



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR 02

UBICAZIONE: VIA G. MARCONI

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio comunale, in ottima posizione adiacente a sud al centro storico in corrispondenza dell'area pubblica occupata dall'edificio del municipio, e ad ovest all'impianto della scuola per l'infanzia di recente realizzazione; ad est e a nord, l'area è confinante con lotti residenziali, mantenendo un lato aderente al tracciato viario di via Marconi. L'ambito, di forma irregolare, presenta una discreta accessibilità determinata dal tracciato viario contiguo ed esterno al lotto. La dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico presenti nelle immediate vicinanze è determinata dalle strutture confinanti sopra descritte.

Il terreno si presenta non perfettamente pianeggiante e, in corrispondenza del confine ovest, è presente un orlo di terrazzo che costituisce un elemento paesaggistico di rilievo.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Questo ambito appartiene al sistema delle aree oggetto di conferma delle scelte di pianificazione vigente ed è orientata alla "densificazione" e completamento del tessuto urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di una nuova struttura di carattere residenziale, che si configura come progetto di completamento. La posizione in un comparto urbano privo di situazioni critiche non determina la necessità di particolari opere di mitigazione; tuttavia è suggerito l'uso di essenze arboree per implementare il patrimonio complessivo del verde urbano, soprattutto in corrispondenza dei tracciati distributivi interni al comparto e in continuità con le presenze arboree esterne al lotto. Una particolare attenzione progettuale dovrà essere garantita in rapporto al contesto urbano limitrofo, prevedendo un impianto morfologico e tipologie abitative coerenti e adeguate, in modo da restituire un disegno urbano costituito da edifici puntuali o assemblati in forma articolata.

In ogni caso, la geometria dell'area deve indirizzare il progetto verso una distribuzione dei nuovi volumi edilizi che prediliga un orientamento dei fronti principali prevalentemente verso sud in modo da garantire la migliore esposizione solare possibile.

Considerati gli obiettivi di sviluppo previsti e la formazione di un comparto articolato in edifici puntuali di estensione variabile, si dovrà prestare particolare attenzione agli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e utilizzando anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza.

Al fine di promuovere un assetto urbano integrato e sostenibile, particolare attenzione dovrà essere indirizzata inoltre alla promozione di soluzioni orientate al mantenimento di una dimensione delle aree filtranti tale da poter svolgere una funzione ecologica, ridurre l'impermeabilizzazione complessiva del suolo e incrementare la dotazione di verde urbano.

Al fine di distinguere il tracciato di un elemento morfologico localmente interessante, l'intervento di trasformazione deve tenere conto di tale situazione pregressa, in modo che si possa riconoscere l'andamento morfo-altimetrico del terreno.

Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa. Sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili



interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

2. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Incentivazione territoriale

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di incentivazione territoriale, finalizzate a consentire la concretizzazione degli obiettivi di qualità territoriale in termini di realizzazione del parco pubblico intercomunale CTL3.
2. L'incentivazione territoriale è ammessa negli ambiti di trasformazione specificatamente individuati nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
3. L'attivazione di tale facoltà consente la possibilità di incremento dell'edificabilità ordinariamente prevista per gli ambiti di cui al comma 2, a fronte della cessione gratuita al comune di aree per la concretizzazione di obiettivi prioritari definiti dal DP. Fermi restando i parametri relativi al rapporto di copertura e al rapporto di permeabilità, in caso di attivazione dell'incentivazione, è consentito l'incremento della SIp nel limite massimo del 15% della SIp massima ammissibile e di metri 1,50 dell'altezza massima ammissibile.
4. La cessione delle aree di cui al comma 3, è commisurata in ragione dell'utilità economica conseguita dai soggetti attuatori per effetto dell'incentivazione e in rapporto alla SIp incrementata, come disciplinato nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
5. In alternativa alla cessione, è ammessa la monetizzazione delle aree; in tali casi, nei modi e nei termini determinati nella convenzione del PA conformemente alle disposizioni del PS, i soggetti obbligati devono corrispondere al comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di dette aree e ai costi per le spese principali e accessorie occorrenti.
6. In caso di attivazione delle azioni di incentivazione territoriale, la dotazione di servizi prevista per i PA deve essere integrata conformemente alle disposizioni previste dal PS, come esplicitato nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
7. L'attivazione delle azioni di incentivazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista dal PS per i PA.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	11.787
indice di edificabilità (mq/mq)	0,333
superficie lorda di pavimento (mq)	3.925
abitanti teorici	79
dotazione di servizi da assicurare (mq)	2.080
rapporto di copertura	30%
rapporto di permeabilità	30%
H. max (m)	8
possibile incentivazione territoriale (slp - mq)	589
dotazione di servizi complessiva da assicurare in caso di attivazione dell'incentivazione territoriale (mq)	2.392
dotazione aggiuntiva di aree da cedere per attivazione azioni di incentivazione territoriale (mq)	13.439
stima valore monetizzazione dotazione aggiuntiva per azione di incentivazione territoriali (€) (23 € costo stimato unitario dell'area oltre a 2 € per spese tecniche)	335.978

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

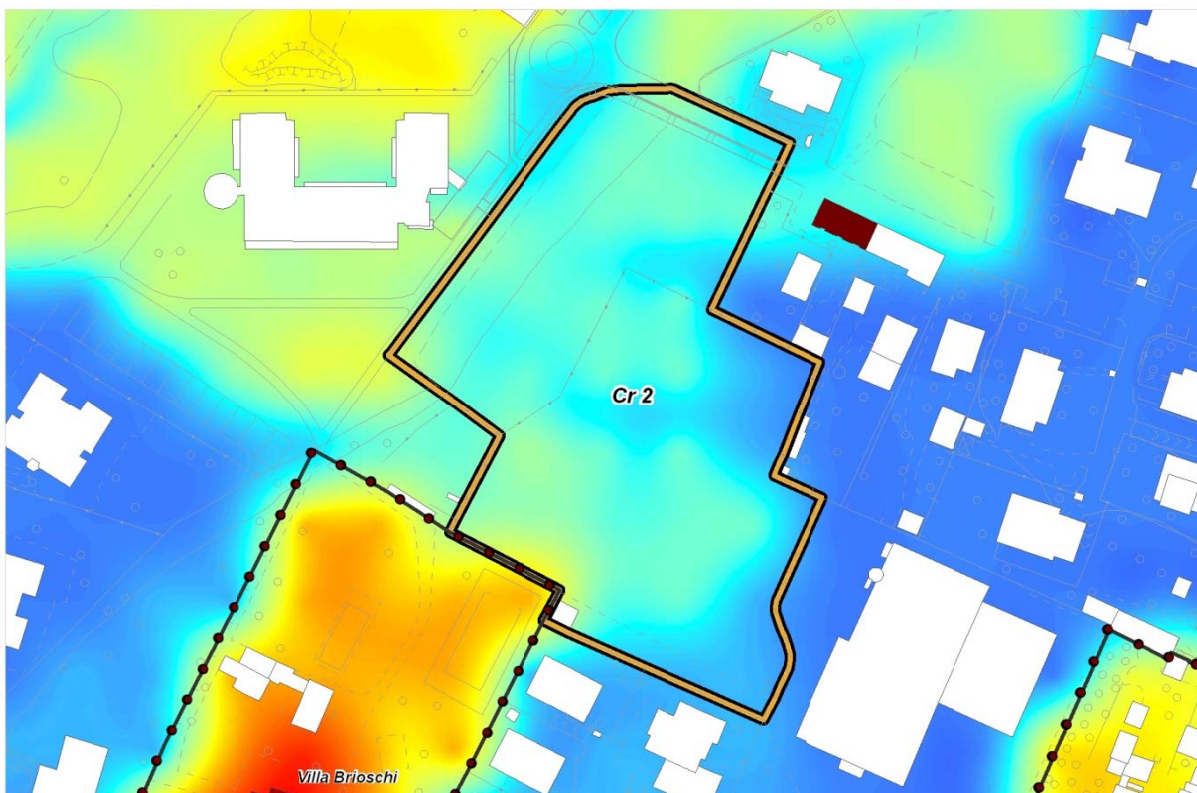
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria



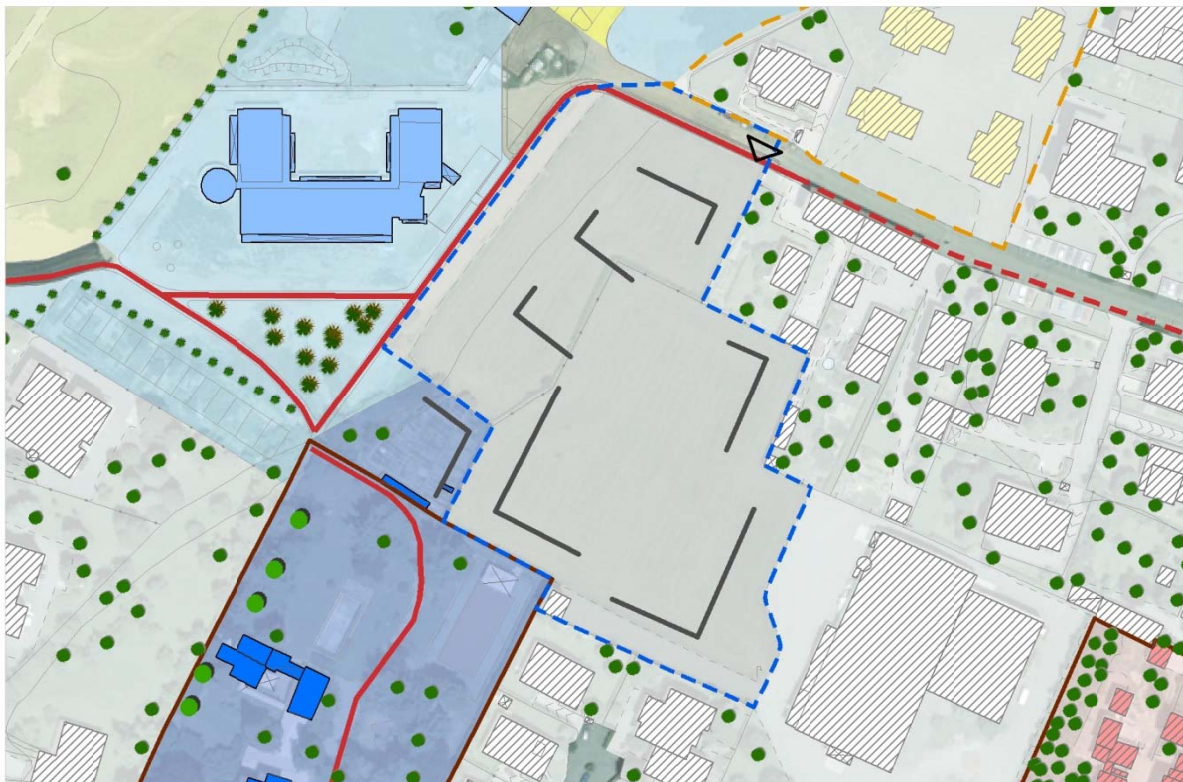
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione, estratto della tavola QVP 03.03 "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione, estratto della tavola QVP 01.02 "Scenario progettuale (in nero sono indicati i modelli insediativi di indirizzo del Documento di Piano)



Schema esemplificativo 3D dell'ambito di trasformazione (in rosso sono indicati i modelli insediativi di indirizzo del Documento di Piano)