

Ambiti di trasformazione.

Il Documento di Piano individua 4 ambiti di trasformazione. Ciascun ambito è contornato con apposito perimetro nella “Tavola A4.1 – Previsione di Piano” e nella “Tavola A4.2 – Previsione di Piano: dettagli”.

Le disposizioni specifiche riferite a ciascun ambito, quanto a destinazione d'uso, a capacità volumetrica, ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare, sono definite nella tabella 2.

A ciascun ambito è attribuito un volume minimo di utilizzazione territoriale da applicare (It) alla superficie territoriale (St) come definita nel successivo articolo 14.

L'indice minimo a ciascun ambito può essere incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi riportati nella tabella 2, fino a raggiungere l'indice massimo.

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno o più ambiti attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le volumetrie che intendono realizzare.

La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature e le infrastrutture da realizzare nel contesto dell'attuazione e la perimetrazione del piano attuativo.

Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice minimo, se del caso, con la sola capacità aggiuntiva della riga 2 della tabella 2.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- 1) la configurazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- 2) le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere le caratteristiche di lotto funzionale autonomo e garantire la funzionalità degli altri comparti di piano.

Obiettivi della perequazione urbana.

È assunto come obiettivo, del presente Documento di Piano, la perequazione urbana tra i proprietari delle aree interessate dalle previsioni edificatorie ed i proprietari dei terreni vincolati dal Piano dei Servizi.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicate, nei limiti consentiti dalla vigente legislazione e dagli accordi sottoscritti dagli interessati, nelle seguenti aree:

- a) Nucleo di antica formazione;
- b) Tessuto di recupero urbano;
- c) Ambiti di trasformazione urbanistica.

Gli ambiti all'interno dei quali potrà essere applicata la perequazione urbana tra i proprietari dovrà essere individuata nel Piano delle Regole attribuendo ai soli fini perequativi, a tutte le aree indicate al precedente comma, un indice di edificabilità.

Promozione della qualità del progetto.

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane e dei nuovi fabbricati attraverso due strumenti distinti:

- a) l'applicazione di indici di sfruttamento urbano differenziato;
- b) l'adozione di incentivi volumetrici.

Indici di sfruttamento urbano

Il Documento di Piano introduce la qualità di volume realizzabile alla qualità della trasformazione urbana assegnando, oltre a quanto previsto dalla tabella 2 ed ai parametri urbanistici esistenti dell'area in trasformazione, indici differenziati nel caso in cui i proprietari dovessero procedere alla realizzazione di strumenti attuativi non previsti dal presente Documento di Piano, e precisamente:

Tabella 1

Descrizione	Indice aggiuntivo It
Nel caso l'attuazione del piano avvenga mediante un unico strumento di attuazione.	0,05
Nel caso della realizzazione di servizi per la collettività o di infrastrutture individuate come strategiche dal Piano dei Servizi o dal programma delle opere pubbliche.	0,10
Nel caso in cui la trasformazione comporti interventi di risanamento ambientale rese necessarie dalle particolari condizioni dei luoghi o dalla natura che vi erano effettuate e dai conseguenti fenomeni di inquinamento.	0,08
Nel caso di realizzazione, nel perimetro del comparto, di una quota di Edilizia Residenziale Pubblica o edilizia di tipo economico popolare da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati con il Comune, pari almeno il 30% della capacità edificatoria complessiva, calcolata con l'applicazione degli indici aggiuntivi	0,10

Indici volumetrici

Il Documento di Piano promuove la costruzione e/o il recupero di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed minore risorse primarie (acqua, luce, gas, ecc.).

A tale scopo può essere applicato un incentivo volumetrico pari a un massimo del 15% della volumetria oggetto della richiesta di permesso di costruire.

L'applicazione di detto incentivo sarà regolato da specifiche norme previste dal Regolamento Edilizio e sarà applicabile se da questi esplicitamente contemplata.

Art. 1 - Pianificazione attuativa.

Le previsioni del Documento di Piano si attuano mediante i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

I tipi di piano attuativo da adottare sono indicati per ciascun ambito nella tabella 1. L'Amministrazione Comunale potrà accettare, sentito il parere favorevole del Consiglio Comunale, l'individuazione di nuovi piani attuativi purché strategici alla riqualificazione urbana del territorio comunale.

Tabella 2

Ambiti di trasformazione		1	2	3	4.1
		Area di Via G. di Vittorio	Area di Via A. Baroli vigente	Area ex S.S. n.10 Area Commerciale	Ampliamento P.I.P.S (di interesse sovracomunale)
1	I.T./U.T. minimo	0,660	-	0,263	-
2	Comparto unico	0,050	-	0,025	-
3	Rispetto Planivolumetrico	0,025	-	0,025	-
4	Rispetto infrastrutturale	0,050	-	0,050	-
5	Realizzazione servizi	0,050	-	0,050	-
6	E.E.P	0,050	-	-	-
7	Perequazione urbanistica	0,065	-	0,050	-
8	I.T./U.T. max	0,950 ¹	1,290 ¹	0,463 ²	0,800 ²
9	Destinazione d'uso	Du1	Du1	Du5.1.2	Du3.1-Du4.1

Ambiti di trasformazione		4.2	4.3	5	6
		Ampliamento P.I.P.S (di interesse sovracomunale)	Ampliamento P.I.P.S (di interesse sovracomunale)	Ampliamento artigianale P.I.P.	Ampliamento artigianale-industriale P.L.
1	I.T./U.T. minimo	-	-	-	-
2	Comparto unico	-	-	-	-
3	Rispetto Planivolumetrico	-	-	-	-
4	Rispetto infrastrutturale	-	-	-	-
5	Realizzazione servizi	-	-	-	-
6	E.E.P	-	-	-	-
7	Perequazione urbanistica	-	-	-	-
8	I.T./U.T. max	0,800 ²	0,800 ²	0,700 ²	0,800 ²
9	Destinazione d'uso	Du3.1.2.3	Du4.2	Du 3.3	Du3.1

¹ mc/ mq - I.T.

² mq/mq - U.T.

Piani attuativi vigenti.

Per le aree comprese in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del Presente Documento di Piano continuano a valere le destinazioni d'uso, le prescrizioni normative, i parametri e gli indici urbanistici previsti e quant'altro convenzionato per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano e della sua convenzione, che non incidono sul suo dimensionamento generale, potranno essere redatte secondo i criteri e le indicazioni previsti dagli Strumenti Urbanistici (PRG) vigenti dei quali sono stati approvati.

Sottoarea C1 - Area di espansione urbana a densità bassa.

a.1. - Destinazione:

.Du1.0 - Residenza.

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150

b.1. - Tipo di intervento:

Piano di Lottizzazione. Si applicano le norme ed i parametri urbanistici sotto descritti ed individuati nello schema esemplificativo di progetto (D6 – Catalogo delle esemplificazioni progettuali).

c.2. - Tipologia edilizia:

in linea, a schiera e a corte.

d.2. - Tipologia distributiva:

possono essere realizzati esercizi di vicinato con superficie non superiore a mq. 150

e.2. - Obiettivi del progetto:

L'espansione residenziale a sud – est dell'abitato è definita attraverso un progetto urbano che delinea le qualità spaziali, e le sue relazioni con gli ambiti circostanti.

Importante diventa il percorso pedonale, parallelo agli assi della centuriazione romana, che diventa connessione tra gli spazi pubblici esistenti e di progetto (campo sportivo, piazze, verde attrezzato di quartiere) e cerniera tra il tessuto di vecchia formazione e le aree d'espansione.

All'espansione residenziale si affianca, oltre al viale e alle strade di quartiere, al potenziamento del verde previsto attorno all'area dell'esistente campo sportivo, il tutto unito da percorsi pedonali intervallati da piazze che si estendono sino alla nuova residenza.

La tipologia edilizia si dovrà articolare in alloggi aventi le caratteristiche in linea (condomini) e a casette a schiera, articolate su uno e due piani.

f.2. - Parametri urbanistici:

dati riferiti all'intera area d'intervento.

● indicativi

◆ prescrittivi

—

ZVC1 (Edilizia Pubblica)

Superficie fondiaria	mq. 3.350,18	●
Volume minimo	mc. 6.468,00	◆
Volume massimo	mc. 9.240,00	●
Altezza massima edifici	ml. 6.50-9.50	◆
Destinazione d'uso	Residenziale	◆
	Commerciale	●

ZVC2 (Edilizia Privata)

Superficie fondiaria	mq. 2.691,90	●
Volume minimo	mc. 3.179,40	◆
Volume massimo	mc. 4.542,00	●
Altezza massima edifici	ml. 3.50-6.00	◆
Destinazione d'uso	Residenziale	◆

ZVC3 (Edilizia Privata)

Superficie fondiaria	mq. 2.916,80	●
Volume minimo	mc. 6.468,00	◆
Volume massimo	mc. 9.240,00	●
Altezza massima edifici	ml. 6.00-9.00	◆
Destinazione d'uso	Residenziale	◆
	Commerciale	●

Distanza dai confini:	1/2 H, minimo ml. 5
Distanza tra fabbricati:	minimo ml. 10
Distanza dalla strada di Piano:	1/2 H, minimo ml. 5