

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.

N3R Ambito soggetto a trasformazione urbanistica

a-Individuazione puntuale:

si tratta di un'area di frangia lambita in lato nord ed est da ambiti residenziali consolidati.

b-Previsioni ed obiettivi:

completamento del tessuto edilizio esistente;

completamento della viabilità esistente;

completamento e potenziamento degli impianti tecnologici.

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:

1- St (Superficie Territoriale): ≈ 12.000 mq,

2- V (Volume edificabile): max 12.000 mc,

3- H (Altezza): max 7,80 ml.

e-Attrezzature di interesse pubblico:

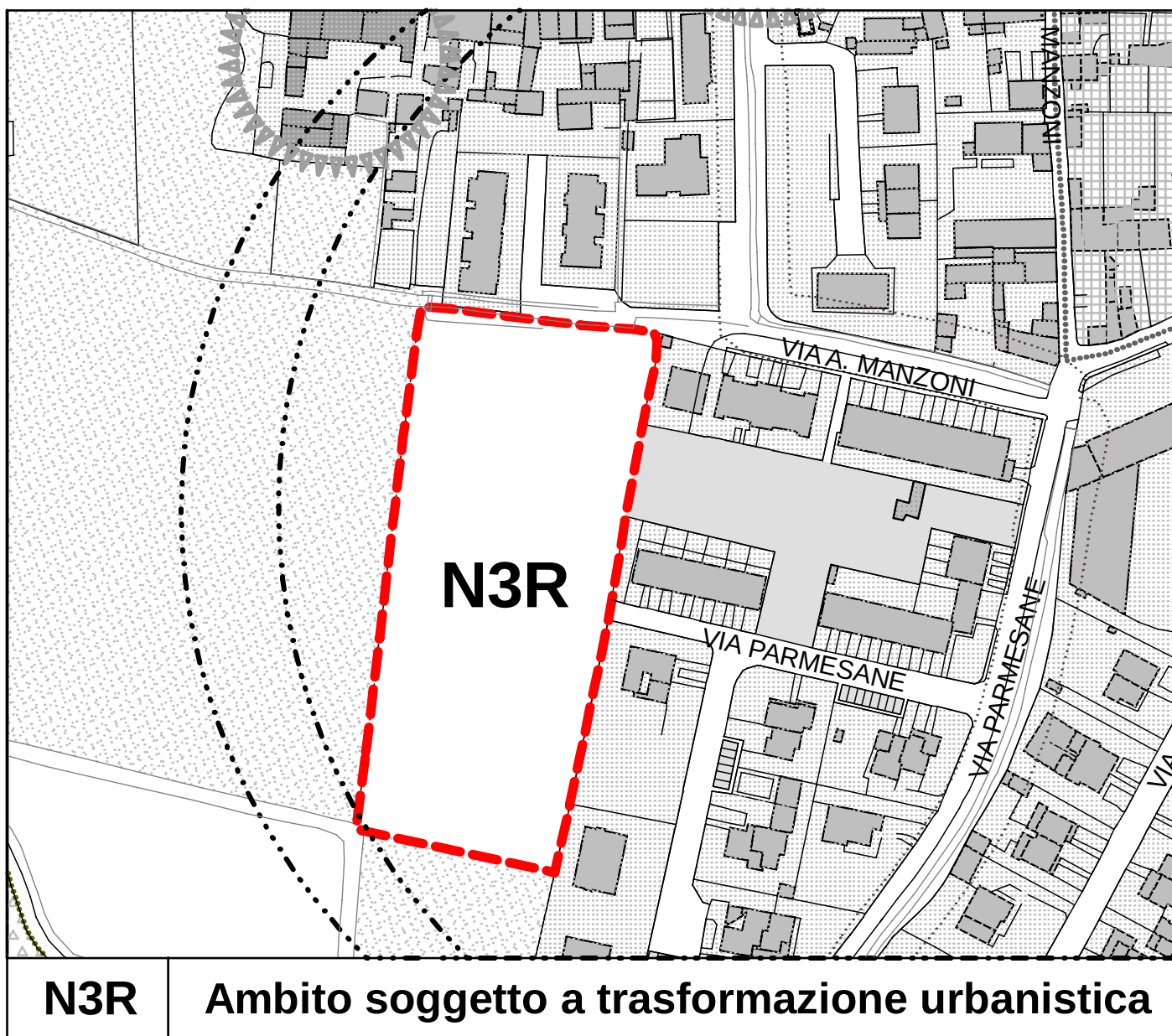
parcheggi sul terreno: ≥ 250 mq;

verde: è possibile la monetizzazione.

f-Prescrizioni particolari:

se si concertasse di lasciare in loco parte delle aree a standard urbanistico la sua localizzazione dovrà tendere a potenziare il verde pubblico limitrofo in Via Parmesane.

La viabilità interna dovrà tendere al collegamento fra Via Parmesane e Via Manzoni.



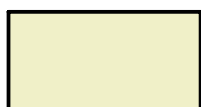
Legenda



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 viabilità interna dovrà tendere al collegamento fra Via Parmesane e Via Manzoni