

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 D6 - Area artigianale industriale di trasformazione urbanistica del PIPS – Terziario.

- a.3) Gli interventi si attuano mediante singolo permesso di costruire a seguito di approvazione di Piano di Insediamento Produttivo di interesse Sovracomunale (PIPS) esteso all'ambito come definito nelle tavole "D1 quadro di sintesi delle strategie di piano e D2 quadro di sintesi delle strategie di piano: dettaglio" ed indicato con il simbolo ""PIPS". Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'azzonamento dell'intera area, definendone le linee urbanistiche, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti d'intervento. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di PIP in conformità alla normativa vigente.
- b.3) In questa area sono ammessi con destinazione d'uso: terziario di grandi attività, aventi LSP superiore a 500 mq. (SIkh)
- c.3)- A diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 95 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 30 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa e che ciò risulti da apposito atto di vincolo unilaterale d'obbligo da allegare alla concessione edilizia od altro titolo autorizzativo.
- d.3) Sono esclusi:
edifici ed attrezzature per l'attività produttiva, di carattere prevalentemente industriale ed artigianale; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; le attività alberghiere, ricettive, direzionali e terziarie in genere; le discoteche e disco-bar; i club privati; insediamenti ed attività commerciali; i negozi alimentari; le costruzioni residenziali, le attività agricole.
-
- e.3)- Indici edificatori
Indice di copertura max.: 60% di S.F. (compreso sup. coperta di abitazione)
Indice di Utilizzazione Territoriale¹: 0,80 mq/mq di S.T. azzonata al netto della fascia di rispetto stradale
- Distanza dai confini: mt. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio
Distanza dalle strade: mt. 7,50
Distanza dai fabbricati: mt 10,00 / ovvero in aderenza
Altezza max degli edifici: mt. 10,50
Numero dei piani max. fuori terra: tre (vedi schede relative allo Studio di componente geologica di cui alla L.R. n. 41/97)
- f.3) -Dotazione di spazi pubblici a standard funzionali: ceduti in loco come da indicazione del progetto attuativo del P.I.P.; la verifica degli standard da realizzare è riconducibile alla dotazione minima dimensionale dettata dall'ex art. 22² della L.R. 51/75 nella misura

¹ È la superficie lorda d'uso costruibile per ogni mq. di superficie e distribuita sui piani consentiti.

² Previgente all'entrata in vigore della L.R. n, 1/2001

del 20% di cui il 50% da destinare a parcheggi.

- g.3)- Lo strumento attuativo di P.I.P. potrà determinare intere superfici, o porzioni di superfici di lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo consentito del 30% dell'intera superficie fondiaria disponibile.
- h.3)- All'interno di ogni lotto deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno 1,00 mq ogni 5,00 mq edificati di S.C..
- i.3) La copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto a vista, deve avere manto in coppi, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate in fibrocemento ecologico.
- l.3) Lo strumento urbanistico di P.I.P., attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative d'Attuazione, potrà normare ulteriori aspetti edilizi – morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.

Norma generale per le Sottoaree D3, D4, D5 e D6.

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere presentati opportuni studi ed analisi di traffico, che dimostrino che l'attuale innesto del comparto sulla SP n. 29 e l'attuale innesto fra la ex SS n. 10 e la SP n.29 sono in grado, senza riduzioni di livello di servizio, di "assorbire" i futuri incrementi di traffico generati dai nuovi interventi urbanistici, considerando anche proiezioni su base decennale – ventennale – trentennale della mobilità relativa circostante;

Nel caso in cui gli studi ed analisi di cui al comma precedente non risultino soddisfacenti, dovranno essere valutati e proposti i necessari interventi di adeguamento/potenziamento delle intersezioni di cui al punto precedente.