



PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO

Art. 62 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle Norme di Attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di Piani Attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

Art. 63 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli Ambiti di Trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.
5. Per quanto attiene la disposizione afferente le modalità operative afferenti la realizzazione della Rete Ecologica si precisa che "La collocazione del verde all'interno dei comparti è necessaria" in quanto ratifica la necessità di mitigazioni e di ricostruzione possibile degli elementi di rete ecologica, previste negli obiettivi di Piano.
6. Nella documentazione da predisporre per l'attuazione dei P.A., gli elaborati del Piano Paesistico di contesto dovranno essere integrati dagli aspetti afferenti il valore ecologico quale base di riferimento dei progetti di recupero e potenziamento della rete verde ecologica esistente.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AR-02 (ambiti della rigenerazione)

AR-02	
AR	25.681,00 mq
DEST. PREVALENTE	residenziale
POTENZIALITA' EDIFICATORIA	(VU) 26.964,00 mc
PESO INSEDIATIVO	154 ab
Si prevede la rigenerazione dei complessi produttivi dismessi Piceni e Faglia , con accesso dalla via Tito Speri, che sono oramai inseriti in una zona prettamente residenziale. Il recupero avviene con una previsione insediativa di tipo residenziale e con la localizzazione di un' ampia zona a parco pubblico lungo la Roggia Castrina, che permetta da un lato di dotare il quartiere di aree pubbliche oggi assenti, dall'altro di riqualificare il percorso lungo il corso d'acqua. Inoltre il parco diventa riferimento per realizzare uno dei "progetti di riqualificazione compensativa" contenuti <u>nella rete ecologica comunale</u> , che prevede di recuperare il canale dalla via Silvio Pellico e dall'isola ecologica , fino agli impianti sportivi . La nuova fascia a verde permetterà il collegamento tra gli impianti sportivi localizzati a nord e la via Silvio Pellico localizzata a sud	

Estratto di individuazione su base orto fotografica





Funzioni da accogliere

- Residenza e funzioni ad essa compatibili come disciplinato per gli ambiti residenziali

Indici (di massima)

- (ST) Superficie territoriale : mq 25.681,00
- (VU) Volume residenziale : max 26.964,00 mc
- (IT) Indice territoriale 0,35 mc/mq

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata degli standard coerentemente con quanto disciplinato dall'Art. 59
- Applicazione dello standard di qualità ai sensi dell'Art. 60
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità

Contenuti degli interventi

- Tutela paesaggistica:
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere
- Altezza massima: tre piani fuori terra (max m 11,00),
- Vincoli ambientali

Strumenti attuativi

- Gli interventi dovranno essere attivati mediante Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento

Priorità da convenzionare

- Cessione o monetizzazione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Obbligo di un posto auto, di 13,00 mq cadauno, per ogni unità immobiliare accatastata


SCHEDA TECNICA AR - 02

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	ambito di rigenerazione urbana di complesso produttivo dismesso Piceni - Faglia	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	intervento preventivo soggetto a P.I.I.	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: ST	25.681,00 mq
	indice territoriale: IT	0,35 mc/mq
	N° piani max	3
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	- standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.; - la collocazione del verde all'interno del comparto non è vincolante; - realizzazione delle abitazioni ad una distanza di m 5,00 dal ciglio stradale; - l'attuazione del P.I.I. sarà corredato da un piano Paesistico di contesto; - l'attuazione del P.I.I. sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuali; - si prescrive indagine preliminare tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.	
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe : 4 Fattibilità con modeste limitazioni	
<i>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</i>	Classe 3 – Sensibilità media	