

Individuazione degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella Carta delle Previsioni di Piano – TAV. n. 1.25 e sono articolati come segue:

- Ambiti prevalentemente residenziali

Non necessitano di variante al DdP, gli scostamenti di modesta entità rispetto ai perimetri individuati, finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà.

L'eventuale suddivisione in sub-ambiti potrà essere valutata dal Comune su proposta di uno o più soggetti interessati, ed eventualmente acconsentita senza procedura di variante al PGT, a condizione che siano rispettati i limiti complessivi e le impostazioni generali relative all'ambito di trasformazione individuato nel Comune di S. Margherita di Staffora

Norme Tecniche di Attuazione

23

DdP (aree di cessione, infrastrutture, servizi, mitigazioni, compensazioni ecc.), e previa formale comunicazione a tutte le proprietà incluse nell'ambito medesimo.

Per le aree da destinare a servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie (viabilità) eventualmente individuate negli elaborati grafici, potranno essere approvate traslazioni in sede di piano attuativo, a condizione che sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto al contesto ed agli obiettivi di piano, e nel rispetto delle quantità minime previste.

Interventi ammessi

Le schede allegate in calce alle presenti norme, oltre a rappresentare graficamente gli Ambiti di trasformazione, ne determinano la potenzialità edificatoria, la destinazione prevalente, i criteri attuativi secondo quanto specificato negli articoli successivi.

La potenzialità edificatoria è espressa con riferimento a tre distinti parametri:

- St o Ut: quella indicata nelle schede rappresenta il valore minimo attuabile nel comparto;
- Incrementi dovuti al trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti (vedi Art. 25) e/o all'impegno per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti per l'attuazione delle previsioni d'ambito (o di comparto);
- Incrementi dovuti al conseguimento di standard qualitativi nella progettazione/realizzazione degli interventi.

La sommatoria dei tre parametri (minimo + incrementi) determina la potenzialità edificatoria massima ammessa nell'ambito di trasformazione o nei sub-ambiti di attuazione.

E' facoltà del Comune subordinare l'attuazione delle previsioni d'ambito al raggiungimento di un indice minimo di edificabilità comprensivo di una quota parte degli incrementi previsti per il trasferimento di diritti edificatori derivanti da meccanismi compensativi o per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti.

La superficie fondiaria (Sc), la superficie di cessione (Ce), la superficie coperta (Sc), la superficie drenante (Sd), l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), l'indice di densità fondiaria (If), il rapporto di copertura (Rc), la densità arborea (A), saranno definiti direttamente in sede di pianificazione attuativa, fermo restando il rispetto dei seguenti valori minimi:

a) Ambiti prevalentemente residenziali:

$Sc \leq 1/4$ di Sf

$S_d \geq 40\%$ di S_f

A 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di S_f

Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse

Per la definizione e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso si applica quanto previsto al precedente Art. 14.

Ferma restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme (All.to A), negli ambiti di trasformazione individuati dal DdP si considerano non ammesse le seguenti funzioni:

a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Destinazioni d'uso non ammesse

- agricole - Ag
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2

Le destinazioni terziarie/direzionali sono ammesse in misura non superiore al 30% della S_{lp} prevista.