

SCHEDA DI INDIRIZZI ATTUATIVI PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

ATR.1 – ZONA SUD CIMITERO

L'ambito di trasformazione, previsto per una destinazione prevalentemente residenziale, mira a completare la porzione sud-occidentale dell'abitato di Cingia de' Botti e ad ottimizzare la viabilità e le urbanizzazioni esistenti.

In particolare, il collegamento con la via Giuseppina sarà garantito per mezzo di una strada di nuova realizzazione che ricalcherà prolungandolo il tracciato già esistente di un percorso sterrato che fiancheggia i lotti situati lungo il margine ovest del paese.

Un collegamento di tipo pedonale potrebbe invece connettere la viabilità del nuovo ambito con il tessuto urbano di recente realizzazione situato subito a nord del comparto in oggetto.

La trama viaria interna prevede la formazione di un anello attorno ad una piazzetta-parcheggio che oltre a servire i lotti perimetrali agevola il collegamento con i terreni situati più ad ovest e il ritorno verso la via Giuseppina.

Gli strumenti attuativi previsti per la realizzazione di tale ambito sono:

- Programmi integrati di intervento;
- Piani di lottizzazione di iniziativa privata; a seguire Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

Le indicazioni operative vincolanti per la progettazione sono le seguenti:

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

Sono da privilegiare tipi edilizi che si ispirino ai modelli tradizionali della zona.

Possono essere realizzati edifici isolati, a schiera o a nuclei.

MORFOLOGIA DELL'INSEDIAMENTO

Sono in linea di massima escluse edificazioni a confine sugli spazi pubblici.

L'involucro edilizio deve essere rispettoso di eventuali visuali o scorci di pregio ambientale.

Le aree pertinenziali di tipo permeabile dovranno essere sistemate a giardino e prevedere significative presenze arboree preferibilmente autoctone.

ACCESSORI

Non sono computati come volume, superficie coperta o superficie permeabile a condizione che:

- non superino i 3 mt di altezza massima esterna;
- non superino i 2,4 mt di altezza massima utile interna;
- non superino i 9 mq di superficie coperta;
- siano realizzate in struttura leggera di legno;
- siano rimovibili.

La messa in posa di queste pertinenze è soggetta a semplice comunicazione da parte del proprietario solo in caso di rispetto delle distanze dai confini privati e, in caso di distanze inferiori a quelle prescritte dalla normativa, se accompagnate da accordo o convenzione scritti tra confinanti.

In caso di distanze inferiori rispetto ai confini su spazi pubblici è invece necessario presentare un Permesso di Costruire firmato da tecnico abilitato.

La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture e deve essere preferibilmente installata a confine e in zone poco visibili dalla pubblica via.

RECINZIONI

Lungo le strade e ai limiti del comparto sono ammesse recinzioni con una altezza fino a 2 mt. di cui 0,60 mt in muratura e il resto in cancellata di ferro o grigliati trasparenti.

La suddivisione interna dei lotti potrà essere attuata con recinzioni aventi le caratteristiche sopra indicate. In caso di edifici mono o bifamiliari le recinzioni dei relativi lotti potranno essere diverse purchè caratterizzate da una propria dignità architettonica non in contrasto con l'ambiente circostante.

URBANIZZAZIONI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà seguire le indicazioni progettuali di: Enti competenti alla gestione dei servizi; norme specifiche per la progettazione di strade e fognature; Ufficio Tecnico Comunale.

PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 3,33 mq di superficie lorda di pavimento.

PARCHEGGI PUBBLICI

Per insediamenti residenziali o per quelli di attività commerciali a seguito di approvazione di Piani Attuativi, si devono prevedere i parcheggi rispettivamente nella misura di 5 mq/abitante e pari al 100% della superficie commerciale; tali parcheggi possono essere ricavati anche all'interno dei cortili e devono essere accessibili dagli utenti.

COMPENSAZIONE ECOLOGICA

A seguito della trasformazione urbanistica di questo ambito, il DDP prevede un'azione di compensazione ecologica da mettere in atto su di una o più aree già individuate nell'elaborato cartografico DDP3.13 (Carta del sistema ambientale). Si tratta per lo più di aree che, per la loro posizione possono assumere una funzione di rinaturalizzazione dell'apparato verde periurbano o di mitigazione insediativa/infrastrutturale. Ciò comporta, da parte dei lottizzanti, previa convenzione sottoscritta tra questi, l'Amministrazione Comunale e i proprietari dei terreni oggetto di compensazione, la messa a dimora, sul comparto evidenziato, di essenze arboree d'alto fusto, preferibilmente autoctone.

La realizzazione degli interventi di compensazione ecologica, da negoziare con l'Amministrazione Comunale, può essere attuata con le seguenti modalità:

- utilizzo di aree private con convenzionamento tra i soggetti coinvolti (proprietario dell'area, Amministrazione Comunale, proponente l'azione compensativa);
- utilizzo di aree di proprietà comunale con convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale e il proponente l'azione compensativa.

La convenzione dovrà prevedere oltre al tipo di equipaggiamento arboreo, l'impegno a mantenere la sistemazione a verde concordata per almeno 10 anni e i suoi criteri manutentivi. Per le aree di trasformazione a carattere residenziale il DDP prevede una quota pari al 50% della superficie coperta pavimentata e impermeabile, dove non diversamente specificato.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

E' possibile attuare forme di perequazione tra proprietari di aree edificabili e proprietari di aree destinate alla realizzazione di servizi.

La formula della perequazione permette di trasferire l'edificabilità propria della zona destinata a servizi con indice, alla zona interessata da intervento edilizio.

L'edificabilità propria delle aree destinate alla realizzazione di servizi viene espressa con un indice pari a 0,30 mq/mq (aree di pertinenza indiretta). Questa quantità di edificazione non può essere concretizzata sull'area stessa ma può essere trasferita su aree edificabili.

Il trasferimento dell'edificabilità si concretizza con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate alla realizzazione dei servizi (aree di pertinenza indirette), nella quantità necessaria per l'intervento di progetto nell'area di pertinenza diretta.

Le aree di pertinenza indiretta devono essere accessibili ed avere una superficie minima di mq 1.000.

Qualora gli interventi di progetto richiedano cessioni di aree con superfici inferiori a mq 1.000, si può ricorrere anche alla monetizzazione delle stesse.

L'Amministrazione Comunale periodicamente determina il valore della monetizzazione delle aree di perequazione.

INCENTIVAZIONE

A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è prevista una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, ai fini del recupero delle aree degradate e dismesse ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs 42/2004."

Pertanto si indica:

1. incremento del 6% della SIp per interventi che prevedono almeno quattro delle seguenti caratteristiche:
 - edilizia residenziale con prezzi di vendita o canone contenuto;
 - edifici con particolare attenzione all'abbattimento del rumore;
 - edifici con particolare attenzione al risparmio idrico;
 - edifici con coperture verdi (almeno il 50% del totale delle coperture di progetto);
 - edifici con impianto pannelli solari per il soddisfacimento del 60% del fabbisogno;
 - edifici con impianto pannelli fotovoltaici per il soddisfacimento del rapporto di 0,5 KW ogni 100 mq di Su e per un minimo di 1 KW;
 - edifici con impianto di geotermia;
 - edifici da realizzarsi con materiali bioecologici;
 - opere di urbanizzazione che propongano soluzioni funzionali ed ambientali più attente alla qualità insediativa.
2. incremento del 6% della SIp per interventi di riconosciuta edilizia bioclimatica (classe energetica A CENED o Casa Clima).
3. incremento del 3% della SIp per interventi in piani attuativi che recuperano aree degradate e dismesse la cui situazione origina problemi evidenti di carattere urbanistico ed ambientale.
4. incremento del 3% della SIp per interventi che dimostrano comunque scelte corrette per la conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs 42/2004.

Vanno inoltre considerati i seguenti limiti di riferimento:

Distanza confini (Dc) pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5 m, derogabile con assenso ASL e con convenzione con il confinante;

Distanza tra fabbricati (Df) 10 m, derogabile con assenso ASL e con convenzione con il confinante;

Distanza da strada (Ds). Detta distanza è subordinata alla disciplina dettata dal Codice della Strada. **All'interno del centro abitato si prevede:**

- a. 5.00 m per lato in fregio a strade di carreggiata inferiore a 7.00 m;
- b. 7.50 m per lato in fregio a strada di carreggiata compresa fra 7.00 m e 15.00 m;
- c. 10.00 m per lato in fregio a strada di carreggiata superiore a 15.00 m.

Gli uffici tecnici degli enti proprietari della strada potranno indicare misure inferiori per esigenze di assetto urbanistico, come ad esempio preesistenze di allineamenti di fabbricati.

H max 10 m derogabile per vani tecnici o in presenza di planivolumetrico da approvare.

Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, dimensionate come da tabelle sotto riportate, potrà essere soddisfatta mediante la cessione gratuita di aree o l'asservimento di aree libere interne al perimetro di piano attuativo, aventi le medesime caratteristiche di accessibilità e fruibilità delle aree in cessione.

Una eventuale porzione di tali aree, non superiore però al 40%, potrà essere compensata mediante:

- monetizzazione;
- realizzazione, di strutture ed opere collettive concertati con l'Amministrazione Comunale così come previsto dall'articolo 46 comma 1 lettera a) della L.R. n. 12/2005 "(...) I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica."

Si ricorda infine quanto segue:

- Ogni nuovo intervento dovrà attenersi alle indicazioni e limitazioni derivanti dalla applicazione dello Studio Geologico del Territorio Comunale.
- I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con la Relazione Geologica, così come previsto dall'art. 12 delle Norme Geologiche di Attuazione e dall'art. 34.12 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.
- I corsi del reticolo idrico minore, di norma non modificabili, possono subire modificazioni solo a fronte di accurato studio e progetto idrogeologico da presentarsi presso gli Uffici Tecnici Comunali.

	Superficie territoriale	Minima superficie a verde a valenza ambientale		Superficie a servizi di interesse pubblico	Superficie di compensazione ecologica	SLP di diritto	SLP max. di perequazione	Incentivaz
ATR 1	mq	% su St	mq	% su St	% su aree coperte e pavimentate impermeabili	% su St	% su SLP di diritto	%
area a sud-ovest dell'abitato di Cingia de'Botti	19671	30		20	30 prioritaria quella indicata nella Tav. 3.13	30	20	15

	Superficie territoriale	SLP di diritto		SLP max. di perequazione		Incentivaz		Abitanti teorici	Abitanti teorici con perequazione	Abitanti teorici con incentivazione
ATR 1	mq	% su St	mq	% su SLP di diritto	mq	%	mq	Slp x 3,00 / 150	Slp x 3,00 / 150	Slp x 3,00 / 150
area a sud-ovest dell'abitato di Cingia de'Botti	20119	30	6036	20	1207	15	905	121	24	18