

- MOBILITÀ. Creare una rete di mobilità sostenibile e coerente con le caratteristiche del territorio e dell'utenza. Promuovere la mobilità dolce e salvaguardare i tracciati di valore storico – tradizionale e d'interesse fruitivo.
- SISTEMA ECONOMICO. Garantire e sviluppare il sistema economico locale.
- CONSUMO DI SUOLO. Ridurre il consumo di suolo
- RIGENERAZIONE. Favorire la rigenerazione del tessuto edificato con particolare riferimento alle aree dismesse e al nucleo antico

## **Articolo 7 – Ambiti di trasformazione e di rigenerazione**

1. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.
2. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) sono le parti del territorio edificato nelle quali il PGT intende avviare processi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005.
3. L'Articolo 16 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
4. Per ogni AT e ARU il DP definisce, attraverso le schede di cui al presente Articolo, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
5. Nelle suddette schede sono individuate e qualificate le aree per servizi in coerenza con quanto dettato dal PS. La localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
6. Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
  - Totale: superficie complessiva da cedere o asservire
  - Da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;
  - Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare, secondo i disposti di cui all'Articolo 82, obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
7. Laddove nelle schede non sia indicata la quota di aree per servizi da reperire obbligatoriamente all'esterno è possibile reperire l'intero Contributo all'interno dell'Ambito o, a discrezione dell'Amministrazione, monetizzare.
8. Fatte salve le prevalenti Prescrizioni per l'attuazione contenute nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità rappresentata è da definire puntualmente in sede attuativa nel rispetto dell'obiettivo di funzionalità indicato nello schema grafico.
9. L'attivazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla previsione delle opere di smaltimento dei reflui.
10. L'agibilità degli edifici è subordinata all'esistenza delle opere di smaltimento dei reflui oppure alla realizzazione delle stesse a cura e spese del proponente.
11. Il PGT si attua attraverso piani attuativi estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.
12. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
  - l'assetto urbanistico definitivo;
  - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
  - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
  - l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;
  - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 81, delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può produrre una superficie inferiore a quella indicata nelle schede.

13. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.
14. Negli ARU in cui sono presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima dell'avvio delle attività edilizie venga predisposta un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti. Deve inoltre essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.



Area oggetto di intervento



Sub-comparto



Edificio soggetto a riduzione dell'impatto paesistico



Percorso pedonale



Area da cedere



Area stradale oggetto di riorganizzazione



Area con disposizioni per l'altezza degli edifici

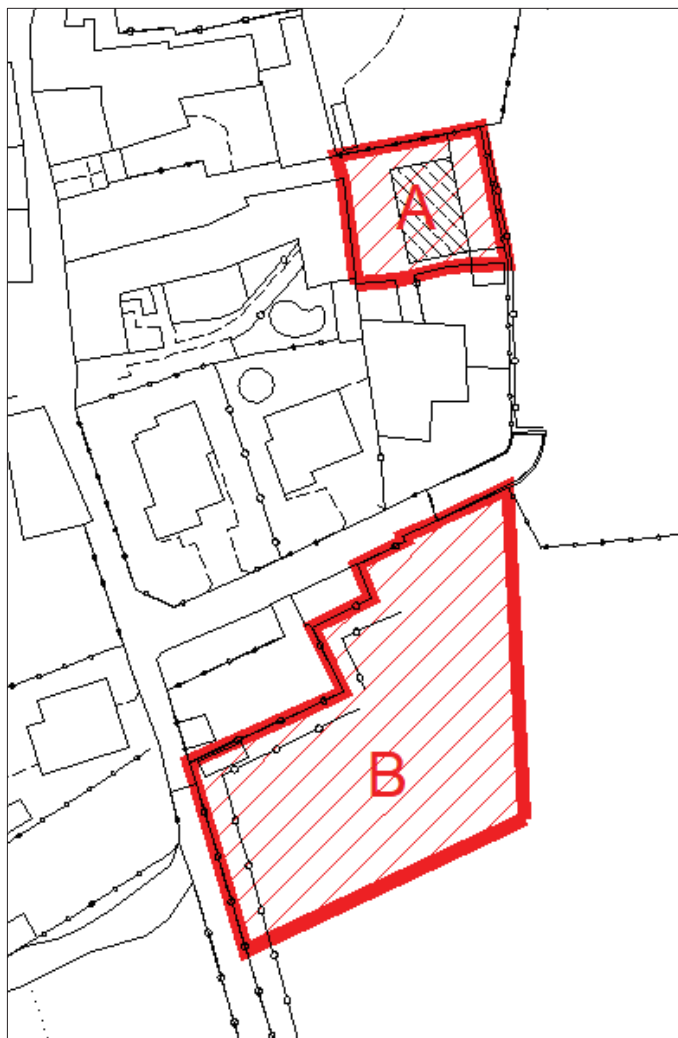
**AT2 – Isella**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazione principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Residenza                                                                                                                                                                                                               |
| Destinazione integrativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Agenzie di servizi; Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici.                                                              |
| Destinazione vietata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Agricoltura; Carburanti; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Depositi; Industria; Locali di intrattenimento; |
| Modalità attuativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Piano attuativo esteso ad entrambi i comparti                                                                                                                                                                           |
| <i>Indici e parametri urbanistici</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                         |
| Superficie Territoriale (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2.527                                                                                                                                                                                                                   |
| Capacità edificatoria diretta (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sub-comparto A = 420<br>Sub-comparto B = 800                                                                                                                                                                            |
| Altezza massima dell'edificio (m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Sub-comparto A = 9<br>Sub-comparto B = 9,5                                                                                                                                                                              |
| Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sub-comparto A = 150<br>Sub-comparto B = 600                                                                                                                                                                            |
| <i>Contributo al sistema dei servizi nel caso di attuazione secondo la Destinazione principale</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                         |
| Totale (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3.715                                                                                                                                                                                                                   |
| Da reperire all'interno dell'Ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                         |
| - quantità (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                         |
| - destinazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                         |
| Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3.715                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Prescrizioni per l'attuazione</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>L'intervento deve essere esteso ad entrambi i sub comparti ed attuato contestualmente.</p> <p>L'intervento nel Sub-comparto A deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la riduzione dell'edificio esistente fino all'altezza massima assegnata;</li> </ul> <p>L'intervento nel Sub-comparto B deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ds da via Isella <math>\geq 8,00</math> m;</li> </ul> <p>L'attuazione dell'Ambito di trasformazione deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere la cessione gratuita delle aree di cui ai mappali 1135/a, 1215/a, 1073/a, 1074 per complessivi 3.715 m<sup>2</sup> (indipendentemente dalla classificazione urbanistica);</li> <li>- la realizzazione di una pista ciclabile conforme ai disposti di legge, di calibro minimo pari a 3,00 m, sulle aree in cessione di cui al punto precedente;</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                         |

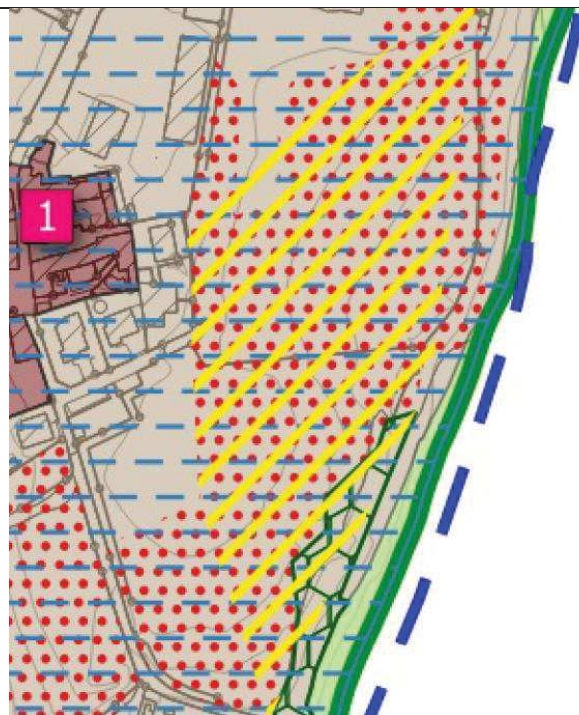
**Prescrizioni paesaggistico-ambientali per l'attuazione**

Per l'attuazione delle misure di mitigazione devono essere considerati i seguenti elementi:

- Valutazione dell'edificato dalla visuale del lago al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico, con particolare riferimento al margine non occluso indicato nell'elaborato R3.
- Creazione di un margine urbano qualificato anche attraverso l'utilizzo di quinte vegetali.
- Utilizzo di tipologie costruttive coerenti con il contesto urbano.



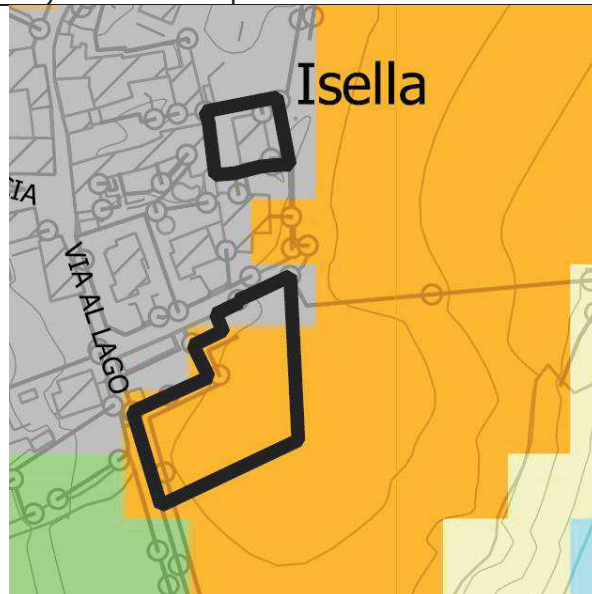
R3.1) Salvaguardie e tutele



R9) Carta condivisa del paesaggio – Rete verde di ricomposizione paesaggistica



R8) Carta della qualità del suolo libero



S3) Rete Ecologica

