

ATR3

Modalità e strumenti di attuazione del documento di piano

Prescrizioni generali per i piani attuativi

Il Comune sulle aree di trasformazione urbanistica (ATR) e sulle aree soggette a Piano di Lottizzazione (PL) valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- La Giunta Comunale determina periodicamente la quantificazione dei volumi complessivamente realizzabili negli ambiti di trasformazione e il plusvalore dei suoli per effetto dal nuovo assetto giuridico derivante dall'approvazione dei piani attuativi e dalla conseguente trasformazione urbanistica nella misura massima del 25% del plusvalore stimato;
- I proprietari (o loro aventi diritto) dei terreni inclusi nei piani attuativi autorizzati versano all'atto della stipula della convenzione urbanistica, oltre ai costi di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, parte del plusvalore di trasformazione (nel seguito chiamato **costo di trasformazione**) come determinato e secondo le modalità stabilite periodicamente dalla Giunta Comunale;
- A coloro che costruiranno negli ambiti di trasformazione la prima casa di abitazione non saranno accollati costi di trasformazione fino a 450 m³ edificati a condizione che vi costituiscano la residenza della propria famiglia e si impegnino, mediante atto registrato a mantenerla, senza cessione dell'immobile, per 10 anni.

L'eventuale mancato rispetto dell'obbligo comporterà le retroattiva perdita del beneficio su cui dovranno essere calcolati gli interessi legali.

- La superficie del piano attuativo rispetti le norme sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti:
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento;
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione ma interne all'ambito di trasformazione;
- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.
- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le volumetrie mancanti all'attuazione del compatto;
- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;

La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;
- L'eventuale monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- Il cronoprogramma dei lavori relativi all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni. I tempi stimati dal cronoprogramma saranno prescrittivi ed il loro mancato rispetto dovrà prevedere l'applicazione di sanzioni pecuniarie.
- Un'adeguata polizza fideiussoria a garanzia del rispetto degli obblighi convenzionali e dei tempi fissati dal cronoprogramma;
- Eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ad eccezione:

- di interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, straordinaria al restauro conservativo degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- del completamento senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- della realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;

Criteri di perequazione urbanistica

La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice di edificabilità all'intera area inclusa nella perimetrazione (ambiti di trasformazione)

Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Incentivi per parametri di efficienza energetica ed edilizia economica popolare

Gli incentivi sono attribuibili a tutti gli ambiti edificabili definiti sia dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano. Possono accedere agli incentivi, definiti nella misura massima del 10% delle volumetrie edificabili di zona, tutti gli operatori che predispongono:

- progetti edilizi che prevedono sia l'utilizzo di fonti energetiche alternative, sia un elevato risparmio energetico (edifici in classe energetica "B")
- programmi di edilizia economica popolare.

Prescrizioni per i piani attuativi negli ambiti di trasformazione residenziali

Ambito ATR3

Superficie complessiva: 2.615 m²

Comparto minimo di intervento cm 2.615 m²

H = 7,50 metri;

Df = 10 metri;

Dc = 5 metri;

Ds= 5 metri;

Destinazione d'uso prevalente : residenziale e ricettiva alberghiera

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato), magazzini;

Rapporto di copertura rc = 30% superficie comparto attuativo;

Indice di permeabilità ip = 50% superficie comparto attuativo;

Finalità urbanistica degli ambiti:

Demolizione e ricostruzione, fuori dalla fascia di rispetto stradale, dell'edificio rurale esistente con aumento di volumetria pari da 1000 m³.

Il programma edilizio è condizionato alla realizzazione di standards qualitativi consistenti nella realizzazione di un parcheggio già previsto a carico del Comune dalla convenzione legata al Piano di Lottizzazione PL6, la realizzazione di un'area verde attrezzata ad uso pubblico con onere di manutenzione a carico di privati, la stesura di un adeguato tappeto di asfalto sul tratto di strada pubblica previsto nel lotto, la realizzazione della illuminazione pubblica.

Consistenza volumetrica

CONS_VOL 2.600 m³