

AT_1_18178

ATR 01	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			
Indici Urbanistico-edilizi			Rif. Titolo 2 – Capo 1- NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico-edilizi)
Superficie territoriale	4.518 mq		
It = Indice di fabbricabilità territoriale	0,3 mc/mq		
Qc = Rapporto di copertura	30 %		
Ip = Indice di permeabilità	25 %		
H = Altezza massima	8 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	1.257 mc		
Superficie coperta massima realizzabile	1.257 mq		
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	9 ab		
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo		
Vocazioni funzionali			
<u>Destinazione prevalente:</u> Residenza: 75% minimo <u>Destinazioni compatibili:</u> 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) <u>Destinazioni d'uso non ammesse:</u> Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli esercizi di vicinato, Agricola.			Rif. Titolo 2 capo 3 - NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

AT2 - RE	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione
Criteri d'intervento	
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, con annesso percorso pedonale di larghezza non inferiore a 1,20 m e parcheggi pubblici laterali. 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 è obbligatoria la realizzazione di: - Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 5 m lungo il lato Ovest del lotto che funge da filtro con la campagna; - Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 10 m lungo il lato Est del lotto a ridosso della strada; - Un'ampia porzione di area verde piantumata lungo il lato Nord, con profondità minima di 8 m, con funzione di raccordo con la fascia di rispetto della limitrofa Garzaia di Villa Biscossi. Nel complesso la superficie da destinare a verde, come sopra suddivisa, dovrà ricoprire una superficie di circa 1.700 mq. Tali fasce dovranno configurarsi a tutti gli effetti come "filari" e "siepi e cortine", così come descritte nell'Allegato E - Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica. Una volta completato il Piano di Lottizzazione l'area rientrerà a far parte del tessuto urbano consolidato ed in particolare nella zona C1 – Zona residenziale di completamento. La realizzazione delle nuove aree di trasformazione previste dal proposto PGT dovrà essere supportata da un necessario adeguamento delle reti fognarie comunali.	

AT2 - RE	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u>	
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	
<u>Incentivazione urbanistica</u>	
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.

Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

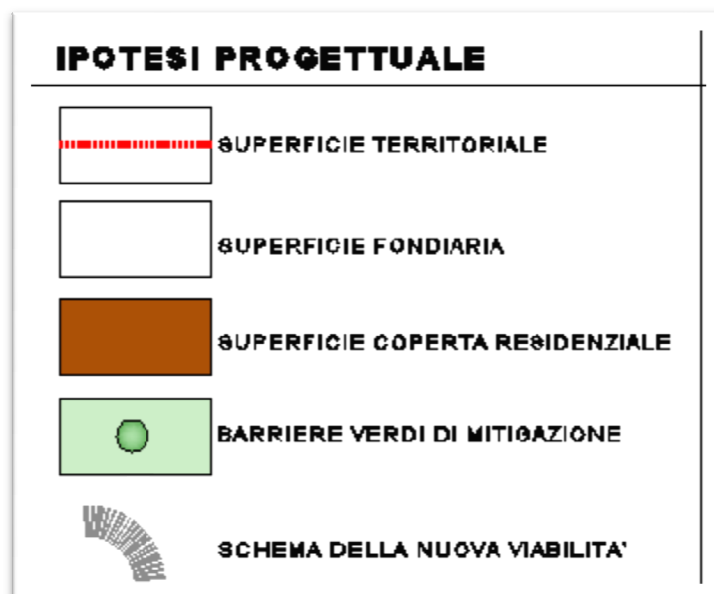
Si rinvia a quanto contenuto all'ALLEGATO E – CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

Gli interventi di compensazione ambientale previsti per tale intervento, dovrebbero preferibilmente ricadere nelle aree libere adiacenti, così come individuate all'interno dell'elaborato grafico *DP 17b – REC Compensazione ambientale*.

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 9% della superficie territoriale da destinare 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. L'attuazione di tale ambito è subordinato inoltre alla realizzazione di un nodo viabilistico, che regoli l'accesso all'area e che permetta la risoluzione del punto critico viabilistico, emerso dal quadro conoscitivo, garantendo così un miglior ed adeguato passaggio ai mezzi pesanti. <u>Tale soluzione dovrà obbligatoriamente essere concordata con gli organi provinciali in fase di redazione del Piano di Lottizzazione.</u>	

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.
Rinvio alle schede grafiche
Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue: - le indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - le indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano lo schema infrastrutture e della mobilità collettiva ed individuale

Esempio di ipotesi progettuale



All'esterno dell'ambito sono individuate le possibili aree di ricaduta delle opere di compensazione ambientale.