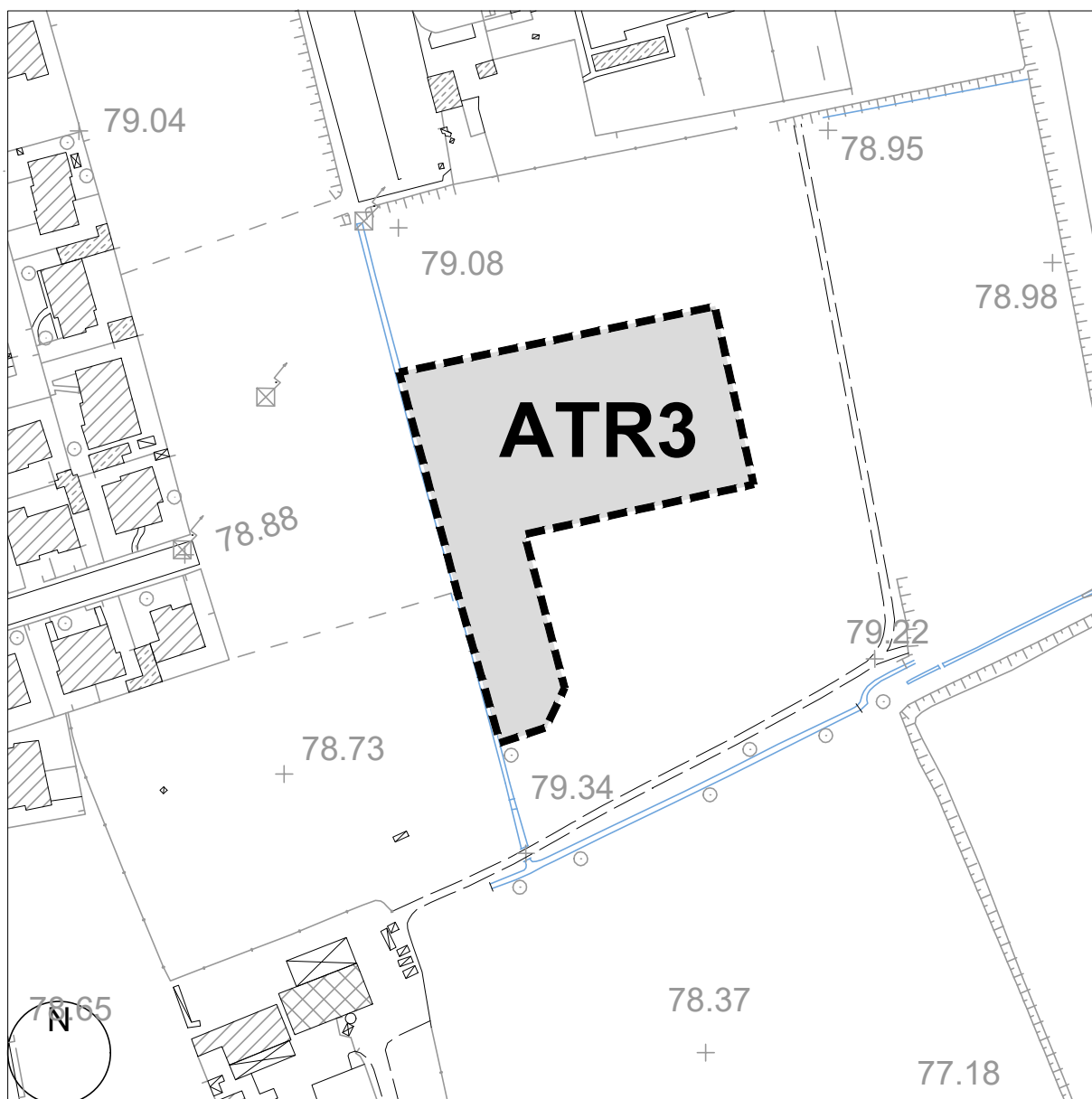


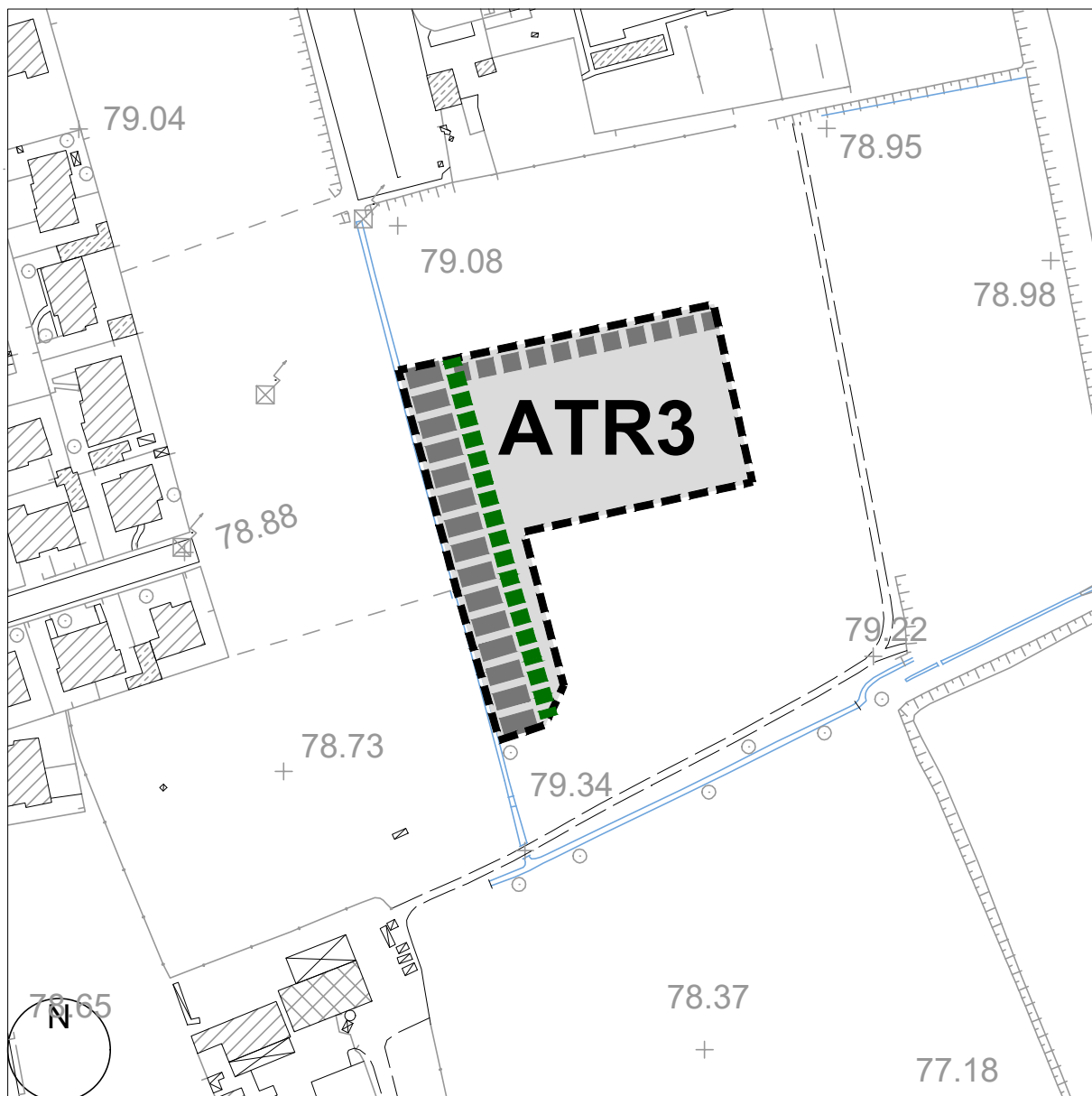


SCALA 1:2000

	CAMPO	VALORE
NUMERO AMBITO	AMB_TRAS	3
NOME AMBITO	NOME_AMB	AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3
CODICE ISTAT COMUNE	COD_ISTAT	018151
FUNZIONE PREVALENTE 1	FUNZ_PREV1	100 - RESIDENZIALE
FUNZIONE PREVALENTE 2	FUNZ_PREV2	102 - TERZIARIO
FUNZIONE PREVALENTE 3	FUNZ_PREV3	105 - SERVIZI
FUNZIONE PREVALENTE TERZIARIO	SPEC_DEST	1 - COMMERCIALE
FUNZIONE PREVALENTE COMMERCIO	SPEC_COM	A - ESERCIZI DI VICINATO
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTATA	SLP	2.184 MQ
ALTEZZA MASSIMA	H_MAX	8,00 M
CLASSIFICAZIONE AMBITO	CLAS_INT	201 - NON DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
STRUMENTO ATTUATIVO REGIONALE	STR_ATT	1 - NON PRESENTE STRUMENTO ATTUATIVO DI LIVELLO REGIONALE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 (ATR3)

SCHEDA T_3_018151



SCALA 1:2000

LEGENDA - IPOTESI DISPOSITIVA IN APPLICAZIONE DELLE NORME D'INDIRIZZO



PERIMETRAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



AREA DI CONCENTRAZIONE DELLA NUOVA EDIFICAZIONE



AREA DI CESSIONE PER VIABILITA' E PARCHEGGI



AMBIENTAZIONE A VERDE PIANTUMATO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 (ATR3)

SCHEDA T_3_018151

SCHEDA T 3 018151

MORFOTIPOLOGIA DEL PROGETTO: Ambito di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia, dotata di spazi a verde privato piantumato e da conformare morfologicamente al contesto edificato di frangia del centro abitato anche in rapporto al confinante territorio agricolo e alle aree residenziali limitrofe

SPECIFICHE ESIGENZE DI INFRASTRUTTURAZIONE E SERVIZI: Ambito da urbanizzare mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (aree per infrastrutture di trasporto – strade) e di opere di urbanizzazione secondaria (aree per servizi - parcheggi, verde pubblico, percorsi ciclopedonali) rapportandosi al sistema della viabilità e della sosta ed al sistema del verde esistenti

INDICAZIONI DELLA TIPOLOGIA DELLO STRUMENTO ATTUATIVO: ambito da assoggettare a piano urbanistico attuativo

CRITERI DETTAGLIATI DI INTERVENTO PER UN CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO: in tale Ambito di Trasformazione Urbanistica deve essere posta attenzione alla configurazione degli interventi rispetto al particolare contesto dell'area e alle preesistenze al contorno; gli interventi devono altresì sistemare la viabilità di accesso all'area e predisporre su essa i necessari parcheggi; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso la viabilità esistente e prevista, nonché verso le aree agricole, creando delle opportune aree a verde

CRITERI DI NEGOZIAZIONE: perequazione attuativa di comparto

PARAMETRI EFFICIENZA ENERGETICA: da verificarsi ai sensi della vigente legislazione in materia

NORME DI SALVAGUARDIA : nessuna

NOTE: numero ambito: 3 / nome ambito: Ambito di Trasformazione ATR3 / funzione prevalente: RESIDENZIALE / superficie territoriale: 6.240MQ / superficie lorda: 2.184MQ / altezza massima: 8,00M / aree per servizi: 1.092MQ

INDICAZIONI PER LA RIDUZIONE DELLE NUOVE PRESSIONI

Gli insediamenti previsti dovranno essere caratterizzati da un'elevata qualità formale (morfologica ed estetica nel rispetto anche delle preesistenze) finale degli edifici per contribuire alla riduzione dell'impatto paesistico / Si dovrà prevedere l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati a ridotto consumo energetico, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso / Si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.) / Si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi / Gli allacciamenti alla rete stradale degli impianti gas, energia elettrica, acqua e fognatura dovranno rispettare tutte le norme e prescrizioni previste dai soggetti gestori. Dovrà, pertanto, essere verificata la capacità delle reti di smaltimento delle acque meteoriche in relazione alle superfici impermeabilizzate previste / Le previsioni progettuali dovranno prevedere il massimo di dotazioni di verde e di aree permeabili / Si dovranno prevedere fasce vegetazionali lungo i fronti perimetrali, in particolare per i fronti aperti verso la campagna, che dovranno essere formate con alberi e arbusti autoctoni / La messa a dimora delle essenze dovrà essere eseguita sin dalle prime fasi di realizzazione dell'intervento (preverdissement); dovrà essere altresì garantita la manutenzione delle essenze stesse messe a dimora / Dovranno essere definiti specifici progetti per il riutilizzo delle acque meteoriche (non inquinate) per l'irrigazione del verde pertinenziale.

CAPO I AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 1 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 *"DP06 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:7000)"*.

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
- a. Aree di Trasformazione Produttiva

Per tutte le Aree di Trasformazione valgono le norme di indirizzo e le previsioni di seguito specificate, ferme restando le definizioni dei parametri e indici territoriali, delle distanze degli edifici, dell'altezza dell'edificio, specificate dalle NTA del Piano delle Regole, di cui al precedente articolo 1. Le Schede degli Ambiti di Trasformazione, di seguito allegate, raccolgono gli elementi di indirizzo, non vincolanti, finalizzati alla realizzazione degli interventi in tali ambiti.

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.

1. Vocazioni funzionali

Nelle Aree di Trasformazione Residenziale individuate con la sigla "ATR", 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;
- a. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali (esclusivamente di tipo "Ca"), le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso turistico-ricettive.

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

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

Nelle Aree di Trasformazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione, di cui

all'articolo 18.

1. Modalità di intervento

Le Aree di Trasformazione si attuano tramite l'intervento indiretto, con la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, in base a quanto previsto dall'articolo 21.

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, anche in base a quanto specificato nei successivi criteri particolari d'intervento.

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 21.

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;
- a. al loro interno è ammesso il mantenimento degli usi e delle attività esistenti al momento di adozione del presente PGT;
- a. al loro interno, per gli edifici eventualmente esistenti al momento di adozione del presente PGT, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, senza cambio delle destinazioni d'uso;
- a. nelle Aree di Trasformazione vigenti valgono le disposizioni previste dallo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

1. Indici territoriali

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

- a. Indice di edificabilità territoriale massimo: IT = 0,35 mq/mq;
- a. Indice di copertura massimo: IC = 60%;
- a. Indice di permeabilità minimo: IP = 30%.

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

- a. Indice di edificabilità territoriale massimo: IT = 0,45 mq/mq;
- a. Indice di copertura massimo: IC = 60%;
- a. Indice di permeabilità minimo: IPF = 30%.

1. 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;
- a. Altezza massima:
 - per le Aree di Trasformazione Residenziale: H = 8,00 m, con un massimo di due piani abitabili;
 - per le Aree di Trasformazione Produttiva: H=10,00m, fermo restando che l'altezza massima si può aumentare nel caso di fabbricati relativi ad attività e impianti per i quali si dimostri la necessità di maggiore elevazione, al fine di una maggiore funzionalità o per il rispetto di particolari normative specifiche, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere favorevole e motivato da parte della Commissione per il Paesaggio
- a. Dotazioni territoriali: come specificato dall'articolo 18;
- a. Parcheggi pubblici e parcheggi privati: come specificato nell'articolo 19;
- a. Aree a verde: come specificato nell'articolo 20.

1. 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 17 e secondo quanto previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica, anche sulla base degli elementi di indirizzo riportati nelle allegate 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 degli strumenti urbanistici attuativi.

Previamente all'adozione dello strumento urbanistico attuativo, è obbligatorio il parere favorevole e motivato da parte della Commissione per il Paesaggio.

1. Criteri particolari d'intervento

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

- a. nel caso di attuazione per subcomparti, la redazione di un piano d'insieme, con l'individuazione delle aree di cessione e delle aree per opere di urbanizzazione, viabilità e parcheggi;
- a. la realizzazione di una viabilità di comparto secondo quanto specificato dall'articolo 19, 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;

- a. la realizzazione del verde, secondo quanto specificato dall'articolo 20, con particolare attenzione verso le strade e le aree pubbliche, e verso le aree produttive, con fini di mitigazione ambientale;
- a. la verifica preventiva delle sollecitazioni e dei possibili impatti sulla salute (molestie olfattive, rumore, emissioni di sostanze in atmosfera) derivanti dalla presenza di attività produttive, e la previsione e messa in atto di tutte le misure di tutela per i residenti.

Per quanto attiene all'attuazione delle Aree di Trasformazione Produttiva, essa è subordinata 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;
- a. la previsione degli interventi di adeguamento della viabilità, necessari a preservare livelli prestazionali e di sicurezza stradale, inseriti tra gli oneri convenzionali a carico dei lottizzanti, nonché realizzate prima dell'attivazione completa degli insediamenti;
- a. la realizzazione delle aree di compensazione, quali elementi qualificanti della Rete Ecologica Comunale (REC), di cui all'articolo 20, da realizzarsi su una superficie territoriale pari a quella di intervento e agricola allo stato di fatto, da configurarsi e vincolarsi come un'area boscata ai sensi di legge; l'individuazione, la formazione, la fruizione e la gestione di tale area è da stabilirsi nell'ambito della pianificazione attuativa e attraverso la relativa convenzione, prioritariamente in rapporto alla Rete Ecologica Comunale; resta ferma la possibilità di monetizzazione della suddetta superficie, in base al valore da stabilirsi con deliberazione comunale, e il successivo utilizzo di tali risorse da parte del Comune al fine dell'attuazione della rete verde comunale in relazione alla Rete Ecologica Comunale;

ARTICOLO 1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Schede degli Ambiti di Trasformazione

Le Schede degli Ambiti di Trasformazione, di seguito allegate, raccolgono gli elementi di indirizzo, non vincolanti, finalizzati alla realizzazione degli interventi nelle Aree di Trasformazione.