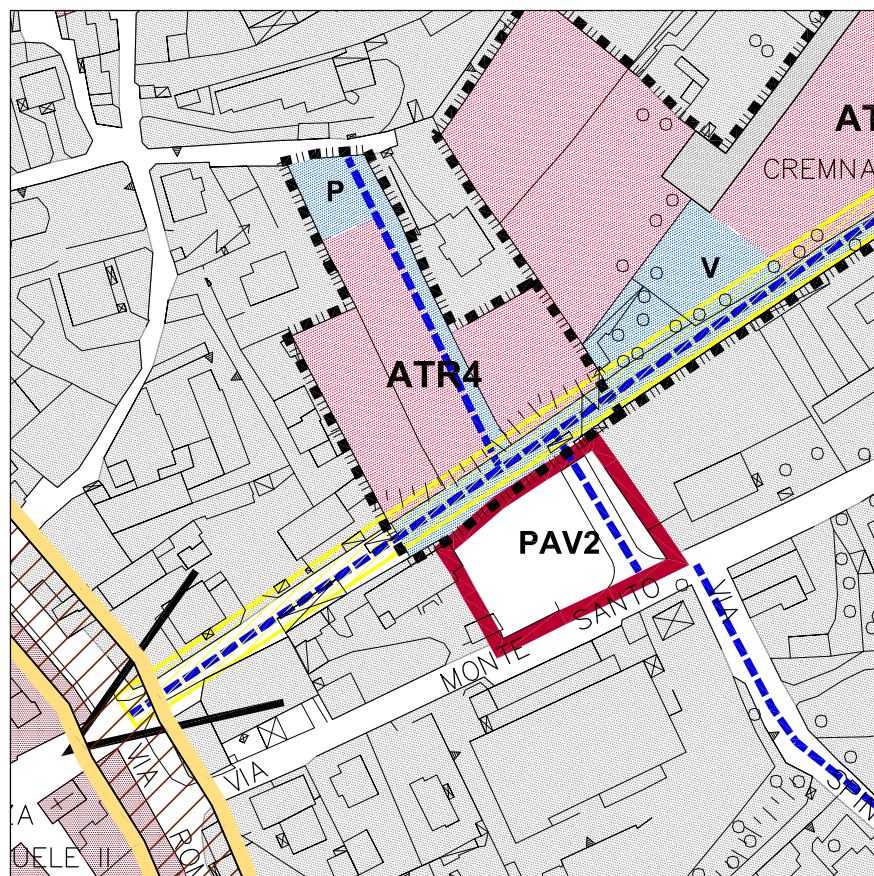




localizzazione
via Monte Santo/via Basilica

classe di fattibilità geologica
classe 2
fattibilità con modeste limitazioni

classe di sensibilità paesaggistica
5-molto alta

rapporto con la rete ecologica PTCP
interno al territorio urbanizzato

- perimetro ambito di trasformazione
- area a prevalente destinazione residenziale
- area per servizi a localizzazione vincolata
- viabilità di progetto vincolata
- fascia di rispetto ≥ 10 mt
- perimetro piano attuativo vigente
- ambito di antica formazione
- ambito urbanizzato
- percorso ciclo-pedonale di progetto vincolato
- cono ottico locale
- classe di fattibilità 2 - 4

DP11 Previsioni di piano

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONFERMATI

scala 1:2000

Usi non consentiti

Agricolo - A
 Industria e artigianato - I
 Terziario e commercio - T, nelle articolazioni T2-T4-T5
 Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S7b-S9-S10-S11

Indici e parametri urbanistici - edilizi

St = 4.300 mq
 V = 3.400 / 4.300 mc
 H = 6.50 mt (2 p.f.t.)
 Rc = 30% Sf
 Obbligo di Ce = 700 mq
 Ip = 25% Sf
 A $\geq$ 1 albero/200 mq Sf

Modalità d'intervento

Piano Attuativo

Indicazioni particolari

La tipologia ammessa è quella a palazzina, a schiera o in linea. L'edificazione dovrà essere realizzata in coerenza per forma, struttura, materiali e colori con i caratteri tipologici dei luoghi.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla dotazione di verde privato mirata ad una rigenerazione ecologica del comparto in oggetto.

La localizzazione delle aree per servizi vincolate comporta l'obbligo di cedere all'interno del PA le aree indicate e deve essere confermato l'impianto urbanistico con particolare riferimento al sistema della mobilità. Per i servizi sono ammesse modeste modifiche nell'impianto planimetrico.

4.5 Ambiti di trasformazione. Classificazione, norme generali e modalità di intervento

1. Per “Ambiti di trasformazione” si intendono specifici ambiti urbani, individuati nella tavola DP11 Previsione di piano e catalogati con apposita scheda vincolante contenente specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione progressiva e modalità di intervento prescrittive, che interessano aree dismesse o comunque di ridefinizione funzionale, parzialmente o totalmente costruite, ed aree di nuovo impianto prevalentemente o del tutto libere da edifici.
2. Gli Ambiti di trasformazione sono suddivisi nelle seguenti classi:
 - **Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali;**
 - **Ambiti di trasformazione prevalentemente commerciali**
 - **Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi**
3. Tutte le Zone di trasformazione sono soggette ad intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata e/o permesso di costruire convenzionato) esteso almeno al perimetro indicato in azzonamento. Solo in caso di minima difformità tra la perimetrazione prevista dal PUA e l'individuazione catastale delle proprietà già interessate dallo strumento esecutivo, è possibile modificare il perimetro del piano attuativo, purché l'ampliamento interessi aree aventi destinazione d'uso prevalente non difforme.
4. La potenzialità edificatoria che è consentita realizzare all'interno di ogni singolo PUA, in rispetto della volumetria e/o SIp assegnata, costituisce un limite massimo inderogabile. E' altresì prescrittiva l'utilizzazione di una quota minima non inferiore al 75% della potenzialità edificatoria massima prevista.
5. Tutta la superficie territoriale compresa all'interno della perimetrazione del PUA, anche su aree non contermini, viene utilizzata ai fini del computo della potenzialità edificatoria, indifferentemente a specifiche destinazioni di zona interne al perimetro stesso, ivi comprese le fasce di rispetto per infrastrutture della mobilità.

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali;

1. E' vietata la costruzione di fabbricati accessori, le autorimesse devono essere integrate nell'edificio.
2. La rappresentazione delle aree per servizi se vincolate comporta l'obbligo di cedere all'interno del Piano Attuativo le aree indicate, in caso la localizzazione fosse suggerita è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto di intervento comunque giustificando la modifica in un'ottica di riqualificazione urbana del sistema dei servizi.
3. Prescrizioni urbanistiche e ambientali
Le disposizioni all'interno degli ambiti, ove non indicato diversamente, possiedono valore prescrittivo e pertanto assumono carattere progettuale rilevante e irrinunciabile nella redazione di ogni singolo Piano Attuativo cui fanno riferimento.

Le disposizioni grafiche si intendono regolate dalle definizioni generali di cui al comma successivo.

Sono così definite, nei caratteri generali, le seguenti indicazioni prescrittive:

- *Aree per servizi*: identifica, salvo minimi e motivati adeguamenti, la localizzazione e il dimensionamento delle aree da destinare a verde attrezzato, a parcheggio pubblico e a servizi nell'ambito della trasformazione;
- *Viabilità in progetto*: individua, con localizzazione di massima il tracciato di nuova viabilità da realizzare come elemento di connessione del tessuto edificato

4. Per le attività produttive esistenti all'interno delle aree di trasformazione in cui la produzione / lavorazione sia ancora funzionante, fino alla cessazione dell'attività in essere, valgono le norme di cui all'art. 48 delle Regole di attuazione.
5. Agli interventi edilizi che riguardano edifici plurifamiliari costituiti da almeno tre unità abitative ed attualmente in classe energetica F o G e che introducono accorgimenti finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica che comporti una classificazione almeno in classe energetica B, viene riconosciuto un bonus volumetrico pari al 10% del volume esistente.

Tale volume non potrà essere utilizzato all'interno dell'edificio oggetto di intervento ma dovrà essere inserito in un Registro comunale appositamente predisposto e potrà essere acquistato dagli operatori che interverranno esclusivamente sulle Aree di trasformazione residenziale ATR dove sono previsti incrementi volumetrici individuati con duplice parametro.

Ogni ATR non potrà superare la volumetria indicata nelle schede di trasformazione.

Tutti gli interventi edilizi, che prevedono un miglioramento dell'efficienza energetica, beneficiano degli incentivi previsti dalle leggi regionali vigenti. Per gli interventi previsti ai commi precedenti valgono le stesse disposizioni.

4.6 Monetizzazione

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati comunque al Piano dei Servizi.

Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito e specifico capitolo di bilancio, da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 46 lett. a) della L.R. 12/2005.