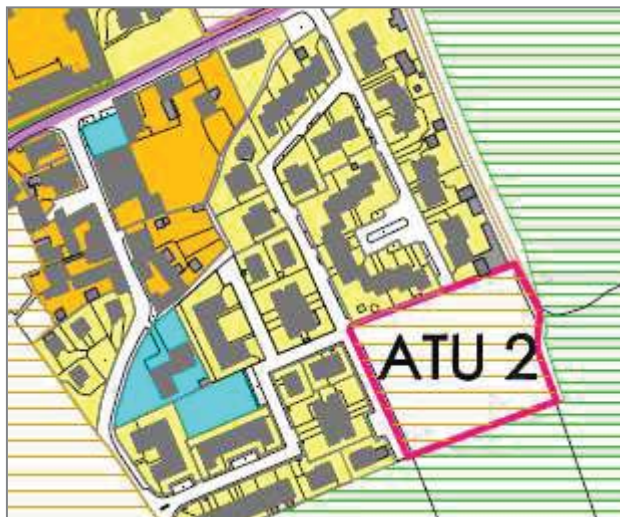


Ambito di Trasformazione Urbana – ATU 2 “via Donelli” - Gugnano

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATU 2 è localizzata a Gugnano, in posizione orientale rispetto al nucleo urbano. L'area, già interessata da localizzazione azzonativa del PRG, è attualmente interessata da usi del suolo agricoli, senza presenza di manufatti.



Elaborato DdP_02
"Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:
sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ATU 2 è classificata dal PGT come "Ambito Agricolo Periurbano assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATU 2 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e "a servizi".

All'interno dell'ATU 2 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica" (45), che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi "non ammissibile".

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Completamento del disegno urbano della frazione;
- Costruzione di un sistema del verde che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica – di cui alla Tavola DdP_03.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

⁴⁵ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ⁴⁶

Descrizione	Superficie**	tipo	lut vir	lut max	S_Prqz. O Comp.(*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ATU 2 - "via Donelli"- Gugnano	8.080,71	St	0,3	0,35	0,00	2.828	77	1.928,35	501,37	269,97	art.46

Nota: il computo della capacità edificatoria riportato in tabella (e le conseguenti definizioni parametriche) sono state rappresentate in rapporto all'applicazione dell'indice massimo attivabile, al fine di meglio rappresentare le implicazioni che l'attuazione di detto scenario andrebbe a generare sul Sistema dei Servizi.

Incentivazioni attivabili: ferma restando la non possibilità di superamento dell'lut massimo indicato, sono attivabili tutte le casistiche di incentivazione previste dall'Articolo "Incentivazioni" del Piano delle Regole, definite in coerenza con le indicazioni espresse dall'art.11, comma 5 della l.r. 12/2005 – ferme restando le limitazioni specificate dal medesimo articolo, e gli obblighi alla verifica della prestazione di uno "standard di qualità", secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

Abbinamenti attivabili: al presente Ambito possono essere abbinate le attuazioni afferenti gli Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica. In questo caso la Capacità edificatoria virtuale degli Ambiti "abbinati" può essere assommata alla Capacità edificatoria virtuale dell'ATU, sino al raggiungimento dell'Indice Limite, e comunque tenendo presente che entro i termini del suddetto Indice Massimo (o Limite) devono essere comprese anche le capacità edificatorie eventualmente conseguite per il ricorso alle diverse forme di incentivazione previste dal PGT.

Composizione dell'Indice Attuativo e definizione della Capacità edificatoria complessiva: nell'ambito della definizione dell'Accordo preliminare, sulla base di una proposta progettuale che sia coerente con le indicazioni di cui alla presente Scheda – nonché ai disposti del PGT –, l'Amministrazione e il Soggetto attuatore (o Proponente), convengono e definiscono, l'Indice attuativo – ovvero la Capacità edificatoria complessiva – posto a base del progetto.

In ciò si ricorda che, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., con riferimento agli ambiti definiti dal Documento di Piano, è nei piani attuativi che vengono fissati "in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso".

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed in combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale – se presente).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi*)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve

⁴⁶ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi.

Secondo le analisi effettuate, la quota Do.Min.O. pro-capite minima da conferire in fase di attuazione per la costruzione della Città Pubblica è determinata in 25,00 mq/ab, cui si somma poi la Quota_Verde.

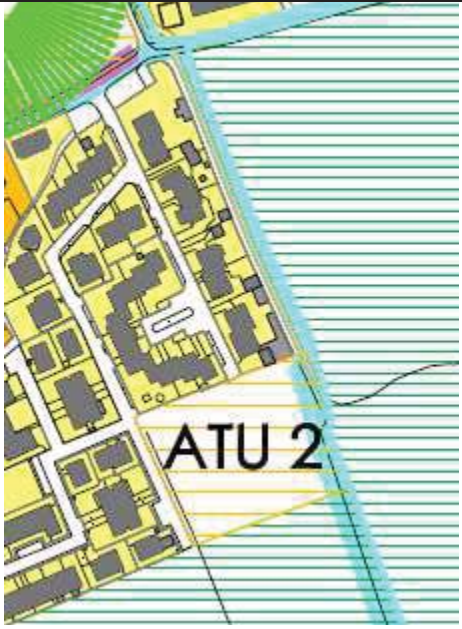
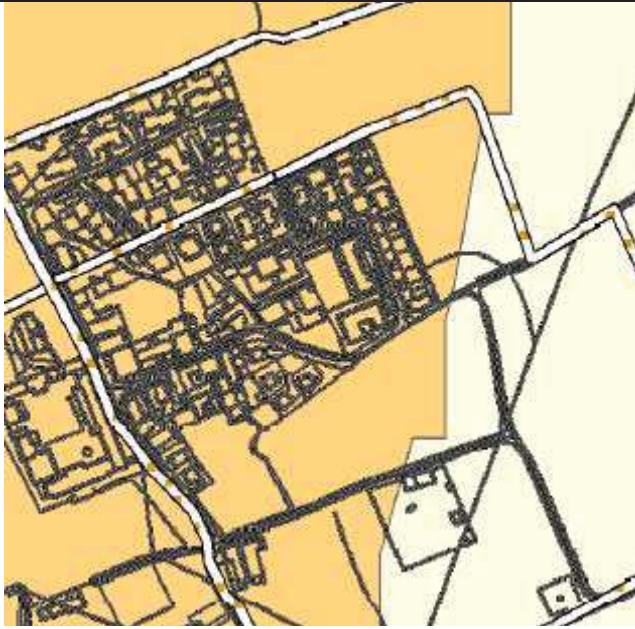
Rispetto ai valori indicati in tabella si tengano a mente le seguenti precisazioni:

- d) i computi indicati, l'incidenza della superficie attribuita a realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria è stata stimata nel 15% della Superficie perimetrata (al netto delle parti in perequazione ivi indicate);
- e) le superfici in perequazione indicate prevedono una cessione minima pari al 25% della Superficie territoriale (Superficie perimetrata);
- f) in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art.46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole⁴⁷.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (come, ad esempio, le distanze tra edifici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

	
DdP_03 - "Allegato A – Carta del Paesaggio" scala di presentazione 1:5.000	Tav.8 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:10.000

Classe di Fattibilità Geologica: IIIA e IIIC (in corrispondenza del corso d'acqua)

Vincoli, Tutele e Rispetti: non rilevati;

Vincoli progettuali: prestare attenzione alla valorizzazione dei corsi d'acqua propri della rete dei coltivi.

La realizzazione dell'intervento dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.

In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ⁴⁸.

⁴⁷ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

⁴⁸ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

DdP_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" – [Maggio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

L'intervento dovrà garantire le distanze minime con le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

Data la non elevata superficie dell'ambito (inferiore all'ettaro), e soprattutto tenendo conto della localizzazione del comparto rispetto al centro abitato ed al locale Sistema dei Servizi, la scelta operata è stata quella di non localizzare aree in perequazione all'interno dell'Ambito in quanto la loro acquisizione sarebbe risultata non utile al completamento del Disegno della Città pubblica.

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento – da perfezionare entro 2 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto assunto – di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** (ATTIVAZIONE ORDINARIA)

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** (PROPOSTE DI ATTIVAZIONE CHE COMPORTINO "VARIANTE")

L'Ambito di Trasformazione Urbana - ATU 2 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in perequazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.