

Art.2-

**NORME GENERALI PER GLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

2.1-Per *ambito di trasformazione urbanistica* si intende un'area che per dimensione e contesto ha rilevanza urbana tale da incidere sulla riorganizzazione e sullo sviluppo del tessuto urbano.

2.2-Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica vengono destinati alla edificazione a carattere prevalentemente residenziale e produttivo di nuova formazione.

Il principio da seguirsi nella loro individuazione si basa sul contenimento del consumo di suolo e sul riuso del patrimonio esistente (Piano delle Regole) nonché sulla posizione più o meno strategica di tali ambiti all'interno del nuovo assetto urbano.

2.3-Gli interventi edilizi negli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi.

I parametri urbanistici di utilizzo delle aree edificabili all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica sono stati ridotti a quelli ritenuti indispensabili, ambito per ambito, e ciò al fine di lasciare agli utilizzatori la massima libertà progettuale propositiva basata sul tipo di utilizzatore, sulla tipologia edilizia, sulla sostenibilità dell'intervento e sulla condivisione dell'ente pubblico.

2.4-Le dimensioni quantitative in termini volumetrici, di superficie coperta, di superficie lorda di pavimento e di altezza sono proporzionate al contesto circostante, ciò al fine di favorire un processo edificatorio che si relazioni e armonizzi coerentemente con l'intorno urbano, fatta salva la quantità minima di area da adibire a parcheggio pubblico, quantificata ambito per ambito.

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica, corrispondere al Comune una somma

commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati comunque al Piano dei Servizi.

Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito e specifico capitolo di bilancio, da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art.46 lett.a della L.R.12/2005.

2.5-Nei progetti urbanistici inerenti gli ambiti di trasformazione dovranno essere previsti specifici studi riguardanti :

a-norme tecnico-geologiche dei terreni di fondazione (D.M.14.01.08), così come indicato all'art.1.1 delle Norme Geologiche di attuazione contenute nel Piano delle Regole;

b-studio di pianificazione e tutela idraulica, così come indicato all'art.1.2 delle Norme Geologiche di attuazione contenute nel Piano delle Regole;

c-rispetto e verifica del D.Lgs.152/06 in relazione all'attività pregressa e alla nuova destinazione d'uso prevista, così come indicato all'art.1.3 delle stesse Norme;

d-studio e verifica del clima acustico di zona.

Art.3- **CRITERI DI INTERVENTO**

Per ogni ambito di trasformazione urbanistica le allegate schede indicano:

individuazione puntuale;

a-previsioni e obiettivi;

b-destinazioni d'uso;

c-parametri edilizi;

d-eventuali attrezzature di interesse pubblico;

e-prescrizioni particolari.

N1R Ambito soggetto a trasformazione urbanistica

a-Individuazione puntuale:

si tratta di un'area marginale, contenuta all'interno della nuova viabilità provinciale, la cui attuazione consentirà di completare la viabilità esistente e faciliterà l'accesso al polo scolastico.

Pur limitrofa ad una zona produttiva in lato sud, evidenzia una vocazione residenziale che si intende confermare.

b-Previsioni ed obiettivi:

completamento del tessuto edilizio esistente in zona parzialmente servita dagli impianti tecnologici.

Oltre a soddisfare le aspettative residenziali, l'attuazione del piano esecutivo consentirà di completare la viabilità.

c-Destinazioni d'uso:

previste: G.f.n°1-Residenziale;

escluse: G.f.n°2-Attività produttive,

G.f.n°3.4-Medie strutture di vendita,

G.f.n°4.2-Attività di intrattenimento: ≥ 100 persone,

G.f.n°5-Attività di commercio all'ingrosso,

G.f.n°6-Attività di distribuzione carburanti,

G.f.n°7-Attività agricole.

d-Parametri edilizi:

St (Superficie Territoriale): ≈ 18.635 mq,

V (Volume edificabile): max 17.000. mc,

H (Altezza): max 7,80 ml.

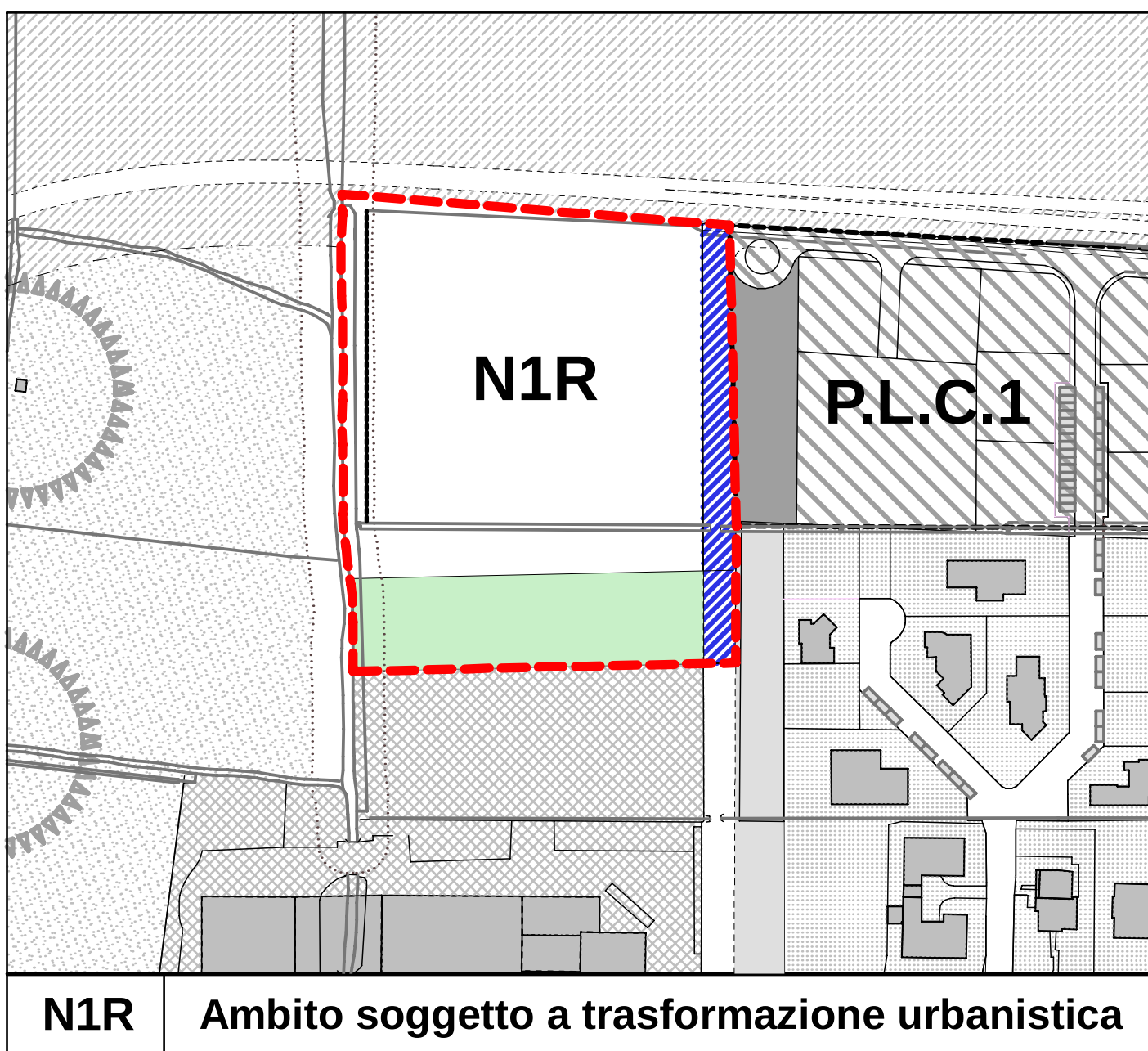
e-Attrezzature di interesse pubblico:

parcheggi sul terreno: ≥ 350 mq;

verde: il verde individuato all'interno dell'ambito dovrà rimanere in fregio alla zona produttiva esistente ed attrezzato in modo da costituire una barriera alberata di mitigazione ambientale.

f-Prescrizioni particolari:

l'asse viario individuato in lato est dovrà essere integrato con una pista ciclopedonale che faciliti l'accesso alla zona scolastica.



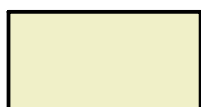
Legenda



Continuo obbligatorio di ambito di trasformazione urbanistica



Strade previste all'interno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica



Parcheggi pubblici previsti all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica



Area verde prevista all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica

Note particolari: la realizzazione dell'asse stradale posto in lato est dovrà essere l'obiettivo da concertare e realizzare in tempi brevi in quanto asse di interesse viario di primaria necessità.