

AT 02 18146

AT3 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Tipologia del Piano Attuativo		
P.L.C. = Piano di Lottizzazione Convenzionato L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 - Convenzione nei piani attuativi Nei prossimi cinque anni, a partire dall'entrata in vigore del presente piano, è attesa la realizzazione del 1° step dell'ambito AT3-RE		
Indici Urbanistico-edilizi		
Superficie territoriale 1° step	9.153 mq	Rif. Titolo 2 Capo 1 delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)
If = Indice di fabbricabilità fondiaria	0,9 mc/mq	
Qc = Rapporto di copertura	40 %	
Ip = Indice di permeabilità	25 %	
H = Altezza massima	7,5 m	
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP	
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP	
Volume massimo realizzabile 1°step	4.230 mc	
Superficie coperta massima realizzabile	1.880 mq	
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	28 ab	
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo	
Vocazioni funzionali		
Destinazione prevalente: Residenza: 75% minimo Destinazioni compatibili: 25% massimo (Attività di commercio al dettaglio, Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di slp per unità edilizia; uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori; attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pesca sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative, verde naturale ed attrezzato, parcheggi pubblici, residenza pubblica) Destinazioni d'uso non ammesse: Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli		Rif. Titolo 2 capo 3 delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

esercizi di vicinato, Agricola.	
Criteri d'intervento	
Solo una volta eventualmente completata l'attuazione del 1^a step sarà possibile dare attuazione al secondo step; una volta completato anche questo, si potrà procedere all'attuazione del 3^a step. Per entrambi sono previsti i medesimi indici urbanistici previsti per il primo step. 2^a STEP: Superficie territoriale: 10.983 mq Superficie fondiaria indicativa: 6.780 mq Volumetria ammissibile: 6.100 mc Superficie coperta ammissibile: 2.440 mq Abitanti teorici previsti: 40 ab 3^a STEP: Superficie territoriale: 7.782 mq Superficie fondiaria indicativa: 3.980 mq Volumetria ammissibile: 3.582 mc Superficie coperta ammissibile: 1.592 mq Abitanti teorici previsti: 24 ab In generale, sono previste nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione. Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno 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; (sezione stradale minima pari a 8 m così costituita: 2 corsie da 3,25 m e un percorso pedonale di larghezza non inferiore a 1,50 m). 2. Spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive; 3. Adeguata illuminazione; Di norma non sono consentite strade a fondo cieco. Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo "Quinte arboree perimetrali". In particolare ai fini della mitigazione ambientale dell'AT <u>è obbligatoria la realizzazione di:</u> - un'area verde piantumata con essenze autoctone, eventualmente integrata con piccole attrezzature per il gioco dei bambini, con le seguenti caratteristiche:	

- Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 5 m lungo il lato Sud ed Ovest del lotto con funzione da filtro con la campagna;
- Un'area piantumata al centro del lotto con funzione di polmone verde;

Suddividendo tali aree all'interno dei singoli step, sono previste le seguenti opere:

1° step:

E' prevista la realizzazione di una quota di circa **1.600 mq** di area a verde, pari all'**17%** della superficie territoriale, da suddividere come segue:

- Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 5 m lungo il lato Ovest del lotto con funzione da filtro con la campagna;
- Un'area piantumata al centro del lotto con funzione di polmone verde;
- Un'area verde piantumata in abbinamento con un'area pavimentata da destinare a piccola piazzola ecologica di quartiere; tale area pavimentata è utile al fine di consentire la svolta degli automezzi nel caso di realizzazione del solo 1^ step;

Negli step successivi, al fine di dare già un'impronta per il futuro sviluppo si prevede che dovranno essere previste le seguenti opere:

2° step:

E' prevista la realizzazione di una quota di circa **1.300 mq** di area a verde, pari al **12%** della superficie territoriale, da suddividere come segue:

- Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 5 m lungo il lato Sud del lotto con funzione da filtro con la campagna;
- Un'area piantumata al centro del lotto con funzione di polmone verde;

3° step:

E' prevista la realizzazione di una quota di circa **1.400 mq** di area a verde, pari al **19%** della superficie territoriale, da suddividere come segue:

- Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 5 m lungo il lato Ovest e Sud del lotto con funzione da filtro con la campagna;
- Un'area piantumata al centro del lotto con funzione di polmone verde.

Per la perdita del valore dei servizi ecosistemici, si rimanda al calcolo delle compensazioni ecologiche ambientali previste all'Allegato E.

L'attuazione dell'ambito dovrà avvenire per step successivi; una volta completato lo step n.1, completo di opere di urbanizzazione, si potrà procedere all'attuazione dello step n.2 e così per il successivo step n.3, come evidenziato nello schema progettuale.

Il completamento di ogni step dovrà essere controllato dall'Amministrazione Comunale.

In tale ambito, fino a presentazione da parte del promotore, del Piano di Lottizzazione, è fatto divieto di costruzione di edifici agricoli o manufatti fuori terra, al fine di non impedire lo sviluppo residenziale previsto.

Occorrerà porre particolare attenzione al cavo irriguo localizzato nella porzione nord, sud ed ovest del lotto, promuovendo uno sviluppo dell'area in completa armonia con la presenza del cavo, al fine di tutelarne la naturalità ed il valore ecosistemico e paesaggistico.

Deve essere previsto il raggiungimento della classe energetica B, qualora non venisse sfruttata l'opzione dell'incentivazione volumetrica.

Una volta concluso il Piano di Lottizzazione l'intera area rientrerà a far parte del tessuto urbano consolidato ed in particolare della Zona B1 – Zona residenziale ad edificazione rada.

Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica

Incentivazione urbanistica

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 %, superando pertanto l'~~It~~-Indice di fabbricabilità territoriale, derivante dalla seguente somma:

- a. 4% nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30% 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. 2% 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, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue delle presenti Norme di Attuazione.
- c. 3% nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25% della SF dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, delle presenti Norme di Attuazione;
- d. 6% nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SLP 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.

Oltre ai casi sopra descritti è' possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.

Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione; dette SLP dovranno essere accorpate a formare una o più singole unità immobiliari o, qualora non fosse possibile per comprovati motivi, parte di una sola singola unità immobiliare.

Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Incentivazione urbanistica

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 punti a. e/o b., per la SLP determinata dall'incremento dei relativi diritti edificatori, il/i proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, è/sono tenuto/i, per la SLP di che trattasi, in alternativa:

1. alla cessione al Comune di aree destinate a servizi, esterne agli AT, in misura corrispondente al doppio dei diritti edificatori necessari per la realizzazione della SLP di che trattasi;
2. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
3. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione diversa da quella residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale;
4. cessione gratuita al Comune di una unità o più unità immobiliari, non ancora cedute in proprietà a terzi, aventi una superficie uguale o maggiore della SLP di che trattasi.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo e/o sopralluogo eseguito da proprio incaricato, verifichi, anche nel tempo, a lavori ultimati, ma comunque al massimo entro dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto c., invierà al/ai proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, una Ordinanza assegnando un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste, e riscontrata la eventuale non ottemperanza, si provvederà in alternativa con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.

Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Incentivazione urbanistica

Nel caso in cui il Comune, accerti che, nei dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato rispetto, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto d., provvederà con una

delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4. La Convenzione allegata al Piano Attuativo, per gli obblighi derivanti dal presente punto - Incentivazione - dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, di durata adeguata in relazione agli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b., c. e d. <u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Si rinvia a quanto contenuto all'ALLEGATO E – CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA	
Criteri di negoziazione	
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante. Si dovrà prevedere un adeguamento delle reti fognarie comunali, ove presenti carenze strutturali che possono pregiudicare un corretto smaltimento delle acque reflue. Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri: - la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005); - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante; - la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005) - la realizzazione di una quota del 5% della superficie territoriale (per ogni singolo step) da destinarsi a parcheggi pubblici.	
Criteri di negoziazione	
In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento è possibile: a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e	

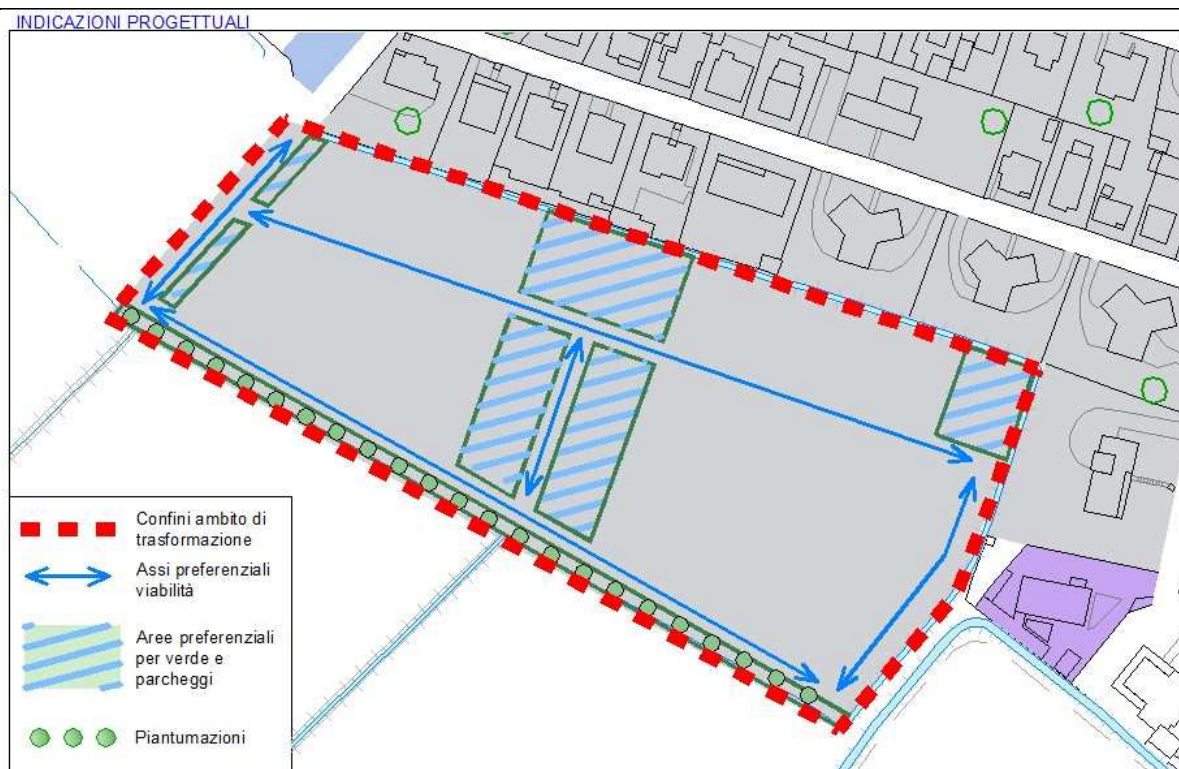
comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione).

- c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.

Tutela ed uso delle acque

Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244- Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

Linee guida per la progettazione

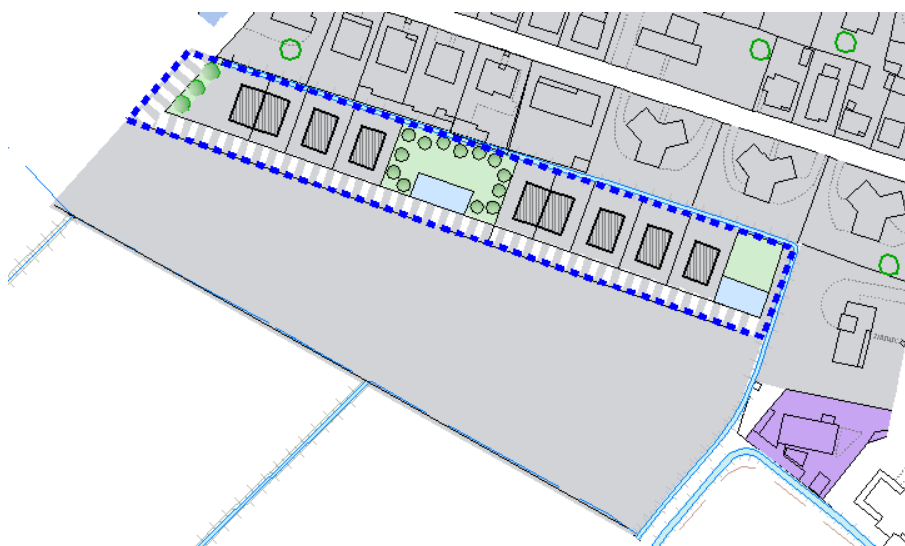


Esempio di ipotesi progettuale



Attuazione obbligatoria per step successivi

STEP 1 – ATTUAZIONE ATTESA NEI PRIMI CINQUE ANNI DI ENTRATA IN VIGORE DEL P.G.T.



STEP 2



STEP 3

