

Amb_tras

Ambito di trasformazione a:	<u>Servizi di interesse generale in progetto</u>
Localizzazione ambito e breve descrizione:	Ambito destinato alla realizzazione di una piazza che andrà ad integrare la dotazione del Centro civico "Palazzo Robati"

Codice identificativo:	AT.S02
Superficie:	2.350 mq
Volume assegnato:	-

Estratto dalle N.T.A. del Documento di Piano e dalla Relazione Illustrativa del Piano dei Servizi:

Realizzazione di una piazza pedonale (AT.S02) di 2.360 mq con collegamento passante tra la recentissima piazza del ristrutturato Palazzo Robati e la via SS Trinità. L'intervento si configura, nella volontà dell'Amministrazione comunale, come una importante possibilità di creare un centro civico che si estenda dalla Chiesa Parrocchiale (e quindi con l'oratorio ed il teatro), alla biblioteca e ambulatorio medico fino alla Via SS Trinità. L'ambito in cui dovrebbe insistere il progetto insiste su una proprietà privata che potrebbe così trarre un importante stimolo al recupero dell'intero comparto edilizio.

Art.8.00 Ambiti di trasformazione

8.01. Il Documento di Piano individua tutti gli ambiti di trasformazione, sia a destinazione residenziale sia a destinazione produttiva.

Le specifiche di utilizzo degli ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e vietate, alla volumetria o superficie lorda di pavimento (SLP) o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione sono indicate nell'allegato "Determinazioni di Piano" della relazione illustrativa del Documento di Piano.

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di volume edificabile e /o di superficie lorda di pavimento (SLP) per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo.

La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito, con l'applicazione dei *bonus urbanistici* che gli operatori possono richiedere ed ottenere a fronte del miglioramento della qualità ambientale all'interno.

I *bonus urbanistici* vengono concessi all'interno degli ambiti di trasformazione

sia residenziali che produttivi:

- 1) Per la maggior qualità ambientale degli interventi (5% se residenziali, 5% se produttivi);
- 2) Per la realizzazione di fasce boscate e/o siepi di riconnessione ecologica o avente funzione di filtro o fascia tampone (10% se residenziali, 5 % se produttivi).

8.03. Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o di permessi di costruire convenzionati. I piani attuativi o i permessi di costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. Per gli ambiti di trasformazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica. Per l'ambito di trasformazione produttiva il Piano Attuativo può essere di iniziativa sia privata sia pubblica.

La presentazione della richiesta di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i bonus urbanistici e per quali tipologie di bonus e relativi massimali.

A tale scopo alla documentazione di inizio della procedura dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale - paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione, finalizzate ad attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato. La relazione ambientale - paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità dell'attribuzione dei *bonus urbanistici*, che l'entità degli stessi (con il massimo del 15% della volumetria ammessa), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai *bonus urbanistici*.

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

8.04 La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- ☐ la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
- ☐ le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del Piano Attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito.

Art.9.00 Compensazione

9.01 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, differenziata in base alle specifiche destinazioni.

9.02 Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

9.03 I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

Art.10.00 Perequazione negli ambiti di trasformazione

10.01 L'istituto della perequazione viene utilizzato all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

10.02 La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

10.03 Il volume edificabile o la superficie copribile assegnati a ciascun ambito di trasformazione, aumentati degli eventuali incrementi per l'attribuzione dei bonus urbanistici, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o gli stralci successivi di attuazione, e senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

Art.11.00 Incentivazione

11.01 L'istituto dell'incentivazione, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto*, ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale "*bonus urbanistico*", ossia maggiori diritti edificatori, fino al 15% della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e/o di rimozione di manufatti o elementi architettonici incongrui.
- quale "*bonus economico*", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 15% del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bioclimatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

11.02 Per poter richiedere di ottenere il "*bonus urbanistico*", ci si deve rifare a quanto elencato nel precedente **art. 8 Ambiti di trasformazione**, ed in specie ai punti 8.02. e 8.03.

11.03 Per poter richiedere di ottenere il "*bonus economico*", alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti, questo espresso in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al "*bonus economico*", che l'entità dello stesso in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto.

ART.12.00 Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del nuovo PGT e secondo il vecchio PRG (nei casi di piani attuativi già approvati)

12.01 Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite piani attuativi comunque denominati e il permesso di costruire convenzionato, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

12.02 Il completamento delle opere previste nei Piani Attuativi del vecchio PRG, vigenti ed in itinere alla data di adozione del Documento di Piano e da questo riconfermati, deve avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti dalla convenzione sottoscritta e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa.

12.03 Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai piani attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

