

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T4			
Superficie territoriale	Area	24.840/00 Mq	
MORFO-TIPOLOGIA DEL PROGETTO	Edificio isolato a cortina		
Destinazione prevalente	Commerciale		
Indice di utilizzazione territoriale Ut	Mq/Mq	0,4	
Rapporto di Copertura Qt	Mq/Mq	25,00%	
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)	Ml	10	
INDICAZIONI DELLA TIPOLOGIA DI STRUMENTO ATTUATIVO	Piano di Lottizzazione o Piano di Recupero		
Soggetto attuativo	Privato		
SPECIFICHE ESIGENZE DI INFRASTRUTTURAZIONE E SERVIZI	DI	-Realizzazione di un tratto di pista ciclabile T3 o T6 così come definite dal Titolo terzo art. 3 delle N.T.A. del DdP. L'estensione di tale tratto dovrà essere accettata dal Comune ed indicata in convenzione allegata al Piano attuativo ma in ogni caso non inferiore al ml 280 (pari al tratto che ricade nell'ambito 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. -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. -Completamento/formazione dei tratti della rete ecologica comunale, come indicata nelle tavole PS.A2.03 e secondo le prescrizioni delle N.T.A. del PdS ed i suoi allegati, per i seguenti tratti: Da 10 a 12. -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. -I Piani Attuativi che prevedano le destinazioni diverse dalla residenza quando e se abbiano carattere sovracomunale (per dimensioni od attrattiva), devono obbligatoriamente: -Allegare lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli	

	per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi sono prevalentemente ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, sono comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio. Prevedere la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Prevedere la presenza, all'interno del comparto, di opere di mitigazione e compensazione. -Rielaborazione del quadro conoscitivo-orientativo e dei trasporti riferito sia alla realtà comunale che alla scala sovracomunale di interesse. Valutazione delle ricadute sia a scala locale che sovracomunale sotto ogni aspetto di possibile incidenza. Deve inoltre essere fornito uno studio di prefattibilità che documenti lo stato di criticità della rete viabilistica e il grado d'incidenza dell'indotto derivante dall'attuazione dell'intervento programmato. -Avvio del processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.a.s.) -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. -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	-Per la perequazione 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. -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 (AMACQUE 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. - Si ricorda che le previsioni dovranno essere verificate con le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010, che disciplina gli interventi assoggettati alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale o esclusione dalla stessa. -Gli ambiti di trasformazione dovranno rispettare in particolare quanto contenuto al Titolo I delle presenti Nta nell'art.15 Risorse Idriche. - I manufatti edilizi dovranno essere collocati solo su di una parte dell'intero ambito provvedendo alla rinaturalizzazione della parte restante.