

Localizzazione ed indicazione vincoli	Note
<u>Localizzazione</u> = Aree libere poste in Vaccarizza, all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale ed aree adibite a Servizi. <u>Vincoli sovraordinati</u> = si rinvia alla Tav. DT03 - Carta dei vincoli <u>Sensibilità paesaggistiche</u> = si rinvia alla Tav. DT06 - Carta delle sensibilità paesistica. <u>Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica</u> = si rinvia al relativo STUDIO predisposto a supporto del PGT <u>Concertazione tra Enti</u> = nel caso di insediamenti definiti di portata sovracomunale dal PGT, dal PTCP o dalle vigenti disposizioni di legge, il Piano Attuativo è obbligatoriamente assoggettato a procedura di Concertazione tra Enti, secondo le rispettive modalità.	ST= Sup Territoriale AT5-R= Mq. 8.062
Tipologia del Piano Attuativo	
P.I.I. - Programma Integrato di Intervento di cui al Titolo VI, Capo I, della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 – Convenzione nei piani attuativi – e 93 – Attuazione dei Programmi integrati di intervento - della LR 12/2005 e s.m.i.	
Indici Urbanistico-edilizi	
UT – Indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq./mq. di ST UF – Indice di utilizzazione fondiaria = definito dal Piano Attuativo IC – Indice di copertura = definito dal Piano Attuativo H – Altezza degli edifici = ml. 12,00 IPT – Indice di permeabilità = 20 %	Rif. Art. 4, 5, 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
Vocazioni funzionali	
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: UR UC – 3.1, 3.4, 3.5, 3.6, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 UT – (tutti tranne 4.5) UIC CTF	
Criteri di intervento	
Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare o plurifamiliare isolate nel lotto di pertinenza. Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno, di norma, essere così composti: 1. strade destinate al transito dei mezzi meccanici, costituite da una doppia corsia di marcia con larghezza adeguata ai limiti di velocità previsti per le aree urbane;	

2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive, in modo da costituire una fascia di larghezza costante posta ai lati esterni delle corsie di cui al precedente punto 1.; 3. spazi da destinare alla viabilità ciclo-pedonale posti ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 2.; 4. isole di sosta e riposo che potranno trovare collocazione negli spazi a verde pubblico di cui al precedente punto 2.; 5. fascia per formazione viale alberato poste ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 3.; 6. adeguata illuminazione; 7. video sorveglianza collegata con il Comune. Di norma non sono consentite strade a fondo cieco. Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale e contribuire alla realizzazione delle quinte verdi alberate così come definite dal Documento di Piano.	
Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT	
I diritti edificatori pertinenti l'AT derivano dall'applicazione dell' UT – Indice di utilizzazione territoriale alla superficie di tutte le aree costituenti la ST dello stesso AT, indipendentemente dalle eventuali destinazioni d'uso previste per le stesse, o da prevedere in fase attuativa, con particolare riferimento ai servizi localizzati e/o da localizzare. L'acquisizione dei diritti edificatori pertinenti l'AT è subordinata alla cessione gratuita al Comune di aree per attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi. I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai proprietari delle aree costituenti l'AT. I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici percento, secondo quanto di seguito indicato: a. 8 % (otto percento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30 % - trenta percento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.; b. 4 % (quattro percento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati. c. 3 % (tre percento) nel caso di interventi che:	

- assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25 per cento della SF dell'Ambito di Trasformazione;
 - o, in alternativa, nel solo caso di coperture a falda, prevedano la realizzazione di "tetti verdi" per l'intera superficie della copertura.
- d. 12 % (dodici per cento) nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SL non inferiore a quanto consentito dal presente incremento; i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione saranno stabiliti dal Comune in accordo con l'ALER e formeranno parte di apposita convenzione da stipularsi fra il soggetto attuatore del Piano Attuativo ed il Comune, avente validità di 10 anni.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b. e c., gli interventi realizzati in acquisizione dei relativi diritti edificatori saranno considerati abusivamente eseguiti e sanzionati secondo quanto previsto dal Titolo IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

La Convenzione da allegare al Piano Attuativo, in relazione agli obblighi derivanti dal presente punto, dovrà:

- prevedere garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, adeguate al valore degli interventi realizzati in acquisizione dei diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione; la predetta fidejussione dovrà avere durata fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune;
- non procedere alla sottoscrizione del rogito delle unità immobiliari interessate dai diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; a tal fine i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente indicare le unità immobiliari interessate dai predetti diritti edificatori.

I diritti edificatori posseduti a diverso titolo verranno concentrati sulle aree dell'AT rimaste libere dalla previsione/attuazione di Servizi pubblici. I proprietari delle aree, in misura proporzionale sia alle proprietà possedute che ai diritti edificatori posseduti a diverso titolo, partecipano alla realizzazione dei Servizi pubblici, secondo specifiche da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; i Servizi pubblici così realizzati verranno successivamente ceduti gratuitamente al Comune, o asserviti in perpetuo all'uso pubblico.

Disposizioni particolari	
Per l'AT5-R è richiesto preliminarmente un progetto di coordinamento - Piano di Inquadramento Operativo P.I.O. - al fine di garantire l'attuazione coordinata delle opere pubbliche da cedere successivamente al Comune, e pertanto da predisporre in accordo con lo stesso e le diverse proprietà, anche con tempi di attuazione diversi. Il P.I.O. deve essere approvato dal Consiglio Comunale. Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, negli ambiti di trasformazione non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater, della L.R. 12/2005.	