

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

Tpr2

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 Tpr2

Si tratta della corte agricola chiusa parzialmente ristrutturata a destinazione residenziale. Il recupero comporterà il completamento della conversione in atto da agricolo a residenziale con la formazione di adeguati spazi per la sosta.

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

H (indicativa): 12,50 mt

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

Indici e parametri

Nell’ambito del riassetto urbanistico ed architettonico complessivo, 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.4.893.

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

Proporzionalmente ai volumi residenziali risultanti dal riassetto previsto, dovranno essere realizzati posti auto, interni alle proprietà, nella misura prevista dalle norme vigenti e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per ogni unità abitativa.

H max = per le ristrutturazioni pari all'esistente;
 per le nuove costruzioni, m.7,00 compatibilmente con i vincoli di C.C. lungo i confini
DE, DC, DS e DFS = secondo quanto indicato all'art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Dotazione di aree pubbliche

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;

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

Si conferma l'attuale punto di accesso veicolare e la sua dimensione.

Indirizzi sull'impianto planivolumetrico

La progettazione sostitutiva degli attuali corpi di origine agricola, dovrà essere unitaria e volumetricamente coordinate con le preesistenze non soggette a ricostruzione.

Qualunque intervento sull'edificio prospiciente su via Manzoni dovrà essere indirizzato all'adeguamento ambientale secondo i criteri d'intervento previsti dalla normativa della città storica.

In coincidenza di costruzioni interne alla corte dovranno essere privilegiate le destinazioni ad autorimessa.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

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

