

ART. 18 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE

1. Per ogni ambito di trasformazione sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite distinte, a seconda della tipologia edilizia, come segue:
 - a) per edifici con tipologia edilizia unifamiliare e bifamigliare: 200,00 mc/abitante;
 - b) per edifici con tipologia a blocco edilizio isolato: 100,00 mc/abitante;
4. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
 - a) residenza: 18,00 mq/ab;
 - b) residenza turistica: 100% slp;
 - c) direzionale: 100% slp;
 - d) esercizi di vicinato: 100% slp;
 - e) medie strutture di vendita: 150% slp;
 - f) grandi strutture di vendita: 200% slp;
 - g) produttivo: 10% slp;
 - h) alberghiero: 100% slp.
5. Servizi pubblici di qualità

S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

 - a) dalla sola cessione delle aree;
 - b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
 - c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici.

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 16

Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale

Estensione: 4.146 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione: l'ambito è collocato in adiacenza al tessuto urbano consolidato delimitato dal nucleo antico di Soina (lato orientale) e da un piano attuativo già convenzionato a destinazione prevalentemente residenziale (lato meridionale).

Utilizzazione-conformazione: l'ambito, di conformazione regolare e disposto su di una morfologia a balze, si configura quale lotto ineditato attiguo al limite nord occidentale del tessuto urbano consolidato. L'uso del suolo rileva la prevalenza di prati, all'interno dei quali trovano posto irrilevanti episodi di escrescenze arbustive.

Classe di sensibilità paesistica: l'ambito è inserito in classe 3 "Sensibilità paesistica media".

Fattibilità geologica per le azioni di piano: l'ambito è localizzato in classe 3e "Aree con presenza di argille residuali di origine eluvio-colluviale con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e/o con presenza di acqua entro pochi metri di profondità".

Interferenze

Interferenze con	Presenza		Tipologia
	No	Sì	
Vincoli amministrativi		x	Rispetto stradale; rispetto gasdotti; art. 142, c. 1, l. c, Dlgs 42/04; rispetto allevamenti zootecnici
Vincoli sovraordinati	x		\
Vincoli idrogeologici	x		\
RIM	x		\
Riduzione di superfici aziendali	x		\
Sistema canali irrigui	x		\

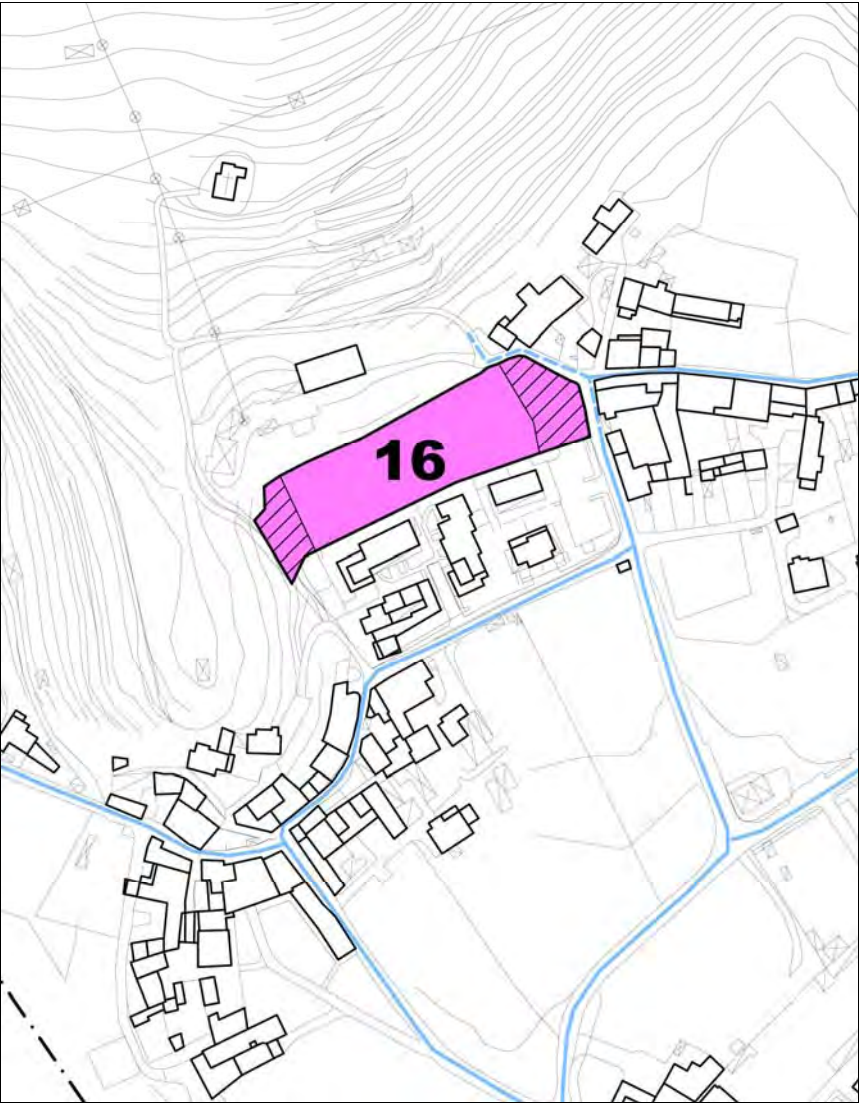


Individuazione su ortofotocarta (1:2000) dell'AdT e dei punti di ripresa fotografici relativi agli scatti sotto riportati



29.1 Obiettivo del piano

Ambito destinato all'edificazione di fabbricati residenziali per il completamento del tessuto urbano consolidato.



Estratto della Tavola "Ambiti di Trasformazione" (1:2000)

29.2 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni		
			Ammissibilità	QM	SDM
				[% mc o slp]	[mq slp]
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\
	residenza agricola	1b	NA	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-
	motel	2c	NA	-	-
	Residence	2d	NA	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	A	40	1.000
	studi professionali	3b	A	40	1.000
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	40	150
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-
	pubblici esercizi	4f	A	40	300
	distributori di carburante	4g	NA	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	40	300
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-
	allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale da ballo	7a	NA	-	-
	parking privati	7b	NA	-	-

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

(*) Per attività

(**) Sul lotto

(***) Per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

(****) Per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

Dest. d'uso edifici ex art. 14, comma 3, NTA		Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											
		PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere		
		a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)		
		mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUUI	OOUUII
Res.	residenza extra agricola	1a	(****)	\	50	\	\	18	\	100	NA	NA	NA
	residenza agricola	1b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	res. extra agr. in aree agr.	1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta	1e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tur.	alberghi	2a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complessi per uffici	3a	\	(****)	50	\	\	\	50	100	NA	NA	NA
Direz.	studi professionali	3b	\	(****)	50	\	\	\	50	100	NA	NA	NA
	uffici complem. altre attività	3c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com.	esercizi di vicinato	4a	\	(****)	50	\	\	\	50	100	NA	NA	NA
	media distrib. di vendita	4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esp. merceol.	4e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	\	(****)	30	\	\	\	50	100	NA	NA	NA
	distributori di carburante	4g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod.	prod. extra agr. in aree agr.	5a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	\	(****)	50	\	\	\	10	100	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depos./strutt. a servizio a.a.	6a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agri.	allev. zootec. famigliari	6b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. non intensivi	6c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootecnici intensivi	6d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv.	disco. e sale da ballo	7a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pianificazione attuativa:	PR	Piano di Recupero (PR),
	PP	Piano Particolareggiato (PP),
	PL	Piano di Lottizzazione (PL)
PdCc	Permesso di Costruire convenzionato, in conformità ai disposti di cui all'art. 13.13 delle presenti norme	
b)	Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico	
d)	Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area	
e)	Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione – colonne b) – con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità	
a.u.	Arredo urbano	
OOUUI	Opere di urbanizzazione primaria	
OOUUII	Opere di urbanizzazione secondaria	
(****)	Dovrà essere garantita una cessione di aree per servizi pubblici pari al 20% della ST:	

Dest. d'uso edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Modalità d'intervento										
			MS		RRC	RE		RU	A	R1	R2	CDU	NC
			f)	g)		h)	i)						
Res.	residenza extra agricola	1a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	residenza agricola	1b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	res. extra agr. in aree agr.	1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta	1e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tur.	alberghi	2a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direz.	attività agrituristica	2i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complessi per uffici	3a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	studi professionali	3b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	uffici complem. altre attività	3c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com.	esercizi di vicinato	4a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	media distrib. di vendita	4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esp. merceol.	4e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	distributori di carburante	4g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod.	prod. extra agr. in aree agr.	5a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	attività non riconosciuta	5c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agri.	depos./strutt. a servizio a.a.	6a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. famigliari	6b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. non intensivi	6c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootecnici intensivi	6d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv.	serre fisse	6e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	disco. e sale da ballo	7a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti	
PdC	Permesso di costruire, denuncia d'inizio attività
PdCc	Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'art. 13.13 delle presenti norme)
MS	Manutenzione straordinaria
RRC	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
RU	Ristrutturazione urbanistica
A	Ampliamento
R1	Riconversione
R2	Ricostruzione
CDU	Cambio di destinazione d'uso
NC	Nuova costruzione
f)	Art. 3, c. 6, l. a), NTA
g)	Art. 3, c. 6, l. b), NTA
h)	Art. 3, c. 8, l. a), NTA
i)	Art. 3, c. 8, l. b), NTA

29.3 Indici

Volume	Indice fondiario		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento	Utilizzazione fondiaria		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale		mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta	Rapporto di copertura		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	Superficie coperta		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Altezza minima		m	\
	Altezza massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50 *

* (media falda)

29.4 Distanza dai confini

Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA	\

1.
- E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua o di convenzione tra le proprietà confinanti.

29.5 Distanza dagli edifici

Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Pari a H/2, mai < 10,00 m	Secondo PA	\

29.6 Distanza dalle strade

Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterne al comparto)	(interne al comparto)	
Secondo arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA	\

29.7 Recinzioni

1.
- I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

	Su strada pubblica	Confini privati
Superficie opaca:	0,80 m	0,80 m
Superficie trasparente:	1,20 m	1,20 m

2.
- In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
3.
- Le superfici trasparenti potranno essere costituite da elementi in ferro e/o legno a disegno semplice.

29.8 Muri di sostegno

1.
- Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,20 m.

	Su strada pubblica	Confini privati
Altezza massima:	1,50 m	2,00 m

29.9 Parcheggi pertinentziali ai sensi della L 122/89

1.
- Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc deve essere reperito uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza e un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via. Tali posti macchina dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

29.10 Norme per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

1. PERCORSI PEDONALI

a) Sono consentiti i seguenti interventi:

1. incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi moderatamente attrezzati per il tempo libero, la ricreazione e lo sport con i necessari collegamenti agli insediamenti limitrofi;
2. manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica;

2. SISTEMI VEGETAZIONALI DIFFUSI

a) Sono consentiti i seguenti interventi:

1. va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
2. ripristino ed arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati;
3. difesa della vegetazione di alto fusto;
4. la collocazione lungo le strade di nuovi filari di alberi e di nuove diramazioni della rete irrigua;
5. mantenimento delle alberature di confine tra le diverse proprietà.

b) Sono vietati i seguenti interventi:

1. l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali.

3. FRUIZIONE VISIVA

a) Sono consentiti i seguenti interventi:

1. la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano;
2. gli interventi ammessi devono garantire il mantenimento delle visuali e delle percettibilità verso i valori paesaggistici espressi dalle aree di rilievo, evitando occlusioni visuali;
3. salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;
4. gli eventuali ampliamenti ovvero le nuove edificazioni dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico);
5. eventuali opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigazione degli effetti delle condizioni del degrado.

b) Sono vietati i seguenti interventi:

1. l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi che possono compromettere il valore complessivo e la percezione del paesaggio;
2. la perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri.

29.11 Norme per gli interventi infrastrutturali

a) Sono consentiti i seguenti interventi:

1. solo adeguamento di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sul paesaggio delle scelte proposte;
2. adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, consone rispetto al contesto. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale.

b) Sono vietati i seguenti interventi:

1. l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi che possono compromettere il valore complessivo e la percezione del paesaggio.

29.12 Norme per un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati

1. I nuovi fabbricati sono ammessi nel rispetto di tutti i parametri stabiliti dal presente articolo. Le caratteristiche costruttive degli stessi dovranno essere conformi alle tipologie indicate nell'abaco tipologico del DdP.
2. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 35% ed essere costituite da manto in coppi o simil coppi.
3. Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno altresì essere ultimate in pietrame a vista.
4. E' vietato applicare parabole e condizionatori sulle facciate degli edifici prospicienti spazi pubblici. E' fatto obbligo, in fase di progettazione, di individuazione della localizzazione dei condizionatori.
5. Lungo i lati dell'ambito di trasformazione prospicienti strade pubbliche o ambiti inedificati alla data d'adozione delle presenti norme dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e

paesistica, con contestuale funzione di elemento finalizzato alla permeabilità ecologica, non inferiore a 10,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:

- a) una prima fascia di almeno 4,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui al punto 29.7 del presente articolo;
- b) una seconda fascia di almeno 6,00 m composta con alberature ad alto fusto desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

29.13 Norme particolare

1. Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.