

ART. 10. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

1. Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione all’interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all’intero comparto.
2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle “schede degli ambiti di trasformazione” di cui ai seguenti articoli delle presenti norme.
3. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere, oltre a quanto stabilito all’art.6 delle presenti norme:
 - a. il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d'uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
 - b. il recepimento degli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, e nello Studio Geologico allegato al PGT.
 - c. il rispetto delle aree destinate all’edificazione, ove individuate;
 - d. l’accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l’eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
 - e. le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;
 - f. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede degli ambiti di trasformazione e, ove consentita la monetizzazione delle aree;
 - g. sistemi per la raccolta delle acque piovane finalizzata al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari o per irrigazione.
 - h. documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
4. Per i servizi previsti all’interno degli ambiti, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi.

ART. 14. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 4 – VIA ROVADELLA.

- 1. Destinazione d'uso.** Residenziale.
- 2. Estensione.** 21.540 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle aree).
- 3. Localizzazione.** L'ambito è collocato a sud-ovest del territorio comunale di Padenghe, lungo la SP 4.
- 4. Conformazione dell'area.** L'area di trasformazione si trova lungo la strada provinciale SP 4. Essa costituisce un'area già impegnata da una previsione del PRG vigente, approvato in data 9/10/06, in continuità con gli ambiti di espansione residenziale che tale piano prevedeva.
- 5. Funzioni al contorno.**

Nord	Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale VC e aree non soggette a trasformazione urbanistica
Sud	Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale VC e aree non soggette a trasformazione urbanistica
Ovest	Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale VC
Est	Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale VC

- 6. Fattibilità geologica.** Classe 2, fattibilità con modeste limitazioni, una piccola fascia lungo il confine ad ovest, classe 3, fattibilità con consistenti limitazioni.
(Cfr. Studio geologico allegato al PGT e Reticolo idrico minore)
- 7. Sensibilità paesistica.** Classe 3, sensibilità media, ad ovest della SP 4, e classe 4, sensibilità alta ad est.
(Cfr. "Relazione e indirizzi normativi" contenuti nello Studio Paesaggistico allegato al PGT).

8. Indici e parametri.

- | | | |
|-----------|---|--|
| a. | S.L.P. Edificabile: | 2.963 mq |
| b. | Altezza massima: | 7,50 m |
| c. | <i>Distacchi dai fabbricati:</i> | |
| | • esterni al comparto: | pari edificato più alto, mai inferiore a m10 |
| | • interni al comparto: | secondo quanto stabilito dal PA. |
| d. | <i>Distanza dai confini:</i> | |
| | • esterni al comparto: | pari ad H/2, comunque mai inferiore a 5m |
| | • interni al comparto: | secondo quanto stabilito dal PA. |
| e. | <i>Verde permeabile:</i> | 35% SF |
| f. | <i>Rapporto di copertura:</i> | 40% SF |
| g. | <i>Parcheggi pertinenziali privati:</i> | 1 mq/10mc |
| h. | <i>Dotazione minima di servizi in cessione:</i> | 26,5mq/150mc, di cui almeno il 50% a parcheggio |
| i. | <i>Servizi pubblici di qualità:</i> | cessione aree come da cartografia allegata, (comprensivi della dotazione minima di servizi in cessione) per un totale di 7.400 mq (senza possibilità di monetizzazione e secondo quanto indicato negli elaborati grafici del DdP) di cui almeno il 20% a parcheggio. |

- 9. Vincoli e/o limitazioni d'uso.** Vincolo paesaggistico D.M. 23/02/67 (D.lgs 42/2004, ex art. 1 L. 1497/39, ex art. 139 D.lgs 490/97).

- 10. Recinzioni, muri di sostegno.** Limitate alle siepi vive con interposta rete metallica, senza opere murarie affioranti dalla quota naturale del terreno. Eventuali muri di sostegno per necessità documentate di altezza massima di 1,50m.

11. Obiettivi dell'intervento.

Obiettivo dell'intervento di trasformazione è la riqualificazione di un ambito degradato e ormai compromesso, dalla presenza di strutture avicole, ora dismesse e in stato di abbandono, incongrui rispetto al contesto di contorno.

Il progetto prevede la cessione di un'ampia zona a verde attrezzato, ad uso pubblico di circa 7.400mq (salvo rilievo topografico), posta ad est della SP 4, in continuità con l'ambito del Parco Archeologico. Inoltre l'intervento dovrà prevedere la realizzazione della rotatoria sulla SP4 e del tratto stradale prospiciente l'area destinata all'edificazione, nonché del percorso pedonale a questo adiacente. Ai fini dell'ottenimento di un'immagine integrata e coerente nelle linee essenziali e nelle caratteristiche morfo-tipologiche dei fabbricati, così da non creare elementi di contrasto con conseguente scadimento dei valori paesistici, si prescrive una progettazione architettonica unitaria per l'intero intervento.

12. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'ambito di trasformazione costituisce, sotto il profilo amministrativo, una riconferma, da parte del PGT, di un'area già inserita nel PRG vigente (approvato in data 9/10/06) e destinata all'espansione residenziale.

Essa è divisa in due sub-comparti dalla SP 4, che delimita una parte a est destinata a verde pubblico attrezzato e a parcheggio pubblico. Tale area rimarrà libera da costruzioni e fungerà (data la sua posizione panoramica), da spazio aperto, adatto per fornire una base logistica agli itinerari di fruizione che innervano l'intero territorio comunale, contribuendo alla costruzione di un vero e proprio sistema ambientale integrato, valorizzativo delle risorse paesistiche presenti. Nella fattispecie il parcheggio, con una superficie non inferiore al 20% del sub-comparto, dovrà integrarsi con l'ambiente circostante e sarà equipaggiato con pavimentazione filtrante per gli stalli e con alberature ed arbusti.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle formazioni boscate poste lungo il margine ovest dell'ambito. A tale scopo, il PA dovrà essere corredato da specifico Studio Agronomico che, in coerenza con quanto contenuto nel PIF, evidenzia caratteristiche e consistenza della zona boscata.

La parte edificabile a ovest, è oggi interessata da strutture avicole dismesse, che la configurano di fatto come un lotto soggetto a degrado e già compromesso sul piano insediativo.

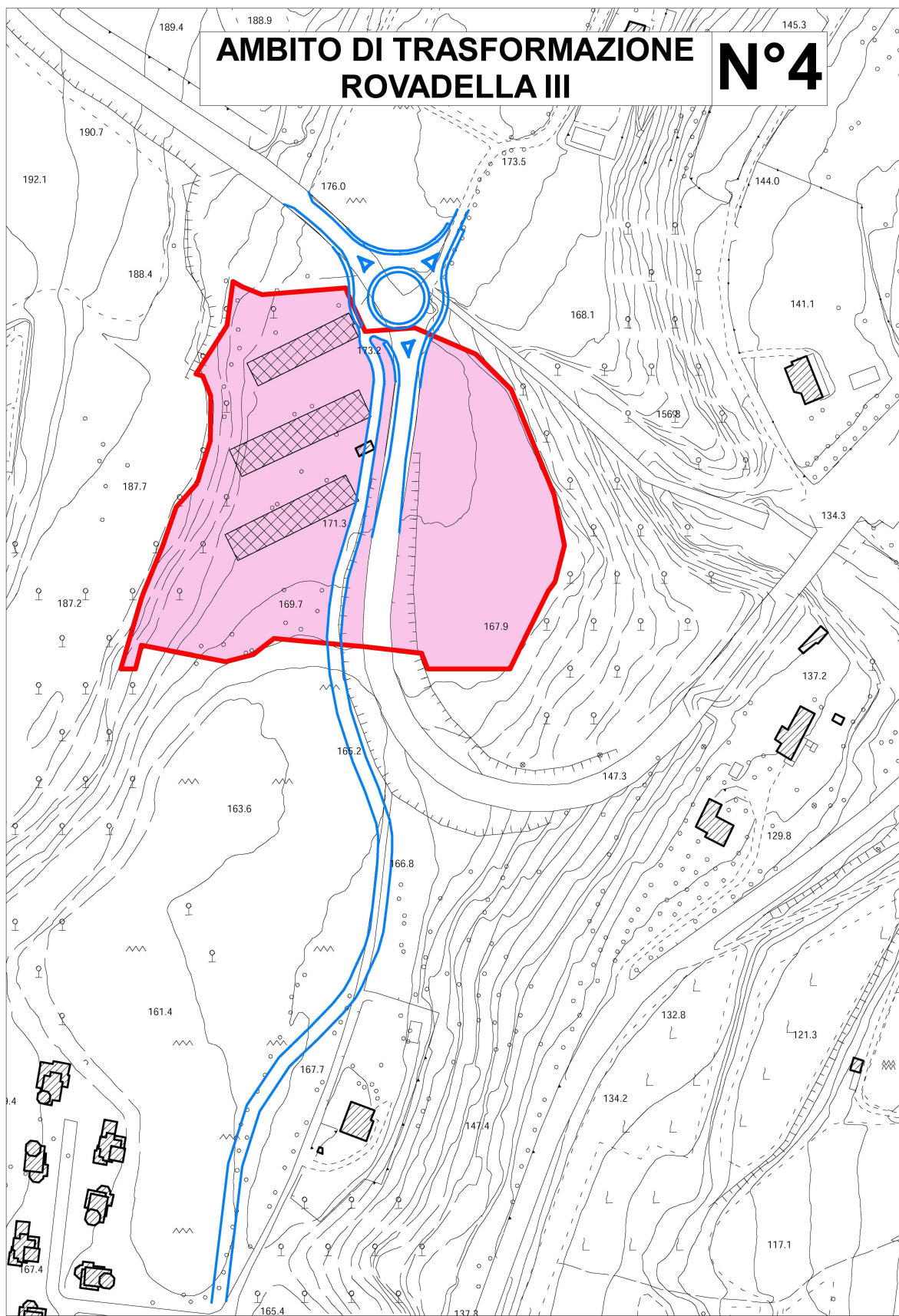
La realizzazione di un tratto stradale con percorso pedonale adeguato, nonché la formazione di rotatoria dedicata, al fine di ripristinare la continuità della storica via Rovadella e consentire un accesso funzionale all'area, oltre al rispetto della scarpata esistente che equipaggia la sede stradale provinciale, unitamente ai criteri generali contenuti negli indirizzi paesistici (cfr. Studio paesaggistico), comportano una organizzazione dei volumi di progetto, secondo configurazioni insediative accorpate,

evitando il più possibile la parcellizzazione dell'area con tipologie dispersive del suolo.

Considerata la vicinanza dell'ambito al sito del Parco Archeologico di S.Emiliano, gli interventi edilizi sull'area dovranno essere subordinati ai risultati degli accertamenti preventivi, diretti dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed eseguiti ad onere della committenza, da ditta specializzata in ricerche archeologiche.

In caso di ritrovamenti si rimanda alla competente Soprintendenza la valutazione dell'eventuale necessità di ulteriori indagini.

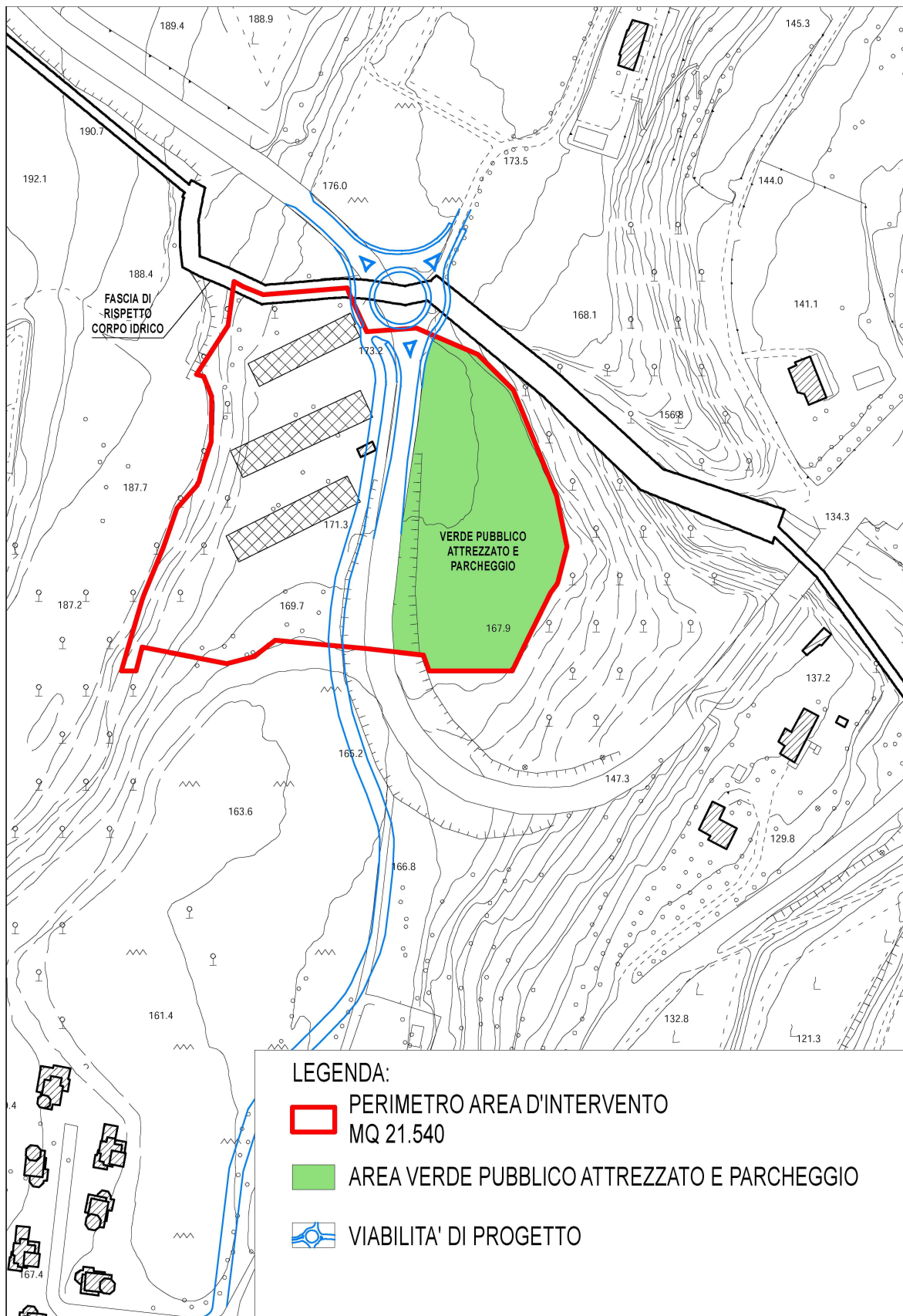
N°4



76a



INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTOCARTA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA 76b



-scala 1:2000-

76c

(ESTRATTO NORMATIVA DOCUMENTO DI PIANO)

