

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 POLIFUNZIONALI

Trz1

Questo ambito comprende aree in parte edificate ed è destinato ad edifici ed attrezzature per le attività ricettive e residenziali.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 12 delle NT del Piano delle Regole (PR04) potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale)

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

commerciali: c2,c3,c4

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

di servizio: g4

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): 60% 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 alla media struttura di vendita: 100% della SIp;

H (indicativa): 12,50 mt

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

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto nella Parte Seconda della Relazione Generale di Piano (DP01)

Obiettivo O1: compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo O2 : Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di

un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

Obiettivo 04 : Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree residenziali esistenti, e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a sud del comune un confine definito dell'urbanizzato.

Obiettivo 05 : Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia.

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Il requisito principale per la realizzazione dell'area deve riguardare la possibilità di mantenere la massima continuità al corridoio ecologico ambientale. Per tale ragione, si deve poter prevedere:

- l'alberatura a fasce boscate delle collinette e delle dune artificiali realizzate su tutti i lati degli edifici, con la disposizione di arbusti cuscinetto sulla prima parte della duna, verso la strada di accesso, alberature ad alto fusto, ad almeno due filari, sulla parte più alta della duna;
- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti);
- Il compattamento delle superfici asfaltate in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare gli edifici ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area e in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica;
- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino su tutti i lati le realizzazioni, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che eventuali piazzali di parcheggio o comunque asfaltati siano completamente mascherati e resi il più possibile permeabili;

- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente gli edifici e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti;
- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La verifica della possibilità di realizzare ampie parti delle coperture a terrazze verdi, in modo da definire massima continuità alla superficie verde e al corridoio ecologico

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente e in relazione alle previsioni.