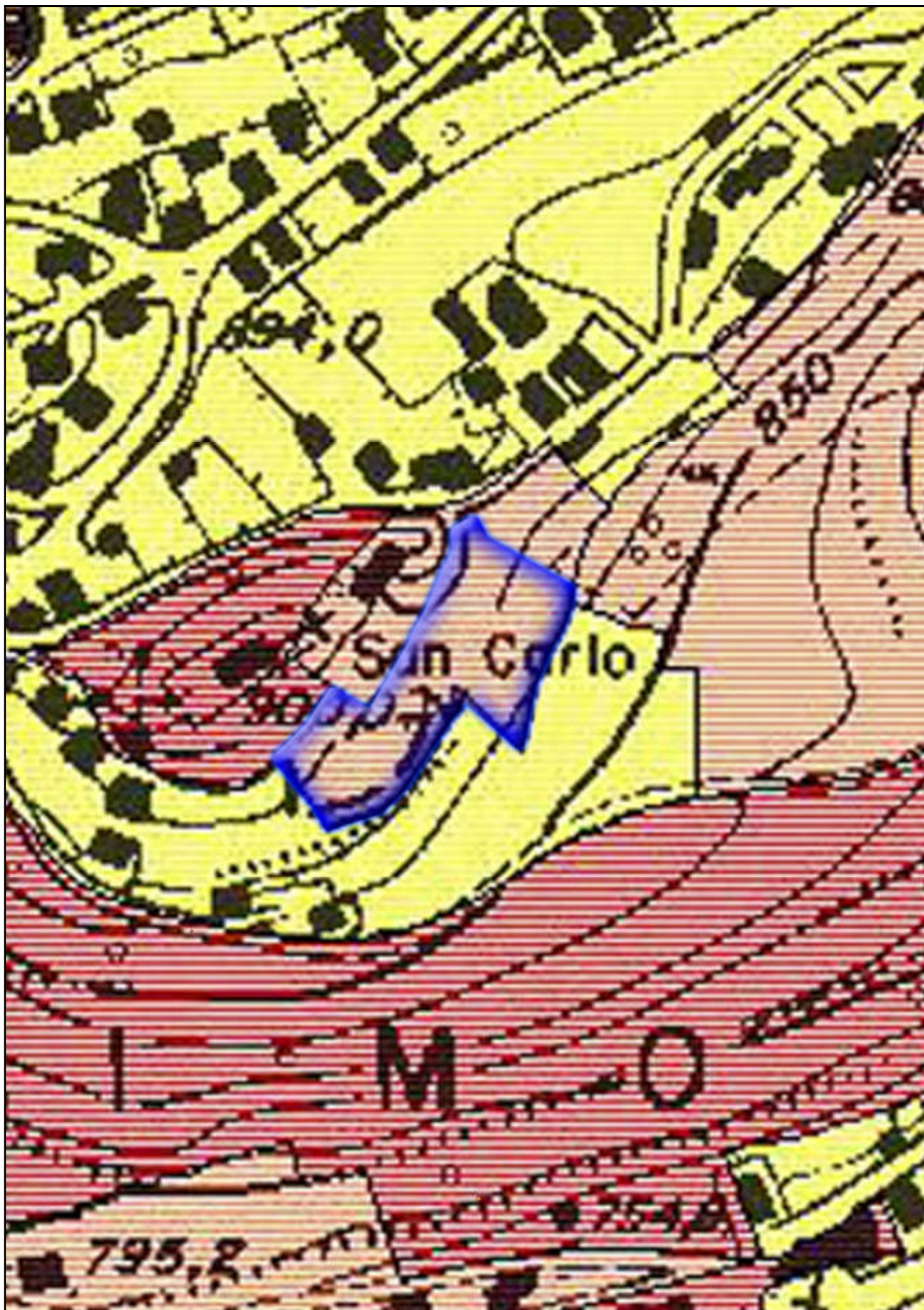




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione delle NTA del PGT originario come zona F. Il presente ambito reitera – rivedendole parzialmente, in riduzione – le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.

Classe di fattibilità geologica

L'ambito ricade prevalentemente in Classe 3a; marginalmente, in lato est, ricade in Classe 2.

Sismicità del territorio

/

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue il duplice obiettivo di riutilizzare spazi attualmente riservati a verde pubblico attrezzato in stato di sottoutilizzazione e, contestualmente, presso aree idonee per morfologia e localizzazione, di insediare nuovi volumi residenziali opportunamente contestualizzati nello scenario di riferimento, con persegue la finalità di concludere la trama urbana locale in aree interstiziali all'edificato preesistente. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione).

Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita). Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato);
 - artigianato di servizio;
 - pubblici esercizi;
 - attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 4.876 mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 975,00 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 2.925,60 mc;

Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.219,00 mq;

- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 3.657,00 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. In relazione ad eventuali esigenze connesse alla riqualificazione delle aree, in sede di pianificazione attuativa, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, potranno essere stabilite quote da riservare ad aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale maggiori rispetto all'indotto da norma. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per le quote destinate a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della Giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Riutilizzo di spazi pubblici in stato di sottoutilizzazione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.

Norma particolare

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla vicinanza con la collina di San Carlo, garantendo interventi che si inseriscano in modo coerente nel contesto paesaggistico, con particolare riferimento alle forme edilizie, ai materiali e alle colorazioni impiegate.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse. In particolare, per il presente ambito, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere individuate ed eventualmente previste opere di riqualificazione dei percorsi che collegano i capilinea esistenti con l'ambito.

Si prescrive, in sede di pianificazione attuativa, di concentrare l'edificazione nella zona orientale dell'ambito controllando nel contempo il rapporto paesistico con la chiesetta di San Carlo attraverso apposito piano di Dettaglio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere adeguate e proporzionali azioni di riequilibrio ecologico attraverso la mitigazione e la compensazione ecologica.