



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-04 (ambiti della rigenerazione)

AR-04	
AR	10.205,00 mq
DEST. PREVALENTE	Artigianale - produttiva
POTENZIALITA' EDIFICATORIA	7.654,00 mq SL produttiva
PESO INSEDIATIVO	-
Si tratta di ex area deposito materiali edili attigua ad altri insediamenti produttivi e con accesso da traversa di via Milano. La possibile riutilizzazione dell'area dismessa può quindi essere sia di tipo produttivo, sia per attività artigianali.	

Estratto di individuazione su base ortofotografica


Funzioni da accogliere

- Complessi produttivi, terziari, artigianali e per servizi pubblici o privati e funzioni compatibili come disciplinato per gli ambiti "P - produttivi artigianali".

Indici (di massima)

- (ST) Superficie Territoriale : 10.205,00 mq
- (SL) Superficie Lorda: pari all'esistente o SL max 7.654,00 mq in caso di demolizione e ricostruzione
- (H) Altezza: da definire in sede di Pianificazione Attuativa

**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:
- 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

SCHEDA TECNICA AR-04

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	ambito di rigenerazione urbana di complesso produttivo dismesso	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	intervento preventivo soggetto a P.I.I.	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: St	10.205,00 mq
	indice territoriale:	0,75 mq/mq S.T. in caso di demolizione e ricostruzione
	N° piani max	2
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	- la collocazione del verde all'interno del comparto non è vincolante - l'attuazione del P.I.I. sarà corredato da un piano Paesistico di contesto (ex art. 7 norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico – culturali del paesaggio) - l'attuazione del P.I.I. sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale	
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe 2 e 4 Fattibilità con modeste limitazioni	
<i>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</i>	Classe 3 – Sensibilità media	