

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le aree di trasformazione a destinazione residenziale sono state definite con l'obiettivo di consolidare l'urbanizzato esistente con interventi di completamento del tessuto urbano.

All'interno del territorio comunale sono stati individuati due nuovi ambiti di trasformazione residenziale di nuova progettazione, descritti nelle schede di seguito proposte, che meglio definiscono la localizzazione ed i parametri necessari.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - ATR 01

LEGENDA

Limiti amministrativi

-  Limite amministrativo comunale
-  Nucleo di antica formazione (PTCP)

Elementi idrici

-  Idrografia superficiale

Azzonamento: previsioni di piano

-  Area di Trasformazione Residenziale (ATR)
-  Zona residenziale del centro storico
-  Zona residenziale esistente e di completamento
-  Parcheggio
-  Zona artigianale esistente e di completamento
-  Attrezzatura pubblica di interesse comune

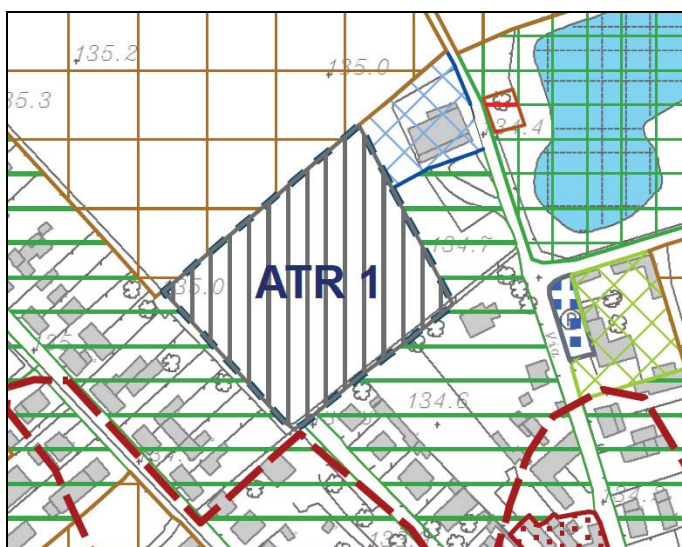


IMMAGINE AEREA



1. Ubicazione e descrizione dell'area
Adiacenza all'abitato, attualmente agricola
2. Superficie territoriale totale
Superficie territoriale di riferimento: 9.461,00 mq
3. Mappale interessato
Foglio 2 - Mappale 32 (in parte)
4. Indice e parametri urbanistici
Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,5 mc/mq H max = 7,50 m
5. Abitanti teorici insediabili
Quota volume = 150 mc/ab Abitanti teorici insediabili = 31 ab
6. indici e parametri ecologici
Indice di permeabilità dei suoli = 50% Sf Piantumazione ad alto fusto = n° 2 alberi ogni 50 mq slp Piantumazione con arbusti = n° 6 arbusti ogni 200 mq slp
7. Destinazioni d'uso consentite
Destinazione d'uso principale = residenziale Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = max 30 %
8. Tipologie edilizie consentite
Tipologie costruttive: villette e/o edifici a un piano Accessori: aree a parcheggio privato
9. Fasce di rispetto stradale, accessi alla viabilità provinciale
Strada provinciale presente: nessuna Fascia di rispetto stradale: nessuna
10. Altri vincoli
Vincoli: interno al perimetro del centro abitato
11. Classe di fattibilità geologica
Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni
12. Criteri di compatibilizzazione paesistica per gli ambiti di trasformazione e coerenza con la pianificazione sovraordinata
L'intervento dovrà adottare una forma costruttiva tali che si armonizzi con gli edifici esistenti rispetto a quelli riferibili al centro storico

13. Maggiorazione contributo di costruzione per la sottrazione di suolo agricolo
Trattandosi di area di trasformazione in parte su suolo agricolo, il Comune definirà in base alla vigente normativa la maggiorazione percentuale sul contributo di costruzione.
14. Modalità attuative
Piano di lottizzazione o permesso di costruire convenzionato
15. Obbligo di standard qualitativo
◦ Realizzazione fascia di compensazione paesaggistico-ambientale verso le aree poste in fregio alla campagna, in modo tale di garantire un più adeguato e armonico inserimento ambientale. ◦ Interventi di rinaturalizzazione e mitigazione verso le aree agricole volti a mitigare e risurre l'impatto visivo. ◦ Possibile incremento della capacità edificatoria. L'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 prescrive che il Documento di Piano può prevedere una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con l'Art. 44, comma 18 che sostiene come i comuni possono prevedere l'applicazione di riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzata al risparmio energetico. ◦ Il proponente dovrà accompagnare gli elaborati progettuali da una relazione tecnica relativa allo smaltimento dei reflui, per i quali dovranno essere individuate forme di trattamento, nel caso non sia stato ancora realizzato un depuratore comunale. ◦ Alla presentazione del progetto di sviluppo dell'ambito dovrà essere predisposta anche apposita documentazione relativa ad uno studio di incidenza che può assumere anche una strutturazione semplificata, secondo quanto previsto dalla D.G.R. 3798/2006
16. Forme mitigative
Lungo il versante nord-orientale, a contatto con l'area produttiva, dovrà essere realizzato una fascia alberata arbustata con una profondità minima di 2 m.

STALCIO N.T.A. PIANO DELLE REGOLE

ART. 30 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Gli ambiti di trasformazione, definiti all'articolo 8, comma 2, lett. e) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono le aree del territorio comunale, libere o edificate, destinate alle trasformazioni "strategiche" previste dal Piano di Governo del Territorio, attuabili tramite permesso di costruire convenzionato o piano attuativo (piano di lottizzazione).
2. Gli Ambiti di trasformazione, indicati dal Documento di Piano, da attuarsi con piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali.

I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un Masterplan generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.

3. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.
4. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano.
5. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi.

Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nella attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.

6. Gli "ambiti di trasformazione" sono individuati nella "Carta delle previsioni di piano" del PGT e disciplinati dal Documento di Piano, al quale si rimanda, e in parte dalle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
7. Necessità di sottoporre a valutazione di incidenza i piani di lotizzazione al fine di verificare con certezza che non siano causa di alterazione delle dinamiche delle relazioni che determinano la struttura e le funzioni del SIC IT2080008 "Boschetto di Scaldasole".