

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2		
Superficie territoriale	Mq	23.731,00
MORFO-TIPOLOGIA DEL PROGETTO	Edifici isolati nel lotto o a schiera	
Destinazione prevalente	Residenziale	
Indice di utilizzazione territoriale Ut	Mq/Mq	Il maggiore fra esistente e 0,1
Rapporto di Copertura Qt	Mq/Mq	30,00%
Area Filtrante Af	Mq/Mq	30,00%
Indice di Piantumazione Np	N° alberi	1 ogni 40 mq di Af
Parcheggi Privati	Mq	1 mq ogni 10 mc
PARAMETRI EFFICIENZA ENERGETICA Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 e s.m.i.- connessa a: -Benefici ottenuti in termini di risparmio energetico dell'edificio esistente o di nuova costruzione.	5% - Per classificazione energetica B (così come definita dalla normativa Statale e Regionale). 10% - Per classificazione energetica A o superiore (così come definita dalla normativa Statale e Regionale).	Max 15%
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 e s.m.i.- connessa a: - trasferimento diritti edificatori da interventi fuori comparto	10% - Acquisire volumetria fino alla saturazione degli altri parametri urbanistici ad eccezione dell'altezza e del rispetto delle distanze.	
Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	MI	6,5
INDICAZIONI DELLA TIPOLOGIA DI STRUMENTO ATTUATIVO	Piano di Lottizzazione o Piano di Recupero	
Soggetto attuativo	Privato	
SPECIFICHE ESIGENZE DI INFRASTRUTTURAZIONE E SERVIZI	DI Opere di urbanizzazione esterna al comparto consistenti in: -Realizzazione dei tratti di reti di urbanizzazione primaria mancanti al collegamento dell'area stessa all'esistente in aggiunta alle reti interne al Piano Attuativo. Per i nuclei isolati, così come definiti dal Regolamento Regionale n°3/2006, la realizzazione delle reti fognarie pubbliche ed il collegamento alla rete unitaria delle acque nere all'impianto di depurazione comunale o consortile deve essere verificata secondo le misure indicate nel regolamento stesso. -L'attuazione dei piani attuativi è vincolata alla realizzazione di opere a standard e opere di urbanizzazione primaria, a completo carico dei soggetti promotori del piano attuativo. -Prima o contestualmente alla presentazione del piano attuativo previsto per lo sviluppo dell'ambito è obbligatorio riverificare la necessità dei servizi comunali nelle loro interezze sulla base sia della quantità che della qualità dei servizi esistenti sul territorio oltre che delle eventuali necessità o richieste. I servizi andranno valutati per la loro effettiva posizione e valutazione qualitativo/prestazionale. Come risultato di tale analisi il Comune può prescrivere la realizzazione di servizi specifici, anche esterni al comparto, anche ulteriori rispetto alle normali aree a standard previste di legge. -Gli ambiti di trasformazione dovranno rispettare in particolare quanto contenuto nell'art.14 Aspetti Viabilistici delle presenti Nta.	
CRITERI DETTAGLIATI DI INTERVENTO PER UN CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	-Il Piano Attuativo dovrà contenere indicazioni, impostazioni planivolumetriche, tipologie edilizie che, anche se a livello preliminare, siano prescrittive e dettagli tali da guidare fin da subito il processo trasformandolo da edilizio in architettonico. In particolare saranno vincolanti: L'assetto planivolumetrico proposto, le tipologie edilizie comprese di prospetti schematici ed i materiali indicati. -Gli interventi con caratteristiche sovracomunali, devono essere sottoposti a "concertazione" secondo le modalità descritte all'articolo 19 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nel rispetto dei criteri descritti all'articolo 28 della medesima normativa. -Per l'intervento sull'area T2 deve preliminarmente essere eseguita	

	una indagine ambientale per rilevare eventuali contaminazioni e le conseguenti bonifiche da eseguire a carico dell'attuatore attivando l'iter previsto dal D.lgs 152/2006 e s.m.i (parte IV,Titolo V). La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di intervento è subordinata al completamento delle eventuali opere di risanamento e alla certificazione di salubrità da parte dell'Autorità competente. -L'ambito T2, su cui insiste ora un'attività, potrà essere attuato (tutto od in parte) solo ed esclusivamente dopo od in contemporanea alla dismissione e recupero/rimozione degli edifici ed attività attualmente esistenti. -Sarà obbligatorio, relativamente alla progettazione degli spazi verdi, integrare la pratica edilizia con il progetto a firma di un tecnico abilitato con specifiche competenze in materia ambientale che, oltre a definire l'impianto arboreo, preveda un piano di manutenzione del verde.
CRITERI DI NEGOZIAZIONE	-Vedi previsioni del Piano dei Servizi -Dovranno essere realizzate le eventuali opere di compensazione indicate dalla V.a.s. relativa al piano attuativo messo in atto.
NORME DI SALVAGUARDIA	-L'insediamento di attività commerciali è limitato all'esercizio di vicinato -Vedi classificazione di fattibilità geologica e relative Norme geologiche di piano ad essa attribuite. -Per progetti insistenti sulle aree oggetto di rischio di ritrovamento archeologico è obbligatorio dare comunicazione agli uffici della Soprintendenza per i Beni Archeologici prima dell'inizio dei lavori.. -vedi allegati B,C e D alle N.T.A. del DdP. -In merito alle reti fognarie ed acquedotto sussiste l'obbligo di ottenimento di parere positivo da parte dell'Erogatore Unico o da quello temporaneo (AMIACQUE s.r.l.), per poter intervenire sulle aree di trasformazione. Inoltre si subordina l'esecuzione dei nuovi comparti edificatori alla verifica dell'effettiva capacità di trattamento del depuratore rispetto ai dimensionamenti programmati. -Prima di procedere con lo sviluppo dei nuovi ambiti di trasformazione residenziale (T1 e T2) previsti dal Documento di Piano, dovranno essere state sviluppate le aree libere ricomprese nel tessuto urbano consolidato fino a raggiungere perlomeno il 90% del loro utilizzo. Tale percentuale pare congrua volendo tener conto anche di eventuali situazioni di non utilizzo causato da dinamiche di mercato o da situazioni particolari. Si ricorda che al momento di adozione del presente Piano le aree libere ricomprese all'interno del T.u.c. sono quantificabili in circa 46.079,00 mq. -Le trasformazioni previste dovranno essere precedute, prima della presentazione del Piano Attuativo, da opportuni ed adeguati approfondimenti operati di concerto con la Soprintendenza Archeologica al fine di valutarne eventuali criticità. -All'interno del piano attuativo dovranno essere individuati degli interventi di rinaturalizzazione volti a contenere efficacemente l'impatto paesistico indotto. Tali opere dovranno essere concepite, progettate e localizzate in maniera tale da connettersi ed integrare il tracciato della rete ecologia comunale. Il progetto complessivo delle opere di rinaturalizzazione e mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio con il contesto agricolo, creando a tal fine macchie arboree ed arbustive realizzate con essenze autoctone. Particolare cura dovrà essere posta nella formazione delle cortine arboree al fine di schermare le parti più visibili dei manufatti rispetto alle principali visuali mentre con la realizzazione di macchie arbustive si dovrà giungere ad una mitigazione delle panoramiche a distanza. Gli interventi di mitigazione dovranno essere eseguiti in stretta relazione temporale con la realizzazione dei manufatti e dovranno essere contenuti espressamente nel permesso di costruire. -Gli ambiti di trasformazione dovranno rispettare in particolare quanto contenuto al Titolo I delle presenti Nta nell'art.15 Risorse Idriche.