

TITOLO IV AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 30 AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Aree di Trasformazione

Le Aree di Trasformazione sono le aree del territorio comunale non edificate, in cui sono previsti interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla trasformazione funzionale e formale dell'esistente.

Le Aree di Trasformazione sono individuate nell'elaborato *"DP06A – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale (scala 1:7000)"* e nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, che raccolgono gli elementi di indirizzo, non vincolanti, finalizzati alla realizzazione degli interventi in tali ambiti.

Il perimetro delle Aree di Trasformazione corrisponde allo *shapefile* denominato *"AMB_TRAS.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree di Trasformazione sono suddivise in:

- a. Aree di Trasformazione Residenziale
- b. **Aree di Trasformazione Speciale**

2. Vocazioni funzionali

Nelle Aree di Trasformazione Residenziale sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali, le destinazioni d'uso per servizi;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali (esclusivamente di tipo "Ca"), le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso turistico-ricettive.

Nell'Aree di Trasformazione Speciale individuata con la sigla "ATS1", sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso commerciali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso per servizi.

Nell'Aree di Trasformazione Speciale individuata con la sigla "ATS2", sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. **destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso produttive, le destinazioni d'uso commerciali non alimentari;**
- b. **destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso per**

servizi.

Nelle Aree di Trasformazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'articolo 21.

3. Modalità di intervento

Le Aree di Trasformazione si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, in base a quanto previsto dall'articolo 24.

La coerenza con le presenti norme costituisce la conformità delle Aree di Trasformazione alle previsioni del presente Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Nelle Aree di Trasformazione si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori, e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione delle aree di cessione, previste dall'articolo 24.

La presentazione degli strumenti urbanistici attuativi relativi alle Aree di Trasformazione può essere predisposta con riguardo porzioni o sub-comparti omogenei, per i quali siano garantite le necessarie urbanizzazioni primarie e l'adeguata accessibilità dal sistema viario esistente.

Fino all'approvazione definitiva e alla vigenza dei relativi strumenti urbanistici attuativi, per le Aree di Trasformazione valgono le seguenti regole:

- a. esse costituiscono aree potenzialmente edificabili e la loro definizione non ha valore giuridico sul regime dei suoli;
- b. al loro interno è ammesso il mantenimento degli usi e delle attività esistenti al momento di adozione della presente variante di PGT, ferme restando le limitazioni normative per le aree agricole con riguardo alle piantagioni di pioppi e alle attività di arboricoltura, e alla coltivazione del riso, normate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, di cui al precedente articolo 1, comma 4, letter 'l';
- c. al loro interno, per gli edifici eventualmente esistenti al momento di adozione della presente variante di PGT, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

4. Indici territoriali

Nelle Aree di Trasformazione Residenziale devono essere rispettati in linea di massima i seguenti indici territoriali:

- a. Indice territoriale massimo: **IT = 0,8 mc/mq;**
- b. Rapporto di copertura massimo: RC = 70%;
- c. Indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

Nelle Aree di Trasformazione Speciale devono essere rispettati in linea di massima i seguenti indici territoriali:

- a. Indice territoriale massimo: IT = 0,2 mq/mq;
- b. Rapporto di copertura massimo: RC = 70%;
- c. Indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

5. Altri parametri

Nelle Aree di Trasformazione devono essere rispettati in linea di massima i seguenti altri parametri:

- a. Distanze degli edifici: come specificato nell'articolo 5;
- b. Altezza massima: $H = 9,50$ m;
- c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come specificato nell'articolo 22, commi 5 e 6;
- d. aree a verde come specificato nell'articolo 23, comma 3;
- e. aree per servizi: come specificato dall'articolo 24.

6. Criteri generali d'intervento

Gli interventi nelle Aree di Trasformazione devono essere coerenti con i seguenti criteri generali d'intervento.

Nelle Aree di Trasformazione devono essere rispettate le prescrizioni della pianificazione territoriale sovracomunale e dei vincoli alla trasformazione territoriale, vigenti al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo.

Il progetto nelle Aree di Trasformazione deve essere sempre predisposto al rispetto dei requisiti minimi degli interventi, specificati dall'articolo 20 e secondo quanto previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica, anche sulla base degli elementi di indirizzo riportati nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione.

In ogni caso dovrà essere previsto l'inserimento di misure di mitigazione finalizzate al mantenimento del maggiore grado di permeabilità dei suoli e alla gestione delle acque meteoriche. Dovranno inoltre essere previsti interventi di potenziamento delle strutture ecosistemiche e di impianto di fasce vegetazionali lungo i fronti perimetrali, in particolare per i fronti aperti lungo la campagna, al fine di dare continuità alla Rete ecologica e a favorire l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale di riferimento.

Tali aspetti devono essere valutati attentamente da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di presentazione dei piani attuativi.

7. Criteri particolari d'intervento

Per quanto attiene all'attuazione delle Aree di Trasformazione Residenziale, essa sono subordinata a:

- a. nel caso di attuazione per subcomparti, la redazione di un piano d'insieme con i contenuti di cui all'articolo 24, con l'individuazione delle aree di cessione e delle aree per opere di urbanizzazione, viabilità e parcheggi, **con un minimo di due posti auto esterni alle recinzioni per ogni unità immobiliare prevista;**
- b. la realizzazione di una viabilità di comparto secondo quanto specificato dall'articolo 22, evitando le strade pubbliche o di uso comune a fondo cieco e mantenendo la possibilità della loro continuazione e collegamento alla rete esistente e di progetto;
- c. la realizzazione del verde, secondo quanto specificato dall'articolo 23, con particolare attenzione verso le strade e le aree pubbliche.

Per quanto attiene all'attuazione delle Aree di Trasformazione Speciale, essa sono su-

bordinata a:

- a. la predisposizione di uno studio di impatto da traffico, atto a verificare le ricadute sulla viabilità e sul traffico esistenti derivanti dall'insediamento delle nuove attività in relazione al numero di fruitori delle aree;
- b. la previsione degli interventi di adeguamento della viabilità, necessari a preservare livelli prestazionali e di sicurezza stradale della ex-SS596, inseriti tra gli oneri convenzionali a carico dei lottizzanti, nonché realizzate prima dell'attivazione completa degli insediamenti;
- c. la realizzazione delle aree di compensazione individuate con il simbolo asterisco ("*) nell'elaborato "DP06A – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale (scala 1:7000)" e nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, quale elemento di compensazione della Rete Ecologica Comunale, da realizzarsi su una superficie territoriale doppia rispetto a quella di intervento e agricola allo stato di fatto, secondo quanto indicato nell'articolo 23, comma 3, da configurarsi e vincolarsi come un'area boscata ai sensi di legge; la conformazione e l'eventuale fruizione di tali aree è da stabilirsi nell'ambito della pianificazione attuativa e attraverso la relativa convenzione;
- d. considerato che l'ambito ATS1, ricade in zona PSL Z2 ed in classe di Fattibilità 3 e ricade nella fattispecie di cui al punto e) degli "Edifici ed opere rilevanti" della d.d.u.o. 19904/03, si evidenzia che, ai sensi della D.G.R. IX/2616/2011 in fase di progettazione si dovrà procedere tassativamente ad approfondimenti di 3° livello o, in alternativa, per la quantificazione del valore di Fa, si potranno utilizzare i parametri previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore, così come previsto dalle Norme Geologiche di Piano.