

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 PER LA CRESCITA DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI

Tr1, Tr2, Tr3, Tr5, Tr6, Tr8

Sono gli ambiti destinati all'insediamento di attività prevalentemente residenziali al fine di implementare l'offerta abitativa sul territorio. Tali aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire, in modo univoco i confini del territorio urbanizzato. Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante. Sono individuate nell'elaborato grafico denominato "DP 14- atlante delle previsioni" ed indicate con la sigla "Tr". Tali ambiti confermano le previsioni già contenute nel PGT previgente (2009).

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 (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

Indici e parametri

Utilizzazione territoriale (UT): 0,33 mq/mq di ST (ovvero 1 mc/mq)
(per l'ambito Tr2 e Tr5 vedi "prescrizioni aggiuntive")

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 medie strutture di vendita: 100% della Slp;

H (indicativa): 16,50 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 il sistema 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 O3 : 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 O4 : Innalzamento della qualità insediativa 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, demandati al Regolamento Edilizio, che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia.

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree "Tr" completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale.

Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli
- continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal Piano dei Servizi
- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

All'interno delle aree "Tr" devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale e dell'area prossima all'area di trasformazione;
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili, dei percorsi pedonali e degli accessi all'area di trasformazione stessa, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici;
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative, ma anche in relazione alla tipologia dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree "Tr" deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione e in particolare modo, per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Prescrizioni aggiuntive:

Per l'ambito Tr1: Il Piano Attuativo deve riservare una quota pari al 25% del volume previsto per interventi di edilizia convenzionata (mc. 4.231,23) per la realizzazione di alloggi, che verranno acquistati dai soggetti assegnatari secondo i criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale all'atto della convenzione ovvero con atti conseguenti alla stipula della convenzione urbanistica;

Per l'ambito Tr8: Il Piano Attuativo potrà riservare una quota pari a circa il 30% del volume previsto (mc. 1.949,4) per interventi di edilizia cooperativa per le forze dell'ordine (Arma dei Carabinieri). A fronte di tale richiesta verrà corrisposta un'utilizzazione territoriale aggiuntiva pari a ($U_t = 0.147 \text{ mq/mq}$ ovvero 0.44 mc/mq). Nel caso in cui il privato non si avvarrà, in sede attuativa, della prescrizione su indicata, l'ambito Tr8 manterrà gli indici di cui alla sezione "indici e parametri" della presente scheda d'ambito.

Per l'ambito Tr3 (ex C4):

L'area si pone a diretto contatto con il sistema delle aree verdi a standard di via IV Novembre (Stadio San Luigi) e con il verde di Piazza del Lavoro. Per questa ragione si prescrive:

- che la progettazione dell'intervento definisca passaggi di continuità con le aree verdi confinanti, al fine di aumentare la dotazione complessiva di spazi aperti e spazi verdi dell'ambito, in rete e fruibili sia dal punto di vista pedonale che ciclabile;
- la concentrazione delle aree edificate in continuità con le aree già edificate;
- la definizione progettuale della viabilità inserita nel perimetro dell'area, al fine di garantire un viabilità dotata di percorsi pedonali e ciclabili.

Per l'ambito Tr6: Il Piano Attuativo deve prevedere la contestuale demolizione dell'edificio prospettante Piazza Vittorio Emanuele II (come individuato nelle tavole della Città Storica), nonché la riqualificazione degli spazi aperti pubblici antistanti. Sino all'approvazione del Piano Attuativo all'ambito in oggetto, nell'edificio correlato all'intervento e prospettante Piazza Vittorio Emanuele II sarà possibile effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia solo nel caso in cui gli stessi non comportino modifica della sagoma all'edificio e non pregiudichino l'attuazione, mediante piano attuativo, dell'ambito in oggetto, secondo quanto stabilito dalla presente scheda.

Per l'ambito Tr2: l'utilizzazione territoriale è pari a ($U_t = 0.38 \text{ mq/mq}$ ovvero 1.15 mc/mq);

Per l'ambito Tr5: l'utilizzazione territoriale è pari a ($U_t = 0.25 \text{ mq/mq}$ ovvero 0.76 mc/mq).