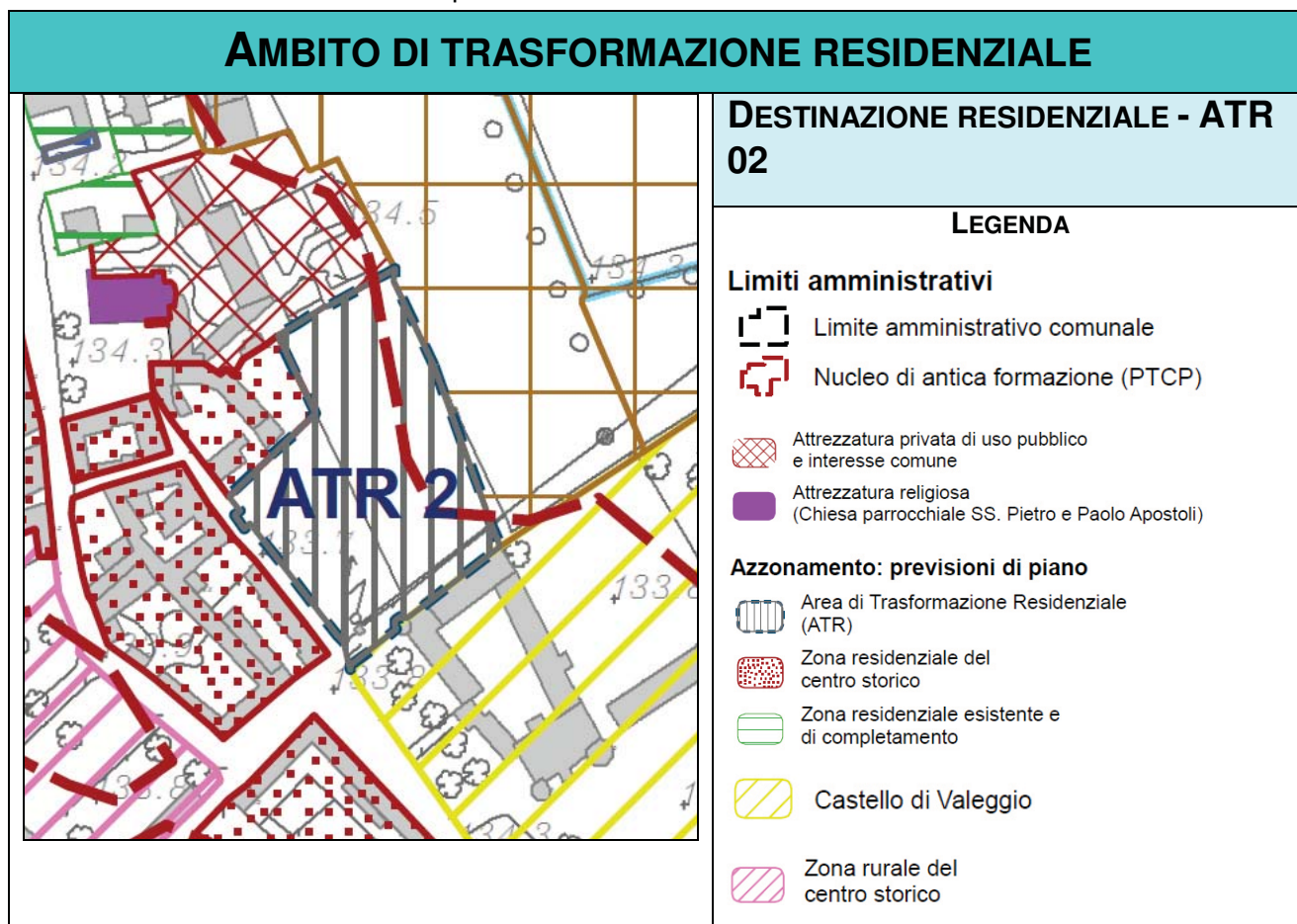


## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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.



## IMMAGINE AEREA



### 1. Ubicazione e destinazione dell'area

Prossimale al centro storico

### 2. Superficie territoriale totale

Superficie territoriale di riferimento: 5271,50 mq

### 3. Mappale interessato

Foglio 5 – Mappale 331, 300, 210, 165, 163, 164 (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 = 17 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>8. Tipologie edilizie consentite</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tipologie costruttive: villette e/o edifici a un piano<br>Accessori: aree a parcheggio privato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>9. Fasce di rispetto stradale, accessi alla viabilità provinciale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Strada provinciale presente: nessuna<br>Fascia di rispetto stradale: nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>10. Altri vincoli</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vincoli: interno al perimetro del centro abitato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>11. Classe di fattibilità geologica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>12. Criteri di compatibilizzazione paesistica per gli ambiti di trasformazione e coerenza con la pianificazione sovraordinata</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| L'intervento ricade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>13. Maggiorazione contributo di costruzione per la sottrazione di suolo agricolo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>14. Modalità attuative</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Piano di lottizzazione o permesso di costruzione convenzionato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>15. Obbligo di standard qualitativo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Realizzazione fascia di compensazione paesaggistico-ambientale verso i fronti che si affacciano sulle aree agricole.</li> <li>◦ Interventi di rinaturalizzazione e mitigazione verso le aree agricole volti a mitigare e risurre l'impatto visivo.</li> <li>◦ 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.</li> <li>◦ 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.</li> <li>◦ 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</li> </ul> |
| <b>16. Forme mitigative</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lungo l'area di margine, a contatto con le superfici agricole, deve essere prevista la realizzazione di una formazione lineare vegetata che sia caratterizzata sia dalla presenza di alberi sia arbusti ed abbia uno spessore almeno di 2 metri.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## **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 lottizzazione 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".