

ART. 11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI

Definizione

Parti del territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di strutture ed edifici nelle quali si può procedere a radicali interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio ed urbanistico, con interventi finalizzati alla migliore definizione della configurazione urbana e alla realizzazione di nuove attrezzature urbane di fruizione collettiva.

Ai sensi dell'art. 8 L.R. 12/05, così come modificato/integrato dall'art. 1 L.R. 04/08, gli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo sono individuati sulla Tavola del Documento di Piano ed elencati nel Rapporto Strategico e Previsionale del medesimo, in parte nuovi e in parte previsti e confermati dal previgente P.R.G.

I contenuti del presente articolo hanno mera funzione di indirizzo, demandando alle successive proposte attuative da concertare fra amministrazione comunale e operatore proponente la migliore definizione del sistema insediativo, sia in termini funzionali che dimensionali.

In ogni caso i Piani Attuativi previsti negli Ambiti di Trasformazione dovranno prevedere la definizione e l'attuazione di specifiche misure di mitigazione e/o compensazione ambientale, quali la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, la riduzione dell'impiego di recinzioni impermeabili alla fauna, la limitazione dei fenomeni di impermeabilizzazione del suolo, con particolare attenzione alla relazione con gli elementi di rilevanza ecologica, quali in particolare i corsi d'acqua minori.

Modificazione degli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano, sono ammessi tutti gli interventi compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia, senza sostituzione dell'edificio e/o cambio d'uso.

Modificazione delle aree

L'indice di utilizzazione territoriale è riportata per ciascuna area di trasformazione nella tabella nella pagina seguente, fatta comunque salva, per le trasformazioni di edifici esistenti, la superficie lorda di pavimento esistente che potrà essere confermata in luogo dell'indice riportato in tabella. Valgono in ogni caso le specifiche e puntuali previsioni contenute nell'elenco delle trasformazioni contenuto nel Rapporto Strategico e Previsionale e nelle schede esplicative degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi e attrezzature a livello comunale è esclusa dal computo della utilizzazione edificatoria dell'area generata dall'applicazione dell'indice territoriale. Le modalità di trasformazione delle aree, compresa la individuazione dei parametri edificatori di altezza e superficie coperta, saranno definite dal relativo Piano Attuativo convenzionato obbligatorio, in conformità alle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Le operazioni di trasformazione devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi secondo le indicazioni degli artt. 5 e 6.

Gli interventi di recupero dei sottotetti dei futuri edifici realizzati negli ambiti di trasformazione, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, saranno subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3°, della L.R. 12/05 (senza possibilità di monetizzazione dei medesimi) da individuare al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o di titolo abilitativo equivalente.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono quelle residenziali ATr(permanenti e turistiche), e di interesse pubblico ATs (verde pubblico, attrezzature di interesse comune)

Modalità attuative

Per tutti gli ambiti è richiesta la approvazione preventiva di un piano urbanistico attuativo convenzionato di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.

L'amministrazione comunale potrà valutare proposte di attuazione anche parziali internamente ad ogni singolo ambito di cui ai commi successivi, purché le opere di urbanizzazione, strade, parcheggi, verde pubblico e quelle compensative da convenzionare facciano parte di un unico progetto approvabile.

Nel caso che un ambito di trasformazione sia già regolato da precedenti convenzioni, la convenzione stipulata in base alle prescrizioni del presente Piano deve regolare le obbligazioni pendenti a seguito della precedente convenzione.

Servizi ed attrezzature aggiuntive/qualitative abbinate agli ambiti di trasformazione insediativa.

Gli ambiti di trasformazione insediativa potranno concorrere alla realizzazione di opere pubbliche ritenute prioritarie dalla amministrazione comunale e su richiesta della medesima all'operatore proponente (

aggiuntive rispetto alla dotazione interna dovuta per legge).

L'effettiva identificazione dell'opera di interesse pubblico alla realizzazione della quale dovrà concorrere l'operazione insediativa avverrà al tempo della presentazione della proposta di piano/programma attuativo da parte dell'operatore privato, in base alle concrete priorità del momento.

L'ulteriore vantaggio pubblico/standard qualitativo sarà soddisfatto con una monetizzazione (o compensazione approvata dall'Amministrazione Comunale con la realizzazione diretta di opere pubbliche) calcolata applicando un parametro commisurato al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo.

Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di trasformazione sono classificati zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Le nuove operazioni insediative di trasformazione urbanistica (ATr) proposte dal Documento di Piano sono riportate nella seguente tabella:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AREA DI TRASFORMAZIONE	VOL mc	SLP mq	St residenziale mq	lt mqSLP/mq St	lt mc/mq St	RC	H
1	ATr1	445	148,33	682	0,22	0,65	30%	6 m
2	ATr2	1090	363,33	1672	0,22	0,65	30%	6 m
3	Atr3	1300	433,33	2000	0,22	0,65	30%	6 m
	VD1 *	200	66,67	968	0,07	0,21	30%	6 m
4	ATr2 *	800	266,67	940	0,28	0,85	30%	6 m
5	ATr5	650	216,67	1000	0,22	0,65	30%	6 m
6	ATr6 *	2247	749,00	2247	0,33	1,00	30%	6 m
	Atr7	2500	833,33	4274	0,19	0,58	30%	6 m
	VD2 *	1194	398,00	1194	0,33	1,00	30%	6 m
7	ATr8	1625	541,67	2500	0,22	0,65	30%	6 m
8	ATr9	810	270,00	1245	0,22	0,65	30%	6 m
	ATr10/PdC convenzionato	800	266,67	1002	0,27	0,80	30%	6 m
9	ATr11 *	1065	355,00	1065	0,33	1,00	30%	6 m
	ATr12	1248	416,00	1585	0,26	0,79	30%	6 m
	ATr13	375	125,00	570	0,22	0,66	30%	6 m
	ATr14	975	325,00	1500	0,22	0,65	30%	6 m

* Interventi previsti dal previgente PRG e confermati

Tutti gli ambiti di trasformazione sopra riportati sono interessati da un livello di fattibilità geologica di classe 3b.

Negli ambiti individuati dovranno essere previste superfici per standard, strade etc. in misura non inferiore ai minimi previsti dalla legislazione regionale, e indicate nell'allegato B del Documento di Piano "Schede ambiti di trasformazione" che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere di incrementare per risolvere problematiche anche a scapito di eventuali oneri compensativi.

I dati di edificabilità di ogni singolo ambito sono da considerare quali valori massimi rispetto alla verifica dell'indice di utilizzazione.

ACQUE