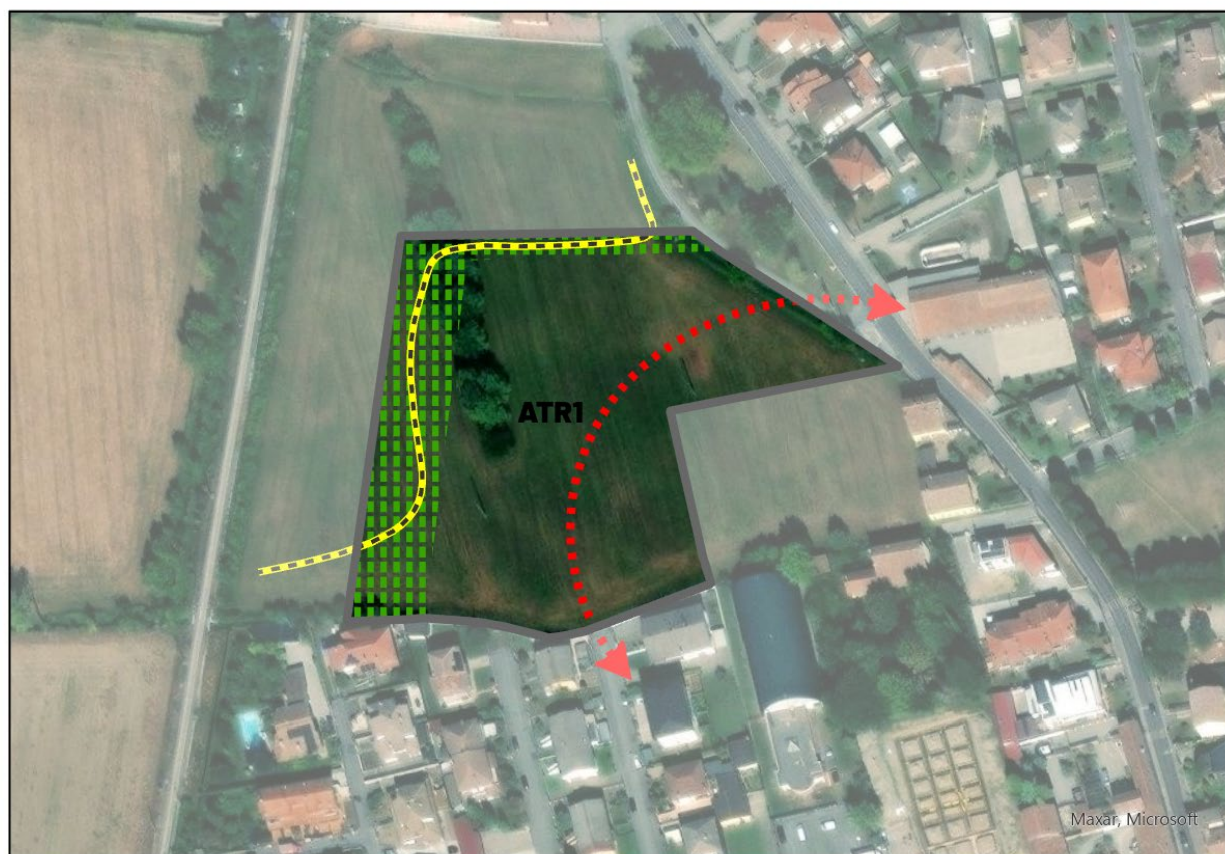


AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR1

Il comparto di trasformazione si configura come proposta di modifica dell'attuale comparto "PII1" con finalità di razionalizzazione della previsione in essere, anche mediante una riduzione della superficie urbanizzabile in ottemperanza alle disposizioni regionali in materia di riduzione del consumo di suolo.

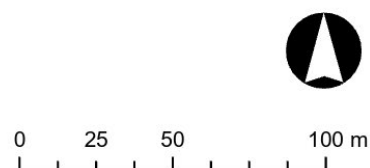
La tipologia insediativa riguarda un assetto attento alla dotazione di adeguati spazi pubblici connessi all'area di espansione anche con elevata qualità delle aree da trattare a verde pubblico nonché con un adeguato progetto di connettività ecologica con il sistema circostante e caratterizzante il contesto di appartenenza. L'attuazione del comparto dovrà inoltre traghettare il rafforzamento della connettività tra gli ambiti del TUC con direzione nordest-sudovest.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



Legenda

- Perimetro AT
- Connessioni ecologiche
- Connessioni e accessi
- Verde urbano a effetto mitigativo
- Strutture esistenti





A-Superficie territoriale: 15.000 mq

B-Destinazioni d'uso

1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

B4 Aree di sosta

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 - Media struttura di vendita

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 28 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edif. Territoriale di base (IT): 0,15 mq/mq

Indice edif. territoriale (IT) aggiuntivo **derivante dall'**acquisizione di diritti edificatori generati dalle aree classificate come VUS verde urbano di salvaguardia: 0,15 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di P.A.

L'indice di edificabilità territoriale di base (IT) potrà essere incrementato fino a max 0.40 mq/mq a condizione che il progetto da Piano Attuativo sia sottoposto a specifica procedura di VAS. Inoltre per garantire la sostenibilità e la qualità degli interventi urbanistici, in forza della concessione di un indice di edificabilità più elevato, il PA dovrà essere accompagnato da una progettazione e convenzionamento unitario. Questo approccio permetterà di gestire il maggiore carico urbanistico, sia in termini di infrastrutture che di servizi.

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);



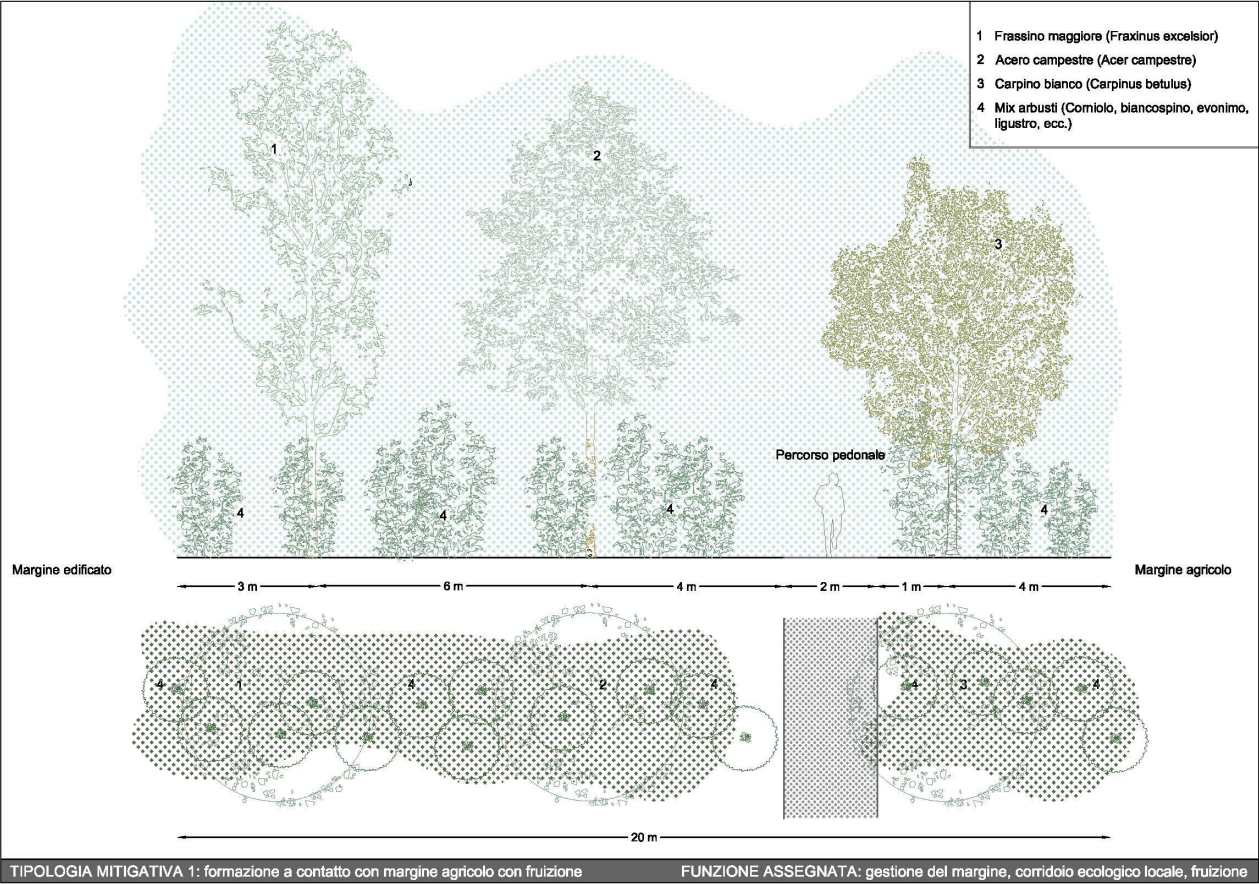
- In sede di approvazione del P.A. verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53).

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna nonché tra questi ultimi e gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione, contenendo il più possibile il consumo di suolo, migliorando la qualità complessiva.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- In sede di Piano attuativo assumeranno carattere rilevante le opere afferenti alla connessione ciclabile indicata in cartografia con direzione est-ovest, secondo le modalità ed i criteri da condividere con la Pubblica Amministrazione. Tali opere sono fin da ora categorizzate come standard urbanistici di qualità ai sensi dell' (Art. 53) delle presenti norme.



F – Tipologia mitigativa prevista



Tipologia mitigativa n. 1