

PRINCIPI E CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano individua, mediante l'elaborato grafico *DP14 – Atlante delle previsioni di Piano*, gli ambiti di trasformazione, la cui attuazione è disciplinata dalle presenti Schede d'Ambito. Gli ambiti di trasformazione individuati e già presenti nel PGT approvato nell'aprile del 2009, esplicitano la volontà, dell'Amministrazione Comunale, di confermare uno sviluppo inteso come verifica, in progress, dell'efficacia delle proposte delineate, eventualmente apportando dei correttivi se e quanto necessari.

La città da trasformare, attraverso i successivi strumenti attuativi comunque denominati, si articola in cinque tipologie di ambiti, differenziati per caratteri e funzioni prevalenti, puntualmente localizzati e per i quali il Documento di Piano definisce, in linea di massima, i principali parametri di attuazione.

Le schede d'ambito di seguito individuate riportano sostanzialmente:

- la descrizione degli obiettivi e finalità di progetto;
- le modalità d'intervento;
- La destinazione d'uso principale o qualificante l'ambito;
- le destinazioni d'uso non ammissibili o eventualmente ammissibili con limitazioni;
- i parametri e gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima;
- la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;
- le prescrizioni generali e aggiuntive d'ambito;
- gli obiettivi qualitativi perseguiti sia di carattere generale che d'ambito;
- le indicazioni aggiuntive, in funzione della destinazione d'uso dell'ambito stesso;

Viene demandato alla fase attuativa, cioè al momento negoziale di predisposizione della proposta di piano attuativo ed in coerenza con le indicazioni contenute nelle presenti schede d'ambito, la definizione dell'assetto urbanistico, dell'articolazione delle aree di interesse pubblico e di concentrazione della capacità edificatoria; vengono fissati in via definitiva e verificati i parametri urbanistico-edilizi, nonché gli altri parametri necessari.

La superficie territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali del comparto interessato, previa predisposizione di un rilievo puntuale del comparto.

Negli ambiti di trasformazione denominati "Tp", "Tr", "Trf" e "Trz", la superficie lorda di pavimento o la volumetria ammessa in ciascun ambito deriva dalla moltiplicazione dell'indice di edificabilità per la superficie territoriale, verificata come sopra riportato. Negli ambiti di trasformazione denominati "Tpr" l'edificabilità ammessa deriva dall'applicazione dell'indice "volume geometrico (Vg), per come definito dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PR04)

Negli ambiti di trasformazione, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle tavole del Documento di Piano dalle presenti Schede d'Ambito.

Tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettati, ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/05/2010, ad una maggiorazione percentuale, pari al 5 per cento, del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Riferimenti normativi specifici relativi all'attuazione degli ambiti di trasformazione

Per quanto attiene alle verifiche ed alla definizione degli indici e parametri urbanistico edilizi attinenti all'attuazione degli ambiti di trasformazione di seguito riportati si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PR04).

Per quanto concerne le destinazioni d'uso non ammissibili, indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare, le stesse sono da ritenersi vincolanti, fatto salvo quanto previsto dall'art.12 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PR04)

I contenuti prescrittivi delle presenti schede d'ambito, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici.

Gli ambiti di trasformazioni si attuano mediante piano attuativo che potrà essere realizzato anche mediante "sub-comparti" funzionali ovvero per Unità Minime d'Intervento, alla condizione però, che sia sempre assicurata la realizzazione degli interventi, pubblici e privati, nel rispetto dell'impianto generale previsto, tenuto conto delle indicazioni contenute nelle presenti Schede d'Ambito.

Qualora l'Amministrazione Comunale effettuata la verifica, in ordine al reperimento delle aree in cessione/asservimento ad uso pubblico da destinarsi a servizi pubblici o di interesse pubblico generale, accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle stesse nell'area o nell'edificio interessati dall'intervento, può accettare la cessione/asservimento ad uso pubblico di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ STORICA

Tpr8

Gli ambiti di trasformazione denominati “TPr” appartengono al tessuto urbano della Città Storica, in tali ambiti gli interventi si attuano mediante Piano di Recupero e gli stessi sono disciplinati dalle seguenti Schede d’Ambito. In tali ambiti urbanistici l’attuazione potrà avvenire anche mediante unità minime d’intervento funzionali, alla condizione però, che sia sempre assicurata la realizzazione degli interventi, pubblici e privati, nel rispetto dell’impianto generale previsto, tenuto conto delle indicazioni contenute nelle presenti Schede d’Ambito. In tal caso spetterà all’Amministrazione Comunale la valutazione in ordine al reperimento o monetizzazione di aree da destinare a servizi pubblici, secondo le quantità stabilite dal Piano dei Servizi.

Ambito Tpr8

Si estende a buona parte del vecchio borgo di Bisentrato dove le originali abitazioni rurali sono state parzialmente abbandonate e le stalle sono pressoché totalmente crollate.

Vi si programmano ristrutturazioni e recupero dei pochi depositi agricoli in volumetrie residenziali.

Destinazioni d’uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all’interno del piano attuativo in accordo con l’amministrazione comunale, Art. 12 NTA del Piano delle Regole):

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c2,c3,c4

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

di servizio: g4

Indici e parametri

Nell’ambito del riassetto architettonico, è possibile recuperare tutti i volumi geometrici dei manufatti in muratura attualmente esistenti con le modalità d’intervento individuate nell’allegata planimetria “Tipologie d’Intervento” e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).

Ai soli fini di una valutazione preventiva dell’insediabilità complessiva, il volume totale teorico abitabile viene quantificato in mc.18.270.

Il volume effettivo risulterà dal rilievo della scatola volumetrica degli edifici esistenti, incrementato di un premio volumetrico pari al 10%, secondo la definizione di Volume geometrico (**Vg**), per come definito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).

H max = m.7,50 (fatte salve le sotto indicate Prescrizioni Particolari)

DE, DC, DS e DFS = secondo quanto indicato all'art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Prescrizioni Particolari:

Ristrutturazione della cortina stradale di via Collini secondo schemi costruttivi tradizionali, con possibilità, di sopraelevazioni comportanti, sui singoli fronti, quote di gronda non superiori a quelle più alte attualmente esistenti rispettivamente sulla via Collini e su via Masseria; dette sopraelevazioni dovranno essere tali da concorrere all'unità stilistica ed architettonica delle cortine stradali, in particolare, per gli eventuali interventi edilizi su via Masseria, dovranno essere tenuti in massimo conto i rapporti dimensionali attualmente esistenti tra le altezze degli edifici e la loro distanza dai fronti contrapposti.

Relativamente ai presenti ambiti, le eventuali istanze per interventi edilizi di livello superiore alla manutenzione straordinaria che fossero richieste precedentemente alla fase attuativa del Piano d'Ambito saranno subordinate alla verifica:

- in ordine al reperimento di aree per la dotazione di servizi pubblici, per come sotto individuate;
- della necessità di realizzazione delle urbanizzazioni primaria funzionali all'intervento.

Dette eventuali istanze qualora comportanti variazioni della scatola volumetrica di singoli edifici, dovranno essere corredate da una rappresentazione planivolumetrica dell'intera cortina continua di via Collini e/o di via Masseria nella quale, l'intervento proposto risulti tale da garantire l'unità stilistica e architettonica della cortina edilizia in questione.

Dotazione di aree pubbliche

Il Piano di Recupero complessivo deve garantire una dotazione di verde, parcheggi ed aree per servizi commisurata alla totalità della capacità insediativa dell'ambito. In sede di predisposizione del Piano Attuativo, previo accordo con l'amministrazione sarà ammessa la parziale o totale monetizzazione delle aree e dei servizi pubblici indotte dal piano.

Viabilità

Nel rispetto delle cortine continue stradali esistenti lungo via Collini, il Piano di Recupero complessivo deve garantire continuità dei percorsi tra l'insediamento in questione e quello previsto ad est di via Collini.

Indirizzi sull'impianto planivolumetrico

In merito alle caratteristiche architettoniche, in assenza di presenze di valore storico, ci si dovrà attenere a schemi e materiali esteriori coerenti con le prescrizioni elencate nelle norme per la città storica.

Indirizzi sulle superfici coperte

Lungo via Collini, dove l'edificio risulta arretrato devono essere previste fasce di verde piantumato.

TIPOLOGIA D'INTERVENTO AMBITO TPR8

LEGENDA

-  Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
-  Restauro e/o risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
-  Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
-  Interventi di nuova costruzione
-  Cortine edilizie

