

AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Interessano parti del territorio, in questo caso non edificate, in cui sono previsti interventi finalizzati alla trasformazione funzionale atta a definire un quadro pianificatorio organico da valutarsi in un'ottica di medio e lungo termine, all'interno del quale oltre a reperire risposte alle nuove esigenze insediative, viene perseguito un più generale disegno urbano e territoriale.

Nello specifico sono due aree riportate sulla Tavola delle Previsioni di Piano che non hanno valore conformativo e non producono quindi effetti diretti sul regime giuridico delle aree, cui viene attribuita una destinazione prevalentemente residenziale, di cui una già prevista dal precedente PRG e non attuata e l'altra, posta in adiacenza, di nuova individuazione.

Tali individuazioni prefigurano uno scenario riferibile a scelte di funzionalità urbana che perseguono obiettivi di equilibrio socio-economico e di qualità ambientale.

Morfologicamente possono essere inquadrare come aree di nuovi nuclei espansivi posti ad est dell'abitato e connesse al nuovo impianto viabilistico, ma comunque collocate in contiguità con l'abitato consolidato e rispondenti ai seguenti criteri:

- ridefinizione del limite urbano;
- coerenza morfologica e funzionale con il tessuto limitrofo;
- previsione di fasce di mitigazione a separazione di destinazioni produttive preesistenti da realizzare in fase attuativa;
- compatibilità geologica, geomorfologica e ambientale;
- compatibilità con l'assetto dei servizi e delle infrastrutture esistenti e/o programmate, con particolare riguardo alla struttura viabilistica di progetto di Piano.

La parzializzazione attuativa viene sottoposta a condizioni di partecipazione a un piano generale di realizzazione di tutti gli impegni previsti che deve essere formulato dai privati lottizzanti unitamente all'amministrazione pubblica o per funzionamenti parziali o per contribuzioni parziali a progetti complessi. Nello spirito del PGT questa fase viene demandata alla definizione dei Piani Attuativi. La viabilità e la sua connessione con le espansioni sono indirizzate a produrre una sinergia di forze fra privati lottizzanti, Comune e Provincia, enti pubblici interessati alla edificazione della circonvallazione, pur trattandosi della circonvallazione di un piccolo comune con un modesto traffico.

Particolare attenzione è comunque riposta alla possibilità di implementare la dotazione dei servizi attraverso forme compensative e/o perequative che limitino le ricadute economiche a carico del Comune.

Nella fase di attuazione delle aree di trasformazione sono pure previsti, attraverso il Piano delle Regole, specifici incentivi volti a conseguire un adeguato livello qualitativo urbanistico, architettonico e paesistico, da perseguirsi con il controllo paesistico dei progetti è l'impiego di coerenti tipologie e materiali.

I nuovi interventi edilizi nelle aree di trasformazione saranno assoggettati a requisiti prestazionali inerenti il risparmio energetico e la riduzione di emissioni, da definirsi nel Regolamento Edilizio, unitamente a criteri costruttivi volti all'utilizzo di fonti energetiche alternative, al risparmio idrico e all'adozione di soluzioni impiantistiche innovative;

Il Piano delle Regole terrà inoltre conto delle esigenze di qualità disciplinando ed incentivando, fra l'altro, i seguenti aspetti:

- dotazione minima di superfici alberate costituenti barriere verdi fra diverse destinazioni funzionali e con la rete viaria e con funzione pure di corridoi ecologici urbani;
 - adozione di pavimentazioni drenanti nei parcheggi a raso e di idonea dotazione arboreo-arbustiva.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATR 1

Destinazione prevalente

residenziale

PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Mq.	20.111
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,60
Edificabilità prevista - V	Mc	12.066
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max.	5%

CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI

E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt	6,50 9
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso come da planimetria		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note:		