

TITOLO 3 – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE controllata

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 16 Campo di applicazione e classificazione

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'ari. 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, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.

Gli ambiti di trasformazione controllata (ATC) sono classificati come segue:

- a) ATR: residenziale prevalente;
- b) ATP: produttivo polifunzionale;

Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi

L'individuazione degli ATC e della relativa capacità edificatoria massima riportati nelle tabelle di cui al presente Titolo 3, ai sensi dell'art. 1 dei presenti criteri, hanno valore di obiettivo e indirizzo del Documento di piano e non hanno valore conformativo dell'uso del suolo in quanto demandato al Piano delle Regole ed ai Piani attuativi.

Gli obiettivi quantitativi insediativi riportati nelle tabelle hanno valore prescrittivo in quanto obiettivi del Documento di piano.

Sono demandate al Piano delle regole la definizione degli obiettivi di comparto, degli indirizzi e orientamenti tipologici, nonché è demandata ai Piani Attuativi la puntuale delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la previsione delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento.

I piani attuativi previsti dal Documento di piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

Art. 18 Monetizzazione

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei servizi e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

La monetizzazione è regolamentata dal Piano delle Regole e dal Piano dei servizi.

Art. 19 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

CAPO 2 – TABELLE E SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 20 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata

Le seguenti tabelle individuano, coerentemente con la cartografia di piano, gli ambiti soggetti a trasformazione controllata, mediante piano attuativo obbligatorio (PA), la cui previsione insediativa e dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata quale capacità edificatoria massima e demandata nella definizione dei parametri edilizi di dettaglio alle NGT del Piano delle regole.

ATC	St (mq)	Indice	V totale (mc)	carico insediativo (150mc/ab)	aree per servizi (mq)	obiettivi
ATR 1	7.000	predet.	7.000	47	840	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto e mitigazione del comparto
ATR 2	13.800	predet.	14.000	85	1.536	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto e mitigazione del comparto
ATR 3	3.000	0,8 mc/mq	2.400	16	288	Mitigazione del comparto attraverso la realizzazione di barriere verdi di separazione dall'ambito agricolo
ATR 5	6.514	predet.	4.000	27	480	Mitigazione del comparto attraverso la realizzazione di barriere verdi di separazione dall'ambito agricolo
ATR 7	5.000	1 mc/mq	5.000	33	600	Mitigazione del comparto attraverso la realizzazione di barriere verdi di separazione dall'ambito agricolo

Art. 21 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione diretta convenzionata

Le seguenti tabelle individuano, coerentemente con la cartografia di piano, gli ambiti soggetti a trasformazione controllata, mediante permesso di costruire convenzionato (PCC), la cui previsione insediativa e dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata quale capacità edificatoria massima e demandata nella definizione dei parametri edilizi di dettaglio alle NGT del Piano delle regole.

ATC	St (mq)	Indice/Rc	Slp totale (mq)	aree per servizi (mq)	obiettivi
ATP 4	3.850	60%	nd	10% SLP	mitigazione del comparto attraverso la realizzazione di barriere di separazione tra il nuovo ambito e la viabilità principale
ATP 5	3.800	predeterminato	1.190	100% SLP	mitigazione del comparto attraverso la realizzazione di barriere di separazione tra il nuovo ambito, la viabilità principale e il territorio agricolo, e realizzazione dell'allargamento stradale indicato in cartografia di piano

Art. 22 Schede attuative

Le schede attuative del Documento di piano, fermo restando la capacità edificatoria massima stabilita dalle tabelle di cui agli artt. 20 e 21 hanno carattere orientativo e di indirizzo, nonché specificano gli obiettivi di massima dei singoli comparti da considerare e definire puntualmente nelle relative convenzioni urbanistiche.



Inquadramento

INDICI E PARAMETRI		
superficie territoriale complessiva St	mq	3.800
indice - Rc	mq	predeterminato
edificabilità massima complessiva teorica	mc	3.570
superficie lorda di pavimento	mq	940
premierità	%	15% Rc
aree minime per servizi	mq	100% SIp
classe di fattibilità geologica		2b

CONDIZIONI PER L'EQUIPAGGIAMENTO DEI SERVIZI DI QUALITA'	
QUANTIFICAZIONE	vedi art. 35 delle NGT del PR
CRONOPROGRAMMA	
fase I entro 30 gg dalla pubblicazione sul BURL del PGT dovrà essere presentato il piano attuativo ovvero convenzione unitamente a schema planivolumetrico	
fase II entro 30 gg dalla presentazione di cui alla fase I, l'A.C. individua l'opera di interesse pubblico e/o eventuale monetizzazione	
fase III entro 60 gg dalle determinazioni di cui alla fase II, dovrà essere presentato il progetto esecutivo dell'opera per la sua approvazione da parte dell'A.C.	
fase IV l'opera o sua monetizzazione dovrà essere realizzata entro un anno dalle determinazioni dell'A.C. di cui alla fase III	

[estratto PR 1]

Art.59 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

- residenziale prevalente – ATR1 di via Principe Umberto;
- residenziale prevalente – ATR2 di via Giovanni Paolo II;
- residenziale prevalente – ATR3 di tangenziale di via Dosso Oriane;
- residenziale prevalente – ATR5 di via Fenice;
- residenziale prevalente – ATR7 di via Molinarghe;
- produttivo polifunzionale – ATP4 di via per Erbusco;
- produttivo polifunzionale – ATP5 di via Risorgimento.

59.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata ATR sono assoggettati a piano attuativo di comparto e gli ambiti di trasformazione controllata ATP sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato (PCC), secondo le prescrizioni di capacità edificatoria massima di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano (artt. 20 e 21) e delle relative Schede attuative (art. 22).

Negli ATR può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

Integrare le nuove funzioni

- Ripensare al fronte strada quale boulevard commerciale;
- Favorire la convivenza tra le diverse funzioni a confine attraverso mitigazioni e accorgimenti adeguati;
- Realizzare corsia di decelerazione per accedere al comparto.

Tutelare il sistema paesistico

- Mettere in evidenza i collegamenti con il sistema paesistico realizzando nuove connessioni ecosostenibili;
- Mantenere corridoi verdi;
- Garantire consone misure di mitigazione a protezione delle aree di pregio;

Dialogare con il contesto

- Mantenere le tipologie edilizie già insediate;
- Prevedere opere di mitigazione tra il nuovo tessuto e le funzioni discordanti;
- Obbligo di presentazione di un progetto paesistico di contesto, che preveda una barriera di separazione a verde verso la componente storica e le aree agricole.



ESTRATTO DALLE NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ELABORATO PR1)

CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 59 Ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

- residenziale prevalente – ATR1 di via Principe Umberto;
- residenziale prevalente – ATR2 di via Giovanni Paolo II;
- residenziale prevalente – ATR3 di tangenziale di via Dosso Oriane;
- residenziale prevalente – ATR5 di via Fenice;
- residenziale prevalente – ATR7 di via Molinarghe;
- produttivo polifunzionale – ATP4 di via per Erbusco;
- terziario/commerciale – ATP5 di via Risorgimento.

59.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata ATR sono assoggettati a piano attuativo di comparto e gli ambiti di trasformazione controllata ATP sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato (PCC), secondo le prescrizioni di capacità edificatoria massima di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano (artt. 20 e 21) e delle relative Schede attuative (art. 22).

Negli ATR può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

59.2 - Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa determinata dal Documento di piano (in termini di abitanti insediabili o di superficie territoriale fatte salve le risultanze catastali in sede attuativa). Negli ATR la destinazione d'uso di tipo residenziale non deve essere inferiore al 60% della capacità edificatoria.

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi (compresi gli edifici esistenti) sono i seguenti:

It	Indice territoriale	Artt. 20 e 21 Criteri attuativi DP	
Rc	Rapporto di copertura fondiario (ATR)	%	50
Rc	Rapporto di copertura fondiario (ATP)	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria) (ATR)	%	40
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria) (ATP)	%	15
H	Altezza massima (ATR)	n. piani	2