

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Disciplina generale

Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'art. 15.

Art. 12 - Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Ai fini della realizzazione della SIp complessiva, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano la superficie delle aree ove è concentrata l'edificazione e quella delle aree da cedere al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 13 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione, è attribuito un indice di edificabilità territoriale (UT) espresso in mq/mq.

Inoltre viene definito in Euro al mq un Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario unico per tutti gli ambiti di trasformazione residenziale come definiti nel Documento di Piano.

Gli indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito ed a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione, mentre il Contributo per Standard di Qualità può venir corrisposto a discrezione dell'Amministrazione, sia con monetizzazione, che attraverso l'esecuzione opere che migliorino la qualità ambientale delle varie parti del territorio comunale.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, le eventuali suddivisioni in più comparti funzionali e le modalità di perequazione e compensazione;

- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché alle schede del capitolo 3.4.;
- la puntuale individuazione delle aree di utilizzazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione e gli indici e parametri definitivi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al paragrafo 3.4 o la monetizzazione delle stesse dove richiesta;
- l'eventuale risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie per i servizi non compensabili con il contributo per standard di qualità richiesto;
- la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione;
- la quota del contributo per standard di qualità aggiuntiva o le opere da eseguire invece di tale contributo.

Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi è importante evitare lo stravolgimento

degli andamenti altimetrici dei terreni, limitando gli sbancamenti ed avendo cura di disegnare gli eventuali nuovi muri contro terra in modo da salvaguardare il paesaggio montano tipico del luogo.

Le eventuali opere di mitigazione e compensazione all'interno di ciascun ambito devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, ed eseguite in fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Art. 15 - Campo di applicazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005, ha il compito di individuare

gli Ambiti di trasformazione e definire i relativi criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, archeologica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005, Inoltre deve connettere direttamente le azioni di sviluppo degli Ambiti alla loro modalità di attuazione mediante la definizione degli strumenti attuativi più idonei.

Nello specifico contesto del Comune di Serle, viste le analisi condotte nel Quadro Conoscitivo del

DdP, sono stati individuati sei Ambiti di trasformazione urbana, che sostituiscono le zone “C” previste dal vigente PRG, riconfermandone la destinazione d’uso residenziale prevalente.

Tali Ambiti con i relativi parametri metrici ed economici sono classificati nel seguente capitolo.

Ambiti di Trasformazione: dati metrici riassuntivi

Dati metrici: Ambiti di trasformazione

Superficie Territoriale (ST) : 16.903,10 mq

S.l.p. Complessiva (UT = 0,35 mq/mq): 5.916,09 mq

Superficie Standard da cedere e /o monetizzare (26,5 mq/abitante): 4.703,29 mq

AMBITO DI TRASFORMAZIONE R1 - Comparto residenziale

Localizzazione : Loc. Cocca, via Monte Fratte

INDICI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

UT (Indice di Utilizzazione Territoriale) : 0,35 mq/mq

Hv (Altezza virtuale di interpiano ai fini del calcolo del Volume massimo) : 3,00 m

Superficie territoriale di progetto (ST) : 6.636,15 mq

SLP massima di progetto (0,35 mq/mq x 6.636,15 mq) : 2.322,65 mq

Volume massimo di progetto (2.322,65 mq x 3,00 m) : 6.967,95 mc

Superficie Standard da cedere e/o monetizzare (26,5 mq/ab.) : 1.846,50 mq

Superficie per il calcolo del Contributo Standard di Qualità Aggiuntiva 2.322,65 mq

CALCOLO DEGLI ABITANTI TEORICI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL P.G.T.

Stanza 33,33 mq di SLP

Abitante 1 abitante = 1,8 stanze

Stanze di progetto (2.322,65 mq / 33,33 mq) : 69 stanze

Abitanti teorici insediabili (69 stanze / 1,8) : 38 abitanti

QUADRO ECONOMICO DELL’INTERVENTO

Contributo per Standard di Qualità aggiuntiva (105 Euro/mq di SLP) : + 243.878,25 Euro
quale onere secondario

