

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 D8 – Area per insediamenti artigianali parzialmente edificata di espansione (PIP).

a.4. – Destinazione:

impianti artigianali di ogni tipo e dimensione ad eccezione di attività per le quali sia prevista per la legge la valutazione di impatto ambientale (VIA), mentre saranno consentibili con precise ed identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1° e 2° classe di cui all'articolo del T.U. delle leggi sanitarie e quelle soggette alla dichiarazione di compatibilità ambientale di cui all'elenco n.1 dell'articolo 3.1.6 del Regolamento Locale di Igiene .

Locali per uffici, sale per riunioni aziendali, magazzini, abitazione per custode (fino a mq. 130 di superficie utile abitabile), spazi per deposito veicoli ed altri materiali inerenti al processo produttivo industriale o artigianale.

b.4. – Tipo di intervento:

In assenza di Piano Insediamenti Produttivi, regolarmente approvato e vigente, sono ammessi interventi di recupero edilizio dei fabbricati esistenti senza modifica delle destinazioni d'uso. Saranno altresì ammessi interventi di ampliamento a carico degli edifici esistenti purché le relative superfici coperte e lorde di pavimento non vengano incrementate più del 10% del preesistente.

Sono invece subordinati alla preventiva approvazione di idoneo Piano Insediamenti Produttivi gli interventi di demolizione – ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e di costruzione eccedenti l'ampliamento, nei limiti previsti dal presente articolo.

Obiettivo del Piano Insediamenti Produttivi sarà quello di perfezionare l'urbanizzazione dei luoghi, assicurando sia la formazione di idonee fasce piantumate nonché forme edilizie adeguate all'esistente contesto urbano.

c.4. - Parametri urbanistici:

Rc = 50%

H max = 10,00 ml. (salvo documentate esigenze tecnologiche e subordinatamente a dimostrazione del relativo impatto visivo nei confronti del contiguo abitato)

Distanza dai confini: ml. 5,00

Distanza tra fabbricati: ml. 10,00

Distanza dalle strade pubbliche: Secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della strada (D.P.R. 16.12.1992, N. 495) e dalle indicazioni del Piano Strutturale

Il Piano Insediamenti Produttivi dovrà essere esteso all'intero comparto edificabile e dovrà prevedere una dotazione di standard urbanistici pari al 10% della superficie fondiaria edificabile.

Al fine di mitigare l'impatto paesaggistico – ambientale delle nuove strutture con la campagna circostante, è necessario inserire adeguate fasce alberate frammiste ad essenze arbustive, di specie autoctone, con profondità non inferiore a 10 metri.