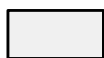


## **TITOLO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE SOGGETTI A PIANIFICAZIONE**

### **Art. 38. Aree ed interventi soggetti a Piano Attuativo**



PERIMETRO AREE SOGGETTE A PA

1. Ai fini dell'attuazione del P.G.T., nelle tavole grafiche del Documento di Piano sono individuati e perimetrati gli ambiti soggetti a trasformazione, sulla base di regole individuate dalle presenti Norme Tecniche.
2. Tra gli ambiti di trasformazione di espansione sono individuati gli ambiti strategici in quanto la loro possibile attuazione, per collocazione, estensione e destinazione, risulta essenziale per la definizione degli obiettivi e per il disegno complessivo del Piano (in quanto di rilevanza urbana e territoriale).
3. Agli ambiti di trasformazione individuati, il Documento di Piano assegna destinazioni prevalenti (e destinazioni complementari – a testimonianza di una auspicabile articolazione/commistione funzionale tra attività comunque compatibili) sulla base della loro interazione con la struttura territoriale, attraverso i diversi sistemi insediativi.
4. Per gli ambiti (strategici) di trasformazione sono indicate le prescrizioni quantitative e qualitative, ovvero le regole di trasformazione con l'apparato normativo (destinazioni, parametri, indici, prescrizioni ulteriori) che, seppur prescrittivo e vincolante, non ne conforma tuttavia i diritti edificatori, demandando ai Piani Attuativi la concretizzazione delle possibilità. Tali prescrizioni costituiranno la base per la concertazione operativa con gli operatori privati in quanto risultati attesi da parte dell'Amministrazione Comunale, considerati anche i meccanismi perequativi previsti.
5. Le scelte, le modalità operative, le prescrizioni normative puntuali relative agli ambiti di trasformazione con l'indicazione del Piano Attuativo cui sono soggetti (e che fissano in via definitiva gli indici), sono demandate alla pianificazione attuativa che indicherà:
  - l'assetto planivolumetrico ed urbanistico – edilizio puntuale;
  - l'articolazione funzionale con le destinazioni complementari;
  - la definizione dei parametri urbanistico – edilizi;
  - l'individuazione di unità di minimo intervento e/o la sub articolazione in più Piani Attuativi;
  - l'articolazione dei servizi e delle opere di interesse pubblico connesse alla trasformazione, in relazione alla previsione del Piano dei Servizi;
  - la specificazione delle misure di mitigazione necessarie ed individuate dalla V.A.S;
  - il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'applicazione delle misure di perequazione/compensazione/incentivazione.
6. Accanto agli ambiti di trasformazione di espansione il Documento di Piano individua altresì ambiti di trasformazione di riqualificazione, che saranno conformati dal Piano delle Regole.
7. Tra gli ambiti di trasformazione sono stati individuati anche quelli destinati a servizi e tra questi quelli ritenuti strategici per la loro notevole potenzialità migliorativa della qualità urbana e quindi della qualità della vita.
8. Le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione sono destinate alla realizzazione di:
  - servizi di uso pubblico;
  - viabilità ed infrastrutture;
  - edificazione polifunzionale (strutture turistico – ricettive di tipo alberghiero e all'aria aperta.
9. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

## ***Art. 39. Prescrizioni generali per i Piani Attuativi***

1. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
2. Gli elaborati devono documentare:
  - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
  - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, soprattutto per quanto riguarda il verde e le alberature anche di pertinenza;
  - la fattibilità geologica;
  - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, ed il rapporto con i servizi pubblici di trasporto;
  - la dotazione di servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e la progettazione di quanto previsto in attuazione del piano;
  - la compatibilità acustica;
  - l'assetto planivolumetrico;
  - le indagini e le analisi storico cartografiche relative al contesto.

Gli interventi dovranno, inoltre, dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali che si intendono comunque allegati al P.G.T
3. Gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio idraulico dovranno essere considerati e valutati, con idonea autocertificazione sottoscritta da un tecnico abilitato, gli effetti del rischio e le ripercussioni sull'area di intervento e sulle aree limitrofe (a monte e a valle), sia in fase di cantiere sia ad opera ultimata.
4. In sede di approvazione del Piano Attuativo, sono consentite modifiche delle perimetrazioni di area o di ambito, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi tutti i diritti di terzi e i principi perequativi.
5. Si tratta di aree che non sono conformate all'interno del Documento di Piano; gli indici di seguito evidenziati non sono relativi conseguentemente a dei diritti edificatori già attribuiti, ma a delle possibilità che saranno consolidate nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.
6. Per tali aree sono previste norme specifiche in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.
7. Ai fini della verifica dei meccanismi perequativi, le destinazioni complementari sono assimilate a quella principale; per destinazioni eventualmente non esplicitamente elencate si opera applicando il criterio di analogia.

## ***Art. 40. Ambiti di trasformazione di espansione. Aspetti generali***

Sono gli ambiti inedificati posti ai margini del tessuto urbano consolidato la cui trasformazione non assume i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto, bensì di espansioni che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), ovvero di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione piano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi, ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione ad appositi Piani Attuativi.

Queste aree a prevalente destinazione residenziale, turistico – ricettiva e a servizi, non sono conformate dal Piano delle Regole, bensì dai rispettivi Piani Attuativi, che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, fissano in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi necessari.

Il Documento di Piano, pur non conformando queste aree, determina: i criteri insediativi, ovvero le connotazioni fondamentali di ogni intervento; i limiti quantitativi massimi; le destinazioni funzionali; l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico e tipologico e le dotazioni infrastrutturali e dei servizi; i criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli, ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici ed ecologici, ...

Lo stesso Documento di Piano definisce i criteri per orientare l'applicazione della perequazione circoscritta interna ai Piani Attuativi (ed ai Programmi Complessi) e della compensazione (avente anch'essa finalità perequative) riguardante le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, non disciplinate da piani e atti di programmazione, cui è assegnato un indice di edificabilità virtuale, trasferibile su aree edificabili private ricomprese nei suddetti Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T. , a fronte della cessione gratuita dell'area all'Amministrazione.

Lo stesso Documento di Piano individua tra gli ambiti di trasformazione quelli che hanno carattere strategico, in quanto rivestono rilevanza tale da incidere potenzialmente sullo sviluppo complessivo del territorio comunale, sia dal punto di vista urbano – territoriale, sia per gli aspetti socio – economici. Tali ambiti hanno quindi sia destinazione a servizi ed attrezzature e/o infrastrutture pubbliche, sia destinazione produttivo – artigianale sia destinazione turistico – ricettiva (polifunzionale).

Al fine di determinare le migliori condizioni di flessibilità e possibilità attuative, i comparti di espansione residenziale, alberghiera e mista residenziale-alberghiera, soggetti a pianificazione attuativa, sono stati ulteriormente frazionati in micro – ambiti (minime unità di intervento), ciascuno dei quali operabili separatamente.

È fatta comunque salva la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle necessità di attuazione del P.G.T. di accorpare, in tutto o in parte, i suddetti micro – ambiti individuati in un unico piano esecutivo convenzionato attraverso il quale regolare le trasformazioni.

Ad ultimazione di tutti i lavori attuativi, ovvero degli interventi convenzionati negli ambiti soggetti a trasformazione, gli stessi ambiti saranno disciplinati dal Piano delle Regole che ne recepisce la normativa di attuazione.

## **Art. 41. Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale**



RESIDENZIALE

### **Definizione – Descrizione**

Sono gli ambiti costituiti dalle aree inedificate destinate all'espansione residenziale dell'aggregato urbano secondo il disegno urbanistico complessivo e particolare, dato dai Piani Attuativi di lottizzazione convenzionata.

La principale finalità perseguita dal presente Piano riguarda la verifica complessiva degli insediamenti sui piani paesistico – ambientale, attraverso un'organizzazione piano – altimetrica ed un inserimento degli interventi sulla base di un'articolata e funzionale maglia relazionale ed un'adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Le funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come le funzioni complementari compatibili, quali studi, uffici, agenzie, sportelli bancari, negozi di vicinato, bar, ristoranti, servizi sociali, culturali e ricreativi, spazi pubblici e privati di uso collettivo, ed altre simili per stretta analogia.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale dell'ambito, ma anche con l'assetto piano – volumetrico previsto e con le componenti ambientali presenti, oltreché con la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (in particolare la viabilità esterna ed interna all'ambito di Piano e gli spazi a parcheggio), quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, così come le grandi e medie strutture di vendita, strutture alberghiere, sanitarie, di ricovero, e simili per stretta analogia, medie e grandi attività terziarie, pubblici esercizi richiedenti tipologie specialistiche, e simili per stretta analogia. Sono comunque escluse tutte le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità all'ambito residenziale e di parcheggio.

In caso di modifica delle destinazioni d'uso si dovrà rispettare quanto prescritto dalle Norme vigenti.

### **Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi**

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., sono stati individuati gli ambiti sottoposti a pianificazione esecutiva di lottizzazione convenzionata per mezzo dei quali verificare la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltreché della dotazione dei servizi e delle attrezzature.

L'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato mediante titolo abilitativo.

### **Parametri urbanistico – edilizi**

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

|                         |                                      |              |                                                                     |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>De<sub>f</sub></b> – | Indice di densità edilizia fondiaria | <b>mc/mq</b> | <b>1.00 + (0.25 da perequazione)</b>                                |
| <b>Rc</b> –             | Rapporto di copertura                | <b>max</b>   | <b>35%</b>                                                          |
| <b>H</b> –              | Altezza massima degli edifici        | <b>m</b>     | <b>8.50</b>                                                         |
| <b>P</b> –              | Piani agibili                        | <b>n</b>     | <b>2 + eventuale sottotetto</b>                                     |
| <b>Dc</b> –             | Distanze dai confini                 | <b>m</b>     | <b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante</b> |
| <b>De</b> –             | Distanze tra gli edifici             | <b>m</b>     | <b>10.00</b>                                                        |

|             |                              |            |             |
|-------------|------------------------------|------------|-------------|
| <b>Ds –</b> | Distanze dal ciglio stradale | <b>m</b>   | <b>5.00</b> |
| <b>Va –</b> | Verde alberato               | <b>min</b> | <b>40%</b>  |

I suddetti indici non sono relativi a diritti edificatori acquisiti, ma sono da intendersi quali possibilità che solo nella fase di definizione del rapporto tra i privati proponenti il Piano Attuativo e l'Amministrazione Comunale, attraverso la firma della convenzione, verranno a concretizzarsi. L'indice di fabbricabilità aggiuntivo derivante dalla compensazione perequativa è quindi anch'esso puramente virtuale e si considererà una volta perfezionato l'iter secondo i criteri perequativi.

### ***Prescrizioni particolari***

Valgono le norme generali per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale specificate nella Normativa del Piano delle Regole.

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dai P.A. e dai Piani di Lottizzazione convenzionati che saranno approvati.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione ambientale che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati a verde pubblico, alberature e verde privato, urbanizzazioni, tipologia dei singoli edifici, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Nell'ambito dei Piani Attuativi le distanze minime tra gli edifici potranno essere motivatamente ridotte fino a 7.50m misurate con le stesse modalità.

Eccezionalmente potrà essere ridotta fino ad un minimo di 3.00m la distanza rispetto alle strade secondarie interne alla lottizzazione qualora queste assumano i caratteri di viabilità privata di accesso ad uno o più lotti.

Alla scadenza dei Piani Attuativi, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici dell'ambito, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione degli alberi ad alto fusto, anche se non inseriti in parchi, e i giardini, salvo la necessaria manutenzione.

Non è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo.

## ***Art. 81. Ambiti di trasformazione di espansione (soggetti a pianificazione attuativa)***

Gli ambiti di trasformazione di espansione sono gli ambiti inedificati posti ai margini del tessuto urbano consolidato la cui trasformazione non assume i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto, bensì di espansione, che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), ovvero di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione piano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi, ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione ad appositi Piani Attuativi.

Queste aree a prevalente destinazione residenziale, turistico – ricettiva, artigianale e a servizi, non sono conformate dal Piano delle Regole, bensì dai rispettivi Piani Attuativi, che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, fissano in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi necessari.

Ad ultimazione di tutti i lavori attuativi, ovvero degli interventi convenzionati negli ambiti soggetti a trasformazione, gli stessi ambiti saranno disciplinati dal Piano delle Regole che ne recepisce la Normativa di attuazione.