

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.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER LA CRESCITA DELLE FUNZIONI PRODUTTIVE

TP3

Questo ambito comprende aree non edificate destinate ad edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché alle attività direzionali e la fornitura di servizi.

Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dall'inquinamento idrico ed atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

Modalità d'intervento

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

In fase di pianificazione attuativa, i progetti dovranno prevedere apposito elaborato cartografico teso a dimostrare il rispetto dei limiti della fascia di rispetto stradale, sulla base della classificazione dell'infrastruttura viaria stessa. In merito ai vincoli ed ai limiti di arretramento dell'edificazione si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche contenute nell'allegato PR 04- Norme Tecniche e per quanto non riportato nelle stesse, si dovrà comunque far riferimento al Dlgs 285/92 e al Regolamento di esecuzione del Codice della strada approvato con DPR 495/92 e s.m.i. in quanto normativa sovraordinata.

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

residenziali: a1

produttive: b4

commerciali: c3,c4

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

Indici e parametri: (PR04 Norme Tecniche Piano delle Regole):

Utilizzazione territoriale (UT): 0,60 mq/mq di ST

Verde ecologico privato: 1/20 della SF, 1 albero ogni 60 mq

Rapporto di copertura (Rc): 50% della ST

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

- produttive 20% SIp

H (indicativa): 12,00 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 01: 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, e bonifica degli ambiti inquinati sia nel sovra suolo che nel sottosuolo.

Obiettivo 02: 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. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

Obiettivo 03: Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito 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. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità

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 ed in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito

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

- la verifica della possibilità di impostare l'edificio 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 ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti, la soluzione proposta dovrà comunque perseguire l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;

- la predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino gli edifici sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati. In caso documentata e reale impossibilità alla realizzazione di dune artificiali anche derivante della possibile compressione dell'edificabilità assegnata all'area, si dovranno prevedere soluzioni progettuali atte alla mitigazione dell'intervento edilizio, riducendone l'impatto visivo soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- la verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e/o di altri accorgimenti volti al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili, comunque secondo la normativa vigente in materia;
- l'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la realizzazione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto

Si deve poter prevedere:

- l'alberatura a fasce boscate delle collinette e delle dune artificiali realizzate sui lati dell'edificio, 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, In caso documentata e reale impossibilità alla realizzazione di dune artificiali anche derivante della possibile compressione dell'edificabilità assegnata all'area, si dovranno prevedere soluzioni progettuali atte alla mitigazione dell'intervento edilizio, riducendone l'impatto visivo soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- 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 filtranti);

Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, 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;