

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.

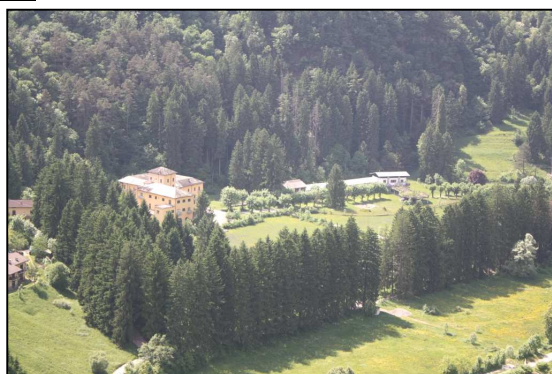
ATC 1 a, b, c -Tartavalle Terme

Stato di fatto

Struttura termale dismessa per la quale è stato redatto uno specifico studio di riqualificazione con progetto di Piano Integrato di Intervento la cui convenzione è ora scaduta.

Vincoli normativi

Fascia di rispetto corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs 42-2004 art 142c - Corridoio fluviale della rete ecologica PTCP - porzione di bosco D.Lgs 42-2004 art 142g
Classe idrogeologica di fattibilità: parte **2Af** parte **3CI** e **3Eb** parte **4Ee** parte **4Fq**



Elementi di vulnerabilità e di rischio

Compromissione del sistema ambientale e paesaggistico.

Potenzialità

Alto valore del sistema ambientale e paesaggistico; valenza turistica, ricettiva ed economica di interesse sovra-comunale. Strutture di interesse collettivo per la fruibilità delle sponde del Pioverna. Viabilità pubblica esistente di disimpegno dei sub comparti.

Categorie compatibili di trasformazione

Tutela del sistema ambientale, riqualificazione conservativa dei manufatti esistenti di qualità e limitazione dell'impatto dei nuovi volumi.

Obiettivi

Recupero di un ambito della memoria storica produttiva e sociale del Comune e ri-definizione delle proprietà pubbliche. Sostegno al sistema turistico e ricreativo di interesse sovracomunale. Riqualificazione della viabilità pubblica e salvaguardia del sistema idrogeologico e delle sue valenze ecologiche.

Elenco dei mappali interessati

Sub a)

1716 - 1601 - 1718 - 1719 - 1741 - 1626 - 2393 - 2400 - 1739 - 1749 - 1750 - 1751 - 1753 - 1691 - 2657 - 2252 - 2658 - 1754 - 1698 - 1752 - 1635 - 3265 - **1759** - **2660** - 1770 - 1771 - 2661 - 1766 - **2463** - 2659 - 1736 - 1720 - 1781 - 1782 - 1783 - 1784 - 1721 - 1769 - 1768 - 1785 - 1731 - **3352** - **3351** - 1726 - 1728 - 1727 - 1729 - 1730

Sub b)

1770 - 1773 -

Sub c)

Parametri edilizi

Strumento di attuazione	Piano attuativo, realizzabile anche per sub comparti funzionali Non è ammesso intervento edilizio diretto ai sensi dell'Art.3 del P.R. che non sia di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'Art.27 della LR 12/2005 e s..m.i. Ogni altro intervento incluso il cambio di destinazione senza opere è soggetto ad approvazione preventiva di un Piano Attuativo che includa uno studio planivolumetrico d'assieme dei tre comparti e specifichi il programma di attuazione anche in lotti e tempi successivi delle opere sia private che di interesse collettivo.
Destinazione principale	Sub a) Servizi privati strutturati; Industria Artigianato solo ed esclusivamente in riferimento alla produzione di acqua, e bevande da questa derivate, fanghi e prodotti complementari della materia prima presente nell'area delle fonti; Direzionale; Commercio ed esercizi pubblici solo strettamente connessi alla distribuzione al dettaglio dei materiali prodotti limitatamente alla categoria A3 di cui all'Art.44 del P.R.; è ammessa la vendita e distribuzione di prodotti di cui alle categorie A1 e A2 del suddetto Art.44 solo unitamente e ad integrazione dell'attività produttiva, quale punto di rappresentanza di prodotti locali ed in rapporto non superiore al 30% della

	superficie dedicata alla categoria A3 ed alla merce di produzione propria; Ricettivo a carattere secondario in stretta relazione con l'attività commerciale, con un massimo di 20 posti letto; Servizi pubblici; Residenziale ad uso esclusivo del personale addetto all'attività con un massimo di 4 unità immobiliari ed una s.l.p. complessiva max pari a mq 350. Sub b) Ricettivo, Servizi privati diffusi; Servizi pubblici Sub c) Ricettivo solo ed esclusivamente in riferimento alle Sezioni III, IV e V di cui alla L.R. 15/2007 Le diverse funzioni previste nei diversi sub comparti non sono intercambiabili. Eventuali variazioni alle destinazioni commerciali sopra specificate che comportino l'inquadramento in classe A3 o superiore di cui al Titolo VIII del PdR sono possibili purché siano favorite le attività ritenute di pubblico interesse di cui all'Art.46 ed in subordine al parere dei Comuni contermini e degli Enti sovra-ordinati ai sensi del D.g.r. 18 dicembre 2003 n. 7/15716
Destinazione vietata	Tutte quelle non citate nella destinazione principale.
Capacità edificatoria massima assegnata (SLP) – sub a	12.000 mq – Altezze: produttivo e servizi m 12 o esistente ricettivo 3 piani
Capacità edificatoria massima assegnata (SLP) – sub b	5.400 mq – Altezza esistente
Capacità edificatoria massima assegnata (SLP) – sub c	1.400 mq – Altezza esistente o 2 piani
Capacità edificatoria totale (SLP)	18.800 mq
E' ammessa la commercializzazione interna della capacità edificatoria tra i sub comparti con trasposizione delle slp assegnate ma solamente a favore dell'incremento di capacità del comparto sub a; in tal caso potrà essere incrementato il limite della capacità ricettiva imposta in quota proporzionale a quanto ceduto dai comparti b e c delle rispettive capacità edificatorie in termini ricettivi relativi alla L.R. 15/2007 <i>Contributo al sistema dei servizi nel caso di attuazione secondo la Destinazione principale</i>	
Servizi da reperire all'interno dell'Ambito	Sub a) Parcheggi pubblici, area di sosta attrezzata, Percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico, riqualificazione strada di proprietà comunale, spazi verdi, monetizzazioni 100% della slp Sub b) Monetizzazioni 100% della slp Sub c) Spazi verdi e Monetizzazioni 100% della slp
Il Piano Attuativo ed i relativi sub-comparti debbono reperire all'interno gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite secondo i disposti del piano delle Regole. La realizzazione dei servizi dovrà essere regolamentata da apposita convenzione unilaterale sottoscritta dal soggetto attuatore del sub-comparto; questa potrà disporre la programmazione in quote proporzionali alle singole trasformazioni effettivamente attuate, anche in fasi successive, purché ne garantisca l'efficienza in relazione alle attività effettivamente ivi svolte. Si fa particolare riferimento ai seguenti aspetti: - riqualificazione della strada comunale per la porzione interna al comparto anche con modifica del tracciato in funzione della differenziazione rispetto all'accesso ad attività private - garantire l'efficienza e la sicurezza della viabilità pubblica di accesso all'area in relazione alle funzioni svolte, alla tipologia ed all'affluenza del transito, anche per la parte di strada esterna all'ambito, fino al bivio di accesso a Taratavalle, questi incluso - garantire le aree a parcheggio richieste in relazione alle attività - garantire la costante tutela degli aspetti ambientali e paesaggistici dell'area anche in fase di realizzazione dei singoli lotti di intervento Il mancato rispetto di dette condizioni costituirà motivo di revoca delle autorizzazioni date. Le indicazioni relative agli "AMBITI DI CONCENTRAZIONE DELLA SLP" sono da considerarsi come schemi di riferimento orientativi da dettagliare nella fase della pianificazione attuativa. Sono consentite modifiche motivate e concordate con l'Amministrazione, in forza dei vincoli indicati, di evidenti motivi tecnici e della riduzione dell'impatto paesaggistico e dei servizi d'interesse pubblico.	

Prescrizioni***Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche***

Si dovrà realizzare un'adeguata accessibilità viaria anche separando l'accesso alle attività dell'ambito dalla viabilità pubblica, tutelando la distinzione tra il traffico dei veicoli e la transitabilità ciclo-pedonale ove queste si intersecano ed adeguando il calibro dei tratti di viabilità pubblica; tutto ciò riducendo al massimo il consumo di suolo permeabile naturale.

Dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale di collegamento con il nucleo di Cassinello e la relativa messa in sicurezza dal punto di vista idrogeologico del sedime.

Condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni

Massima tutela della vegetazione e degli ambiti verdi esistenti tramite la concentrazione dei volumi in ampliamento e l'adeguata mitigazione di eventuali infrastrutture.

Gli ambiti di nuova edificazione dovranno essere individuati all'interno delle aree di fattibilità idrogeologica più favorevoli, salvaguardando i caratteri peculiari del sottosuolo e delle falde connesse alla fonte e, comunque, essere di tipo compatto e di altezza limitata per meglio inserirsi nel contesto paesistico, relazionarsi con il complesso alberghiero storico e tutelare gli spazi aperti verdi e le frange boscate. Saranno da privilegiare scelte compositive che garantiscano la permeabilità tra spazi interni ed esterni, l'alternanza di vuoti e pieni, coperture verdi, l'utilizzo di materiali naturali, che permettano la compenetrazione con il paesaggio circostante.

Mantenimento dell'Ambito boscato sia a monte che in fregio al Pioverna secondo le indicazioni provenienti dal PTCP provinciale (rete ecologica) e, comunque, contenimento dell'impatto per le aree a parcheggio anche con l'ausilio di tecniche di ingegneria naturalistica e l'assoluta esclusione di pavimentazioni impermeabili.

Mantenimento dei declivi naturali del terreno, conservazione e valorizzazione dei convisivi principali con tutela della continuità percettiva degli spazi aperti anche mediante l'esclusione di recinzioni diverse da quelle ammesse negli ambiti esterni all'urbanizzato.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i caratteri storici delle architetture esistenti e le nuove costruzioni dovranno mettersi in adeguata relazione con esse sia che si intervenga mediante mimesi con i caratteri originari, sia mediante volumi che denuncino esplicitamente la contemporaneità dell'intervento.

La viabilità pubblica deve essere riqualificata e non occlusa.

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.

Rischio idrogeologico

In fase esecutiva dovrà essere attuato un programma di indagini geognostiche mirate a definire le condizioni litostratigrafiche puntuali delle aree di imposta delle opere strutturali ed acquisire i parametri geotecnici dei terreni di fondazione. La campagna di indagini geognostiche dovrà altresì essere mirata a definire correttamente il modello idrogeologico locale, al fine di evitare che gli interventi di scavo, consolidamento del terreno e costruzione dei nuovi edifici possano interferire negativamente sul sistema sorgentizio e dei vulcanelli.

Per quanto riguarda gli interventi posti all'interno delle fasce di rispetto del Torrente Pioverna dovrà essere rispettata la quota della piena di progetto definita dall'AIPO. Dovranno essere rispettate, inoltre, le fasce di rispetto dettate dalle norme sul reticolo idrico minore.

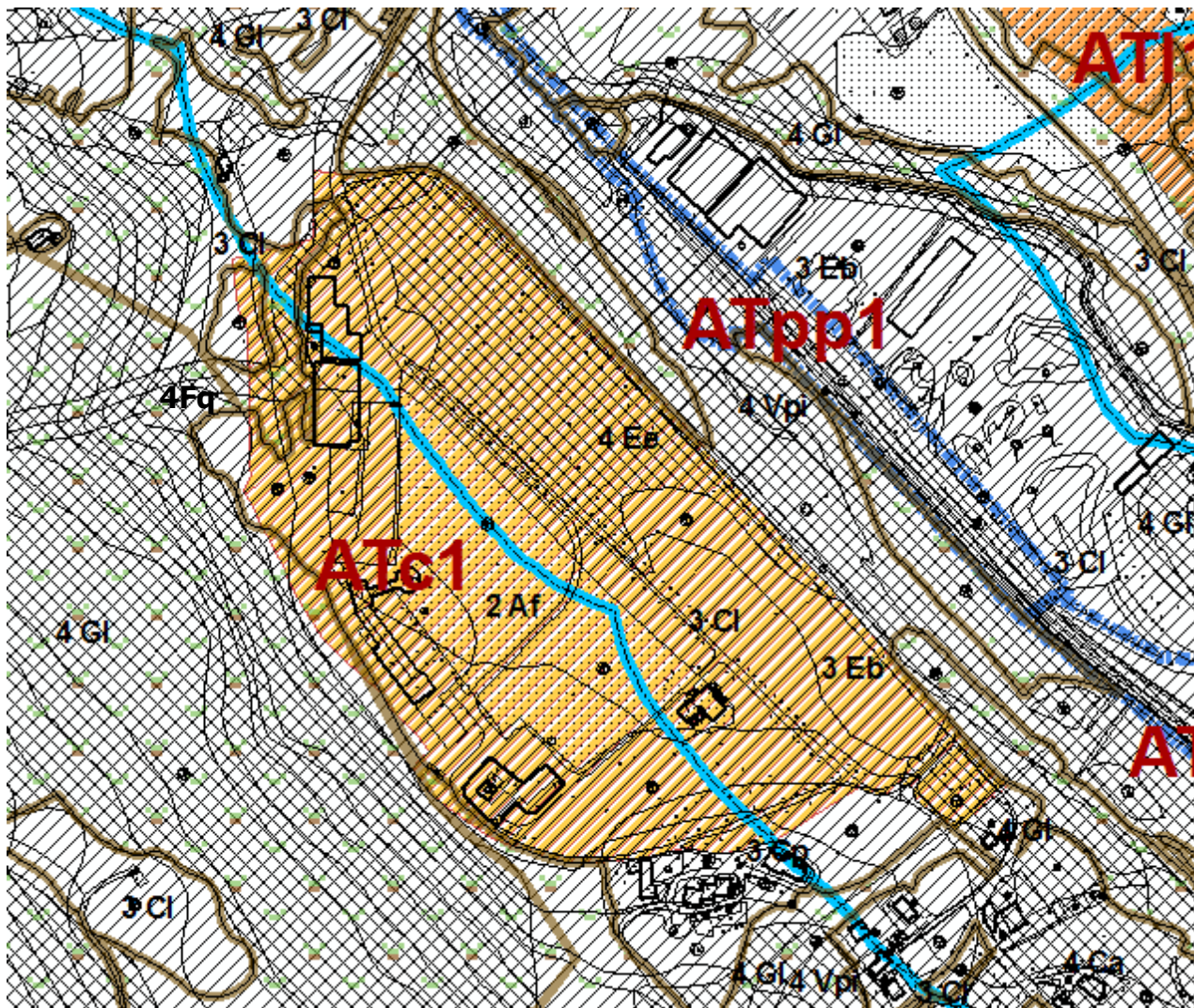
Tutte le aree oggetto di intervento devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura/tombinatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche. Le aree devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante delle superfici, riducendo le superfici impermeabili dei percorsi, e favorendo la presenza di superfici a "verde" per ridurre l'impatto ambientale.

La progettazione deve prevedere l'impiego di sistemi che favoriscano:

- la creazione di superfici erbose in alternativa a soluzioni impermeabili (cemento, asfalto, ecc.);
- il mantenimento della capacità drenante della superficie, consentendo una portanza del terreno che ne permetta la calpestabilità/carrabilità con una molteplicità di condizioni di carico;
- la riduzione di flusso nelle condotte fognarie evitando la possibilità di straripamenti.

Inquadramento fotografico





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

