

Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Art. 3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. 1.4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo.

Art. 3.2 Classificazione degli ambiti di trasformazione

- 1- Il Documento di piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.
- 2- Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:
Atr. Ambito residenziale di trasformazione

Art. 3.3 Perequazione, compensazione e traslazione di capacità edificatoria, incentivi

- 1- Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - ambiti di trasformazione
 - aree soggette a permesso di costruire convenzionato (aree "B2" disciplinate dal Piano delle Regole)
 - agli ambiti di compensazione (aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione).
- 2- La **perequazione** di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente (ambiti di trasformazione), indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
- 3- La **compensazione** è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei comparti (ambiti di compensazione) una capacità volumetrica teorica.
- 4- La capacità volumetrica teorica di cui al comma precedente produce diritti volumetrici a favore dei privati proprietari delle aree medesime a condizione che siano gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
- 5- I proprietari, detentori dei diritti volumetrici di cui ai precedenti commi, hanno facoltà di conferire gli stessi ai soggetti proponenti le trasformazioni negli ambiti di trasformazione fino al raggiungimento dell'indice massimo ammissibile di comparto (indice territoriale di utilizzazione).
- 6- 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 economico popolare.
- 7-** L'attribuzione generale degli incentivi non è subordinato a nessun limite massimo complessivo di piano, e dipenderà da apposito regolamento comunale.

Art. 3.4 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione
Definizione dei parametri e degli indici urbanistici

Gli indici urbanistici sono definiti dall'art. 2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, cui si rinvia.

Art. 3.5 Modalità e strumenti di attuazione del documento di piano
Prescrizioni generali per i piani attuativi

Commi 1 e 2 abrogate

- 3-** L'approvazione del Piano Attuativo è subordinata alla seguenti condizioni:
- 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 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.
- 4-** L'Amministrazione comunale procederà all'approvazione dei Piani Attuativi nei termini di Legge.
- 5-** Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
- 6-** Gli elaborati devono documentare:
- il rapporto con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - l'accessibilità veicolare;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di esistenza della zonizzazione acustica;
- 7- Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:
- la definizione del comparto minimo di intervento,
 - il numero massimo di unità immobiliari realizzabili,
 - una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura minima di 36 (trentasei) m² per abitante insediabile, da determinarsi secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi; è ammessa la 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;
 - la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, sarà possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere;
 - la realizzazione di strutture del compatto di intervento che deve essere a totale carico del Piano Attuativo. Tuttavia quando le strutture previste assumano rilevanza comunale, è possibile concordare con l'Amministrazione Comunale una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.
- 8- La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:
- l'impegno ad assolvere ai costi di trasformazione nelle forme e misure determinate dalla Giunta Comunale;
 - 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.
- 9- Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ad eccezione:
- di interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo, nonché alla ristrutturazione 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;

Ambito ATR7

<i>Superficie complessiva:</i>	<i>7.688 m²</i>
<i>Comparto minimo di intervento</i>	
<i>da assoggettarsi a Pianificazione attuativa</i>	<i>cm= 1.500 (millecinquecento)m²</i>
<i>Indice di zona</i>	<i>itz = 0,15 m²/m²</i>
<i>Indice volumetrico di zona</i>	<i>vz = 0.45 (m³/m²)</i>
<i>Indice massimo utilizzazione</i>	<i>itu = 0.27(m²/m²)</i>
<i>Indice di utilizzazione volumetrico massimo</i>	<i>vzu = 0.81 (m³/m²)</i>
<i>S.l.p minima per ogni singola unità immobiliare</i>	<i>Slpm.=55 (m²)</i>
<i>H virtuale massima = 6,50 metri</i>	
<i>Df = 10 metri;</i>	
<i>Dc = 5 metri;</i>	
<i>Ds= 5 metri;</i>	
<i>Destinazione d'uso prevalente: residenziale</i>	
<i>Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato), magazzini;</i>	
<i>Rapporto di copertura rc = 30% superficie comparto attuativo;</i>	
<i>Indice di permeabilità ip = 50% superficie comparto attuativo;</i>	
<i>Finalità urbanistica degli ambiti:</i>	
- completamento di un ambito residenziale di frangia	
<i>Eventuali problematiche da risolvere:</i>	
- l'accessibilità e la nuova viabilità di penetrazione che dovrà essere progettata in modo da minimizzarne lo sviluppo lineare ma consentire il collegamento con tutti i comparti dell'ambito.	
- rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica e nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi.	
<i>Rischio archeologico:</i>	
- a causa della prossimità con i nuclei di antica formazione, il Piano Attuativo inerenti le aree ricomprese nell'ATR 7 devono essere sottoposti per un parere alla competente Soprintendenza ai fini dell'applicazione dell'art 4.20 delle NTA del Piano delle Regole.	