

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 DI RILOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI ESISTENTI

Trf1, Trf2, Trf3

All'interno del Documento di Piano vengono riconfermati alcuni ambiti, situati in un tessuto urbano misto, ambiti di trasformazione urbanistica, nei quali il Documento di Piano definisce le rilocalizzazione delle funzioni produttive/artigianali esistenti prevedendo l'insediamento di attività prevalentemente residenziali, in coerenza con il tessuto urbano limitrofo.

Modalità d'intervento

Si attuano mediante Piani attuativi secondo i criteri individuati al punto 1.1 delle presenti Schede d'Ambito

Destinazioni d'uso non ammissibili (PR04 Norme Tecniche Piano delle Regole):

residenziali: a2

Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali c2,c3,c4

Destinazioni ricettive d1

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

Destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

Indici e Parametri

Utilizzazione territoriale (UT): 0,33 mq/mq di ST (ovvero 1 mc/mq)

Verde ecologico privato: 1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq

Rapporto di copertura (Rc): 50% della SF

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato PR04 Norme Tecniche - Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:

- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della SIp;

- produttive 20% SIp

H (indicativa): 12.50 mt

DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Sino all'approvazione del Piano Attuativo relativo alla nuova destinazione, gli edifici esistenti potranno mantenere in essere le attività produttive insediate o ad esse assimilate, alla data di adozione del PGT; su tali edifici sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

Prescrizioni aggiuntive:

Per gli ambiti Trf1 e Trf2: Sarà necessario assicurare la definizione del margine dell'area rispetto al sistema agricolo, con il quale le aree confinano.

In particolare, si prescrive:

- la disposizione di filari alberati, fasce ad arbusti, aree a prato sul confine dell'area, per garantire una fascia di filtro verde tra il sistema costruito e lo spazio aperto.
- la massimizzazione dello spazio verde permeabile, soprattutto in prossimità del confine a nord, con le aree agricole;
- la disposizione delle densità costruite tale da garantire più bassa edificazione verso il bordo esterno, in contatto con l'area agricola, e l'edificazione più alta verso il sistema dello spazio costruito esistente, all'interno.
- la costruzione di un fronte urbano sul confine dell'area, in corrispondenza con gli altri fronti urbani già costruiti, in maniera tale da contribuire a definire il margine dell'abitato.

Per l'ambito Trf3: la vicinanza dell'area rispetto al sistema delle aree verdi a standard, sul confine occidentale dell'area, richiede che si definiscano varchi visuali, punti di contatto con le aree a verde esistenti, al fine di aumentarne la dotazione in generale e la fruibilità visiva. Si dovrà prevedere altresì la disposizione di filari alberati sul confine dell'area, soprattutto in prossimità delle aree a verde a standard esistenti ovvero altre soluzioni progettuali atte a garantire quanto sopra individuato.