

Le SCHEDE DI PROGETTO URBANO costituiscono parte integrante del Piano delle Regole e stabiliscono le indicazioni progettuali urbanistiche e specifiche prescrizioni in merito agli Ambiti di Trasformazione.

Le indicazioni contenute negli schemi grafici delle schede di Progetto Urbano sono di carattere orientativo.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT per interventi di iniziativa privata

ATL - AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN AREA LIBERA

Porzioni di territorio libero interni od ai margini del limite del territorio urbanizzato per le quali è previsto un intervento di nuova edificazione, anche in espansione al limite attualmente edificato, tale da ridefinire e completare il disegno dell'impianto urbano, meglio organizzando uno specifico settore e rispettando le caratteristiche funzionali dello stesso. I progetti hanno quale obiettivo il completamento e la riqualificazione di settori urbani, la realizzazione di spazi e servizi di interesse collettivo funzionali anche ad un contesto più ampio.

Negli **ATL** sono individuate le potenzialità edificatorie e gli ambiti di ricaduta volumetrica:

- Superficie Lorda di Pavimento Assegnata (SLP)
- Poligoni di scorrimento per le nuove edificazioni (*Area di Atterraggio*)
- Destinazioni d'uso
- Specifiche prescrizioni per il disegno urbano
- Quantificazione dei servizi ed opere di interesse collettivo

ATC - AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Porzioni di territorio interne ad aree urbanizzate, già edificate in tutto od in parte, che necessitano di sviluppo, riqualificazione, recupero e valorizzazione mediante un ridisegno dell'impianto o l'introduzione di nuove funzioni e destinazioni.

Negli **ATC** sono stabiliti i dati planivolumetrici con le eventuali possibilità di ampliamento

- Superficie Lorda di Pavimento Assegnata (SLP)
- Ambiti di concentrazione delle possibili edificazioni in ampliamento
- Destinazioni d'uso
- Specifiche prescrizioni per il disegno urbano
- Quantificazione dei servizi ed opere di interesse collettivo

Gli interventi in **AT** si attuano mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del comma 4 del suddetto articolo per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni immobili stabilito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Gli Ambiti di Trasformazione sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti.

Le nuove edificazioni dovranno sempre ispirarsi ai disposti del Piano delle Regole in materia di sviluppo sostenibile, risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili.

La definizione delle quantità dei servizi di cessione per i diversi ambiti è stabilita dalle Norme del Piano dei Servizi.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO - ATPP

Ambiti nei quali sono previste trasformazioni per servizi ed opere di interesse pubblico come definiti al comma 10 dell'Art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo specifiche indicazioni formulate dalle presenti SCHEDE DI PROGETTO; le opere potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione o da privati che operino in concertazione con l'Amministrazione comunale nei processi di trasformazione.

DESTINAZIONI D'USO DI CUI ALLE SCHEDE DI PROGETTO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT.

Per Destinazione principale si intende l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.

Per Destinazione integrativa si intende l'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.

Per Destinazione vietata si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.

ATL 1 - Biorca, Via Maladiga**Stato di fatto**

Terreno libero a prato posto a margine del tessuto edificato di recente formazione a destinazione residenziale con edifici di edificabilità media pari a 1,00 mc/mq. L'area confina con il Centro Sportivo di Biorca. Mancanza di ordine, equilibrio e riconoscibilità dell'ambito edificato. Si segnala la scarsa funzionalità del sistema viario incompiuto. Nel PRG vigente l'area è in zona C di espansione residenziale.

**Vincoli normativi**

In parte interessata dalla fascia di rispetto corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs 42-2004 art 142c. fascia di rispetto stradale, porzione di bosco D.Lgs 42-2004 art 142g

Classe idrogeologica di fattibilità: prevalentemente **2Au** con porzioni marginali **3CI**

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita di continuità degli spazi aperti e delle fasce filtro tra ambito naturale ed ambito urbanizzato.

Potenzialità

Riordino del tessuto urbano periferico e riqualificazione dei percorsi e degli spazi di interesse collettivo.

Categorie compatibili di trasformazione

Tutela dell'equilibrio e della continuità tra spazi verdi ed ambito edificato.

Obiettivi

Completamento e definizione del tessuto periferico con la realizzazione della viabilità locale. Realizzazione dell'accessibilità pubblica ciclo-pedonale al Centro Sportivo e connessione dello stesso con la rete viaria locale. Recupero di aree a parcheggio e verde d'interesse pubblico.

Elenco dei mappali interessati (salvo verifica della sovrapposizione delle mappe con la base cartografica)

3002 – 3009 – 3007 – 3004 – 1529 – 1527 – 1541 – 1542 – 1557 – 2063 – 2076 – 2220 – 1561 - 1435

Parametri edilizi

Strumento di attuazione	Piano attuativo, anche per sub comparti funzionali.
Destinazione principale	Residenza
Destinazione integrativa	Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici.
Destinazione vietata	Agricoltura; Ricettivo; Industria; Commercio Medie e Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Carburanti.
Capacità edificatoria totale (SLP)	4.500 mq individuati interamente all'interno della classe idrogeologica 2Au
Altezza massima	2 piani
Contributo al sistema dei servizi nel caso di attuazione secondo la Destinazione principale	
Servizi da reperire all'interno dell'Ambito	Spazi verdi lungo via Roma e per parcheggi pubblici. Percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico Monetizzazioni mq 1.650 secondo le indicazioni del Piano dei Servizi
Il Piano Attuativo deve reperire al suo interno gli spazi a parcheggio privati, necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, secondo i disposti del Piano delle Regole.	

Prescrizioni**Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche**

L'intervento deve garantire la realizzazione di un percorso ciclopedonale tra via Maladiga ed il centro sportivo di Biorca, il recupero di aree cuscinetto contigue al centro per un suo futuro sviluppo.

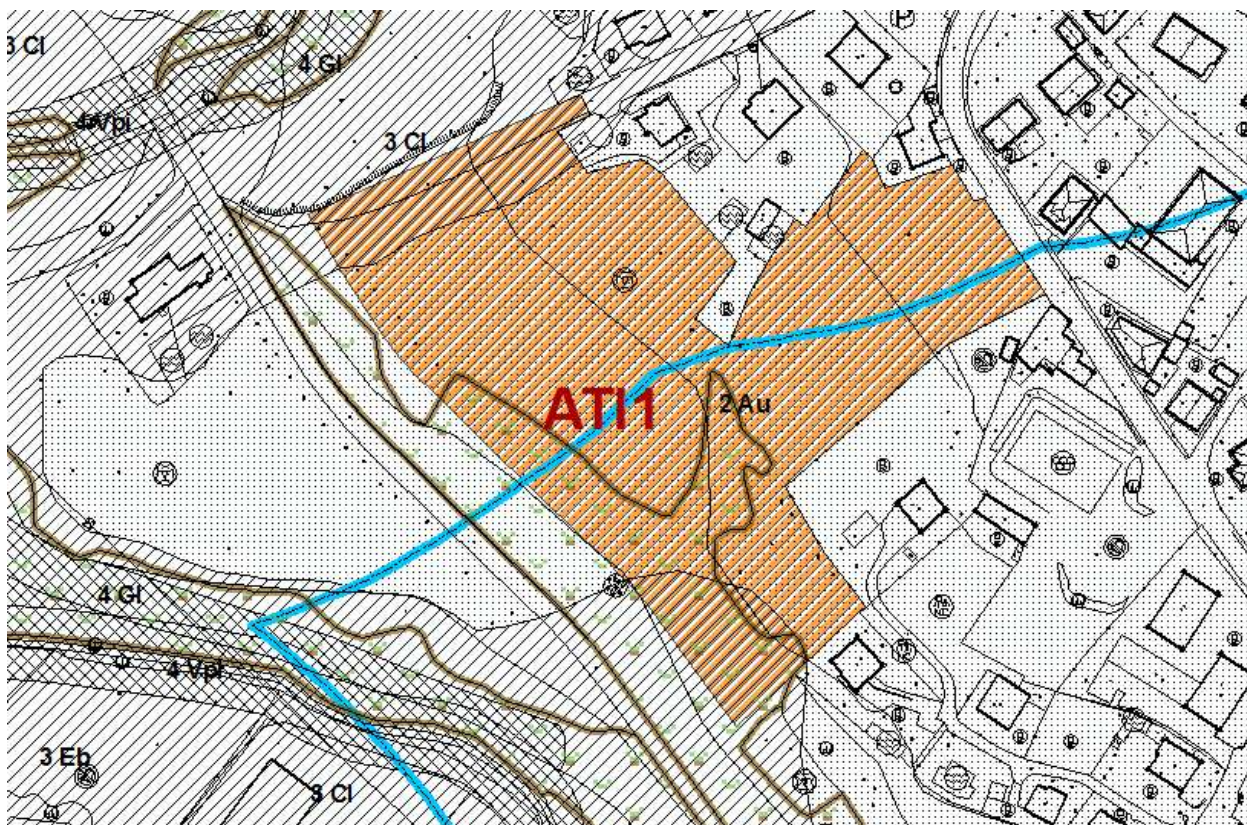
Condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni

Realizzare ambiti verdi di filtro tra le aree edificabili ed il tessuto costruito

Mantenimento dell'ambito boscato secondo le indicazioni della scheda grafica di progetto.

Mantenimento dei declivi naturali del terreno, conservazione e valorizzazione dei con visivi principali con tutela della continuità percettiva degli spazi aperti; particolare attenzione in tal senso si dovrà porre nell'uso di recinzioni e muri di contenimento.

La viabilità interna del comparto è di tipo privato e da realizzarsi a carico dei lottizzanti, nelle forme che essi riterranno opportune, legate anche alla possibilità di attuazione dell'ambito per sub comparti.



Vincoli vigenti

Ambiti di Trasformazione

-  ATI - in area libera
-  ATc - in tessuto urbano consolidato
-  ATpp - servizi e attrezzature di interesse collettivo
-  Distanza dai corsi d'acqua Dlgs 42/2004 Art.142c
-  Bosco Dlgs 42/2004 Art.142g

Fattibilità idrogeologica

Classe

-  2 Af
-  2 Au
-  2 Av
-  3 Ag
-  3 Cl
-  3 Cp
-  3 Eb
-  3 Tr
-  3* Zn2
-  4 Ca
-  4 Ee
-  4 Fq
-  4 Gl
-  4 Vm
-  4 Vpi
-  4* Zn1

