

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 3 - Via Caravaggio

Stato di fatto

Terreno libero interno ad un tessuto edificato di tipo residenziale costituito da edifici condominiali con indice di edificabilità alto oscillante tra 1,5; 2,5 e 3,00 mc/mq. Il lotto è individuato nel PRG vigente in zona B2 di completamento urbano. Nel settore si segnala la scarsa funzionalità del sistema viario e la carenza di spazi di sosta pertinenziali; la mancanza di ordine, equilibrio e riconoscibilità del tessuto edificato.



Vincoli normativi

In piccolissima parte interessato dalla fascia di rispetto corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs 42-2004 art 142c. Classe idrogeologica di fattibilità: prevalentemente **2Au** con porzione **3CI**

Potenzialità

Completamento del tessuto esistente e riqualificazione del tessuto viario locale.

Categorie compatibili di trasformazione

Saturazione del lotto nel rispetto dell'indice e dei caratteri esistenti per il settore urbano.

Obiettivi

Completamento del tessuto urbano nel rispetto della densità edilizia esistente e della distribuzione volumetrica. Allargamento della viabilità e realizzazione di spazi a parcheggio. Conservazione di fasce verdi di rispetto ed ampliamento dello spazio pubblico a parcheggio e verde attrezzato esistente.

Elenco dei mappali interessati (salvo verifica della sovrapposizione delle mappe con la base cartografica)
957 – 954 – 964 – 2611 – 2672 – 963

Parametri edilizi

Strumento di attuazione	Piano Attuativo
Destinazione principale	Residenza
Destinazione integrativa	Ricettivo; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici.
Destinazione vietata	Agricoltura; Industria; Commercio Medie e Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Carburanti.
Capacità edificatoria totale (SLP)	2.700 mq individuati interamente all'interno della classe idrogeologica 2Au
Altezza massima	3 piani
<i>Contributo al sistema dei servizi nel caso di attuazione secondo la Destinazione principale</i>	
Servizi da reperire all'interno dell'Ambito	Spazi verdi e parcheggio pubblico individuati nell'area distaccata a monte di via Caravaggio, in adiacenza al parcheggio esistente. Allargamento con spazi di sosta lungo via Carale. Monetizzazioni. mq 1270 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 Caravaggio e Via Carale. I volumi di nuova realizzazione dovranno inserirsi in relazione all'andamento del declivio naturale del terreno e non dovranno alterarne sensibilmente la caratteristica conformazione a balze.

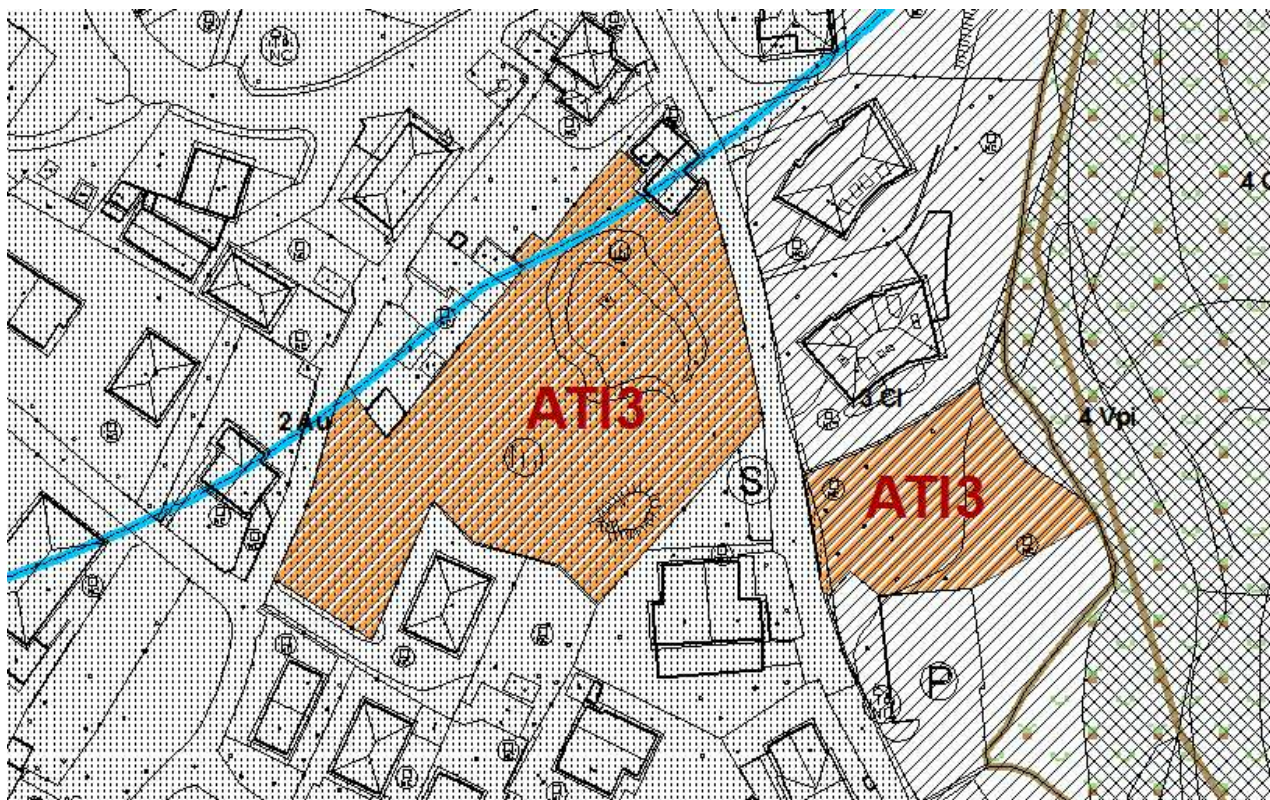
Condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni

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

Allargamento e realizzazione parcheggi sulla via Carale e realizzazione di un'area verde di filtro ecologico come da schema grafico.

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.

L'area distaccata a monte di via Carale sarà ceduta al comune in annessione al verde pubblico esistente e dovrà essere sistemata a verde attrezzato in continuità con quest'ultima.



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

