

Le SCHEDE DI PROGETTO URBANO costituiscono parte integrante del Documento di Piano e stabiliscono le indicazioni progettuali urbanistiche nonché le specifiche prescrizioni per gli Ambiti di Trasformazione AT e per le Aree della Rigenerazione Urbana AR.

Indirizzi comuni per la progettazione degli interventi:

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019, previa verifica dell'adeguatezza o meno della rete fognaria a valle e previsione delle eventuali opere di adeguamento;
- applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- rispetto, ove non diversamente specificato, della superficie drenante o di permeabilità minima richiesta ai sensi dell'Art 3.2.3. del vigente RLI, stabilito al 30% per le zone residenziali e al 15% per gli insediamenti produttivi o commerciali, dell'area di pertinenza;
- nel caso di demolizioni dovrà essere preventivamente accertata ed attestata dal tecnico preposto l'assenza di materiali contenenti amianto, la presenza di serbatoi interrati e di eventuali altre fonti di potenziale pericolo che, altrimenti, richiedono la predisposizione di un piano di caratterizzazione dell'area.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT per interventi di iniziativa privata

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. Sono altresì esclusi dall'applicazione della L.R. 10 marzo 2017 n. 7 per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

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

Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto di intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

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

La numerazione degli AT esistenti viene mantenuta inalterata ma la Variante di piano conferma le previsioni di nuovi interventi di trasformazione urbanistica per i soli due seguenti ambiti:

AT 2 Località Miglianico a destinazione residenziale

AT 6 Via Don Stucchi a destinazione diversa

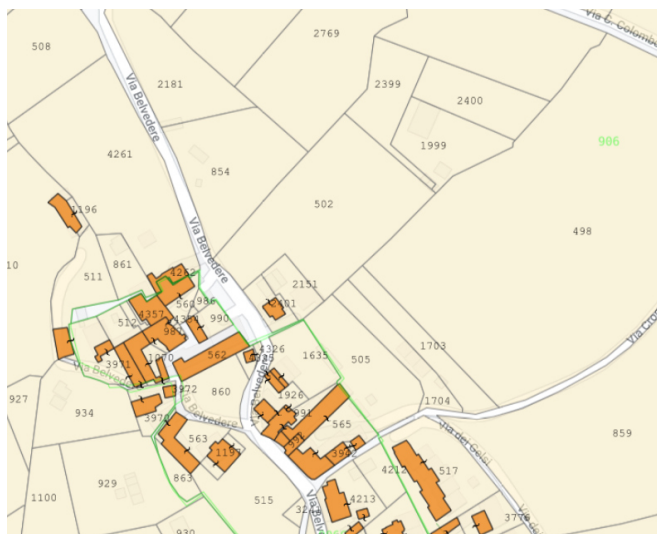
Viene introdotta una nuova scheda per un Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva relativo ad un Piano di lottizzazione vigente ma con convenzione in scadenza. Con la Variante di piano si prevedono nuove indicazioni per l'area che entreranno in vigore in caso di scadenza e mancata attuazione del Piano Attuativo attualmente in essere. Il PGT vigente include l'area in ambito produttivo consolidato senza previsioni specifiche rispetto al PL già a suo tempo vigente. La presente variante di piano, prendendo atto della mancata realizzazione delle previsioni progettuali in imminente scadenza, interviene mediante la previsione di un piano attuativo che si rende necessario per il corretto inquadramento urbanistico del comparto. Per i suddetti motivi l'area non concorre comunque nelle verifiche rispetto ai disposti di adeguamento alla LR31.

ATP* Via A. Moro a destinazione produttiva

Nelle seguenti schede si riporta anche la scheda progettuale dell'Ambito di Trasformazione **AT 5** in corso di realizzazione. L'ambito **AT 5** è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 in data 16/04/2021 ed è attualmente in fase di avanzata realizzazione. Esso, ai fini della stesura della presente Variante di piano, è stato considerato ai fini del conteggio sul consumo di suolo in relazione alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 31 del 2014. Ai fini del presente Documento di Piano non costituisce però oggetto di alcuna nuova previsione progettuale urbanistica, ma viene comunque riprodotta la scheda relativa all'intervento presente del PGT vigente.

All'atto della chiusura per la sua attuazione e del relativo collaudo, l'area rientrerà all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e verranno applicati i disposti di cui all'Art 9 delle Norme del Piano delle Regole.

AT 2 - Miglianico



STRALCIO MAPPA



STATO DI FATTO

Terreni in aree libere limitrofe al perimetro settentrionale ed orientale del nucleo storico di Miglianico. Dette aree sono state in parte compromesse da interventi di edificazione non autorizzati di baracche e costruzioni accessorie, nonché dalla realizzazione di recinzioni e manufatti di tipo precario. Anche i margini del nucleo sono caratterizzati da interventi che non hanno rispettato i caratteri morfologici e tipologici del tessuto storico, compromettendone la lettura. La conformazione a balze degradanti del terreno favorisce la percezione, anche alla scala più vasta, della porzione del nucleo a monte dell'attuale via Belvedere, che risulta essere la parte meglio conservata dell'impianto storico originario; d'altro canto permette di inserire a valle le nuove previsioni insediative, in modo rispettoso della morfologia esistente e della percezione paesaggistica del complesso edificato.

L'area è interessata da un Ambito di Trasformazione del PGT vigente che non ha considerato nel suo disegno la distribuzione delle proprietà e la reale conformazione del suolo esistente. La rimanente porzione interessata dalla nuova perimetrazione è identificata in Ambito Agricolo.

Le proprietà coinvolte hanno presentato un suggerimento per apportare delle modifiche affinché l'intervento possa essere sostenibile in relazione ai caratteri del luogo e proponendo un disegno più razionale che permette di realizzare un tratto di strada comunale capace di disimpegnare il percorso interno al vecchio nucleo. Le precedenti condizioni applicate all'ambito non ne permettono inoltre la sostenibilità economica rispetto alle proprietà coinvolte.



1



2



3



4



5

- 1 vista di Miglianico da valle
 2 - 3 vista da sud dalla Via dei Gelsi
 4 - 5 vista da nord con le aree a valle e a monte della Via Belvedere

DATI CATASTALI

L'Ambito di Trasformazione interessa in tutto o in parte i seguenti mappali del Catasto Terreni Comune di Valgreghentino fg 906:

Mappali 861, 4261 (ex507), 854, 502, 503, 1703,1704, 498.

Detti mappali sono interessati in parte per la ricaduta edificatoria prevista dall'Ambito e in parte per l'acquisizione dei diritti edificatori che ivi vengono riversati.

Per le sole opere di sistemazione della viabilità previste dal piano è interessata una porzione del mappale 859, al quale non è comunque attribuita alcuna capacità edificatoria.

OBIETTIVI

Il ridisegno dell'Ambito di Trasformazione si pone i seguenti obiettivi di interesse per la comunità locale:

- Realizzazione di un nuovo tratto di strada comunale che permette, anche mediante la nuova regolarizzazione della viabilità, di disimpegnare l'attuale passaggio interno al vecchio nucleo che risulta avere un calibro ridotto ed essere controproducente per la riqualificazione degli edifici storici.
- Realizzazione di nuovi parcheggi pubblici che sopperiscano, oltre al fabbisogno aggiunto, all'attuale sottodimensionamento complessivo a servizio del nucleo antico.
- Eliminazione dei manufatti accessori e riordino del disegno urbano ai margini del nucleo.
- Tutela della percezione complessiva dell'insediamento sia alla scala locale che alla scala più vasta mediante la conservazione di terreni liberi antistanti il nucleo antico.
- Rispetto del sistema agricolo e della rete ecologica.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Il progetto urbanistico e architettonico dovrà garantire la minore frammentazione percettiva delle proprietà e della trasformazione delle aree esterne anche private. Pertanto, si dovranno favorire:

- la riduzione mediante accorpamento degli accessi carrai e pedonali ai singoli edifici lungo la pubblica strada;
- la realizzazione di recinzioni "trasparenti", uniformi ed estremamente contenute, che non interrompano la percezione estesa di insieme delle aree;
- utilizzo di materiale drenante anche per le aree carrabili;
- eliminazione completa dei manufatti non pertinenti e non assentiti, interni all'intero ambito incluso il settore fondiario ST.

Sono inoltre prescritti:

- il mantenimento dei percorsi esistenti di accesso ai terreni posti a valle del nucleo; questi potranno anche subire modifiche ma dovranno garantire l'accessibilità alle proprietà di terzi interessate; la loro sistemazione dovrà essere conforme alle specifiche prescrizioni viabilistiche e paesaggistiche delle norme comunali;
- la sistemazione del raccordo tra la nuova strada in progetto con la Via dei Gelsi, tale che possa garantire un unico percorso continuo principale ed il collegamento con il parcheggio e i percorsi minori esistenti;
- il progetto specifico del verde urbano per le aree ad uso pubblico e per le aree SF eventualmente interessate a modifiche, riqualificazione e tutela dell'esistente, da sottoporre al parere della Commissione del Paesaggio ed al collaudo finale delle opere di urbanizzazione;
- adeguamento delle recinzioni esistenti per i mappali interni al settore fondiario SF secondo le disposizioni relative alle aree agricole;
- divieto di realizzazione dei manufatti accessori previsti dal PdR per gli ambiti agricoli ove interni al perimetro di settore fondiario **SF**;
- parere di compatibilità con ente gestore del PLIS sino alla sussistenza del vincolo.

DESTINAZIONI D'USO

NON AMMESSE

Categoria Funzionale **CF.1 – CF.3 – CF.4** fatte salve le attività di cui alla **CF. 2** punti a), b), d), e), f), h)

INDICI URBANISTICI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT****mq 13.008**

Superficie di acquisizione dei diritti edificatori incluse le parti con vincolo "non aedificandi"

Le porzioni di proprietà ivi individuate acquisiscono i diritti edificatori. Le parti di essa esterne all'Ambito ATu, indipendentemente dalla individuazione di ambito urbanistico del PGT, dovranno asservire il volume acquisito e non potranno essere computate ai fini di attribuzione di volumetrie a favore di attività agricole. La sistemazione di queste aree dovrà attenersi ai disposti dei seguenti articoli delle norme del PdR:

- Art. 14.2.3 Recinzioni in Ambiti agricoli
- Art. 29 Aree connettive e spazi aperti di valore ambientale
- Art. 33 Norme paesaggistiche per gli ambiti AT (fatti salvi gli altri più restrittivi)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**ATu****mq 8.170**

(Aree di ricaduta volumetrica + urbanizzazioni)

Area soggetta a Piano Attuativo per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione

Aree di ricaduta dei diritti edificatori

AE (area edificabile)**mq 5.462**

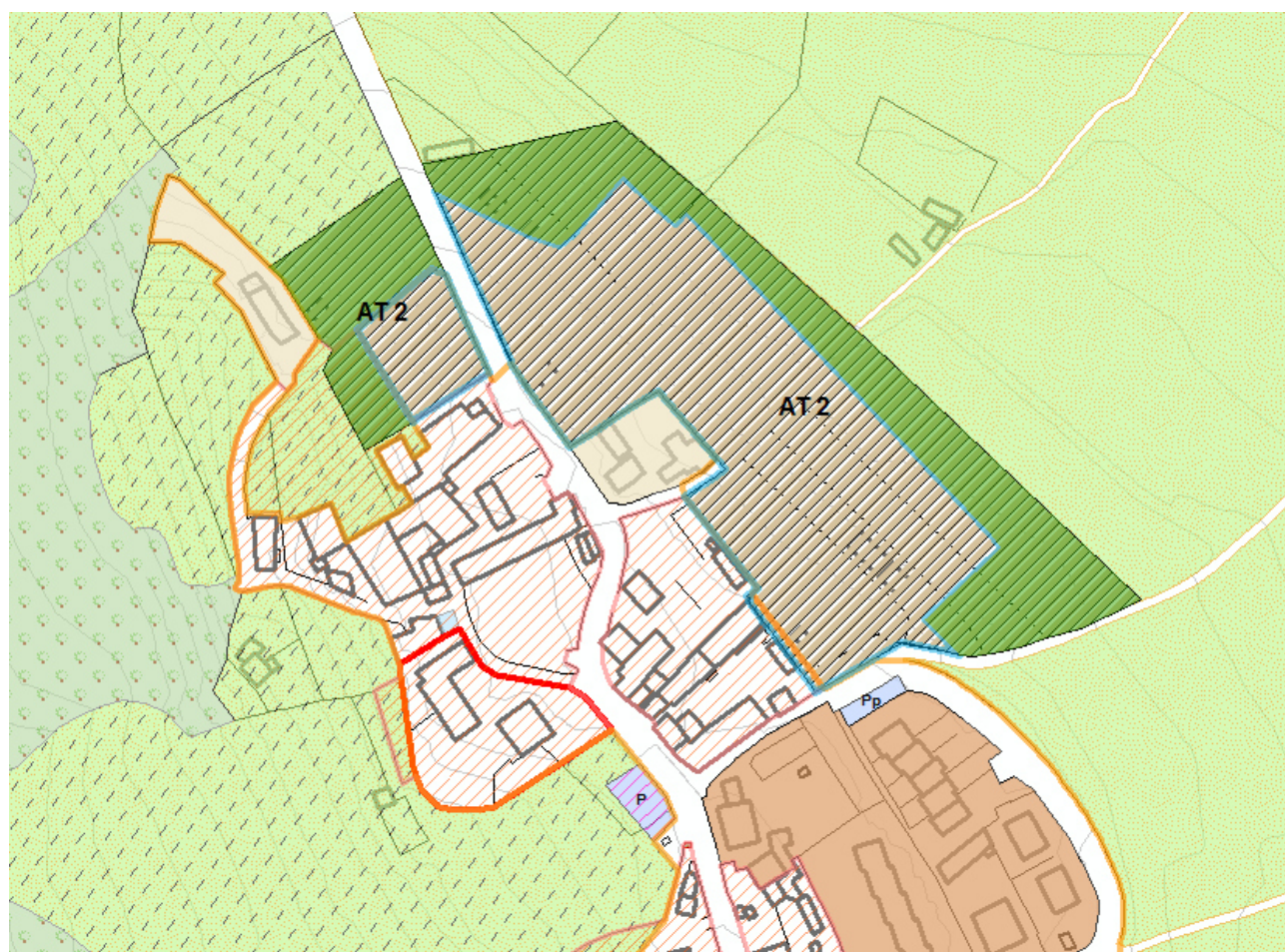
SUPERFICIE EDIFICABILE

SL**mq 2.500**

INDICE DI COPERTURA MAX

IC**25% di AE**

ALTEZZA MASSIMA

Hf**m 9 (AU 2 piani fuori terra)**

 **AT residenziale**

 **Ambito di ricaduta volumetrica e urbanizzazioni**

 **Aree sottoposte a vincolo "non aedificandi"**



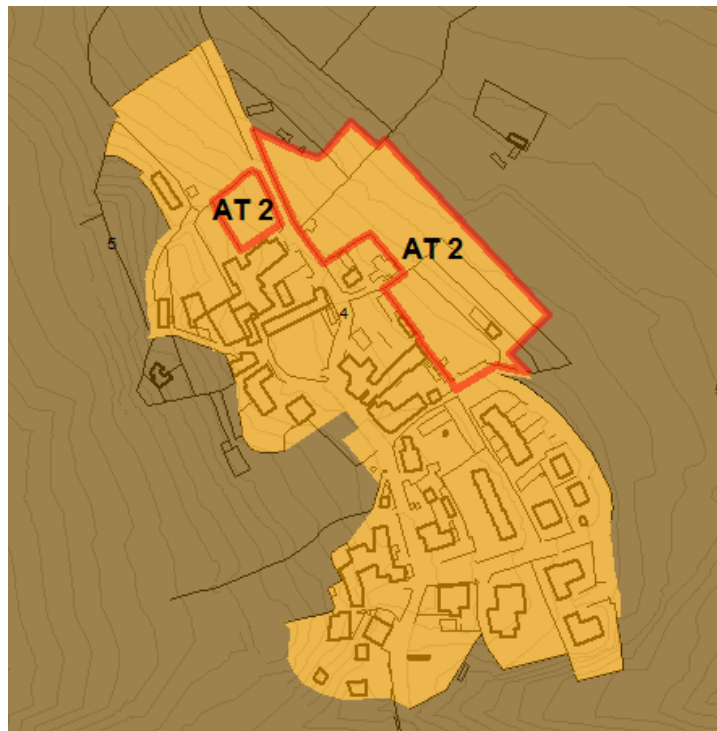
Schema planimetrico elaborato con il suggerimento depositato dalle proprietà coinvolte.

— SETTORE FONDIARIO
— AREE DI RICADUTA VOLUMETRICA

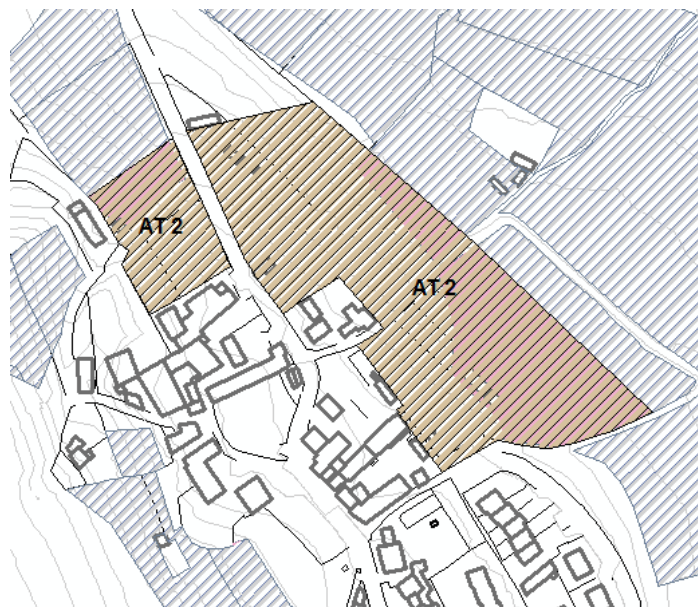
La distribuzione degli edifici è indicativa e non vincolante.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

classe	sensibilità	mq	%
4	alta	8.170	100%



INTERFERENZE CON LE PREVISIONI DI PTCP



Superficie erosa ad agricoltura strategica del PTCP

mq 4.496

Superficie tutelata e vincolata a verde con vincolo *non aedificandi*

mq 4.838

INTERFERENZE DI CARATTERE AMBIENTALE



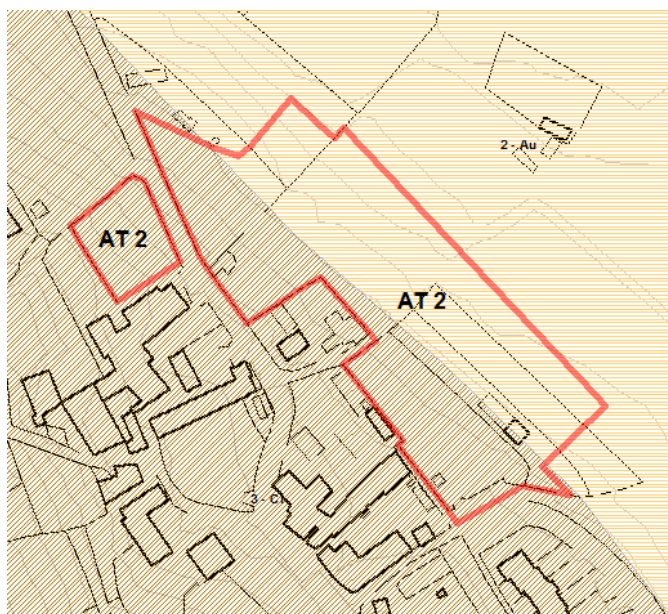
Stralcio Tavola dei Vincoli

Intersezione con aree sottoposte a vincoli

PLIS 100% dell'area (**NB:** in fase di definizione dell'ampliamento del Parco del Curone l'area risulterà esclusa dal relativo perimetro)

Itinerari di interesse Art. 2.6.3

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2 Au - Area urbana.

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3 CI - Area interferente con aree a pericolosità elevata o con caratteristiche morfologiche, geomeccaniche o geostatiche tali da limitare l'utilizzo a scopi edificatori.