

Parte 2 - Schede d'Ambito

Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU

Strumento di riferimento:

Documento di Piano e Piano dei Servizi

Il Documento di Piano “individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla 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”.

In particolare, attraverso la predisposizione delle seguenti Schede, vengono trattati ed esplicitati i seguenti contenuti:

- ◇ Descrizione dell'Ambito
- ◇ Vocazioni Funzionali (ammesse e non ammesse)
- ◇ Obiettivi minimi e azioni legate all'attuazione dell'Ambito
- ◇ Parametri Urbanistici di Massima e Dotazioni
- ◇ Limitazioni e particolari prescrizioni
- ◇ Modalità, Criteri di Intervento ed Indicazioni progettuali

Per quanto attiene gli

Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART

Strumento di riferimento:

Documento di Piano, Piano dei Servizi e Regolamento di Rigenerazione Urbana

Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU

Strumento di riferimento:

Documento di Piano, Piano dei Servizi e Regolamento di Rigenerazione Urbana]

essi sono individuati dal Documento di Piano ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies della l.r. 12/2005 e s.m.i., e si attivano applicando le indicazioni del Regolamento di Attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 3 del 09/02/2021 e con Deliberazione del n. 6 del 09/03/2021.

Segue una scheda ricognitiva degli ambiti in parola, con esplicitazione delle indicazioni specifiche eventualmente espresse in sede di Valutazione Ambientale Strategica (recepimento Parere Motivato).

Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU

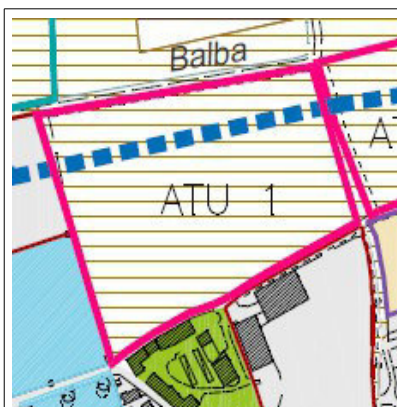
ATU 1 – Margine Nord-Est di Mulazzano

ATU 2 – Margine Nord-Est di Mulazzano

ATU 3 – Margine Ovest di Quartiano

ATU 4 – Margine Ovest di Quartiano

ATU 1 | Margine Nord-Est di Mulazzano



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ATU 1 è localizzata a Mulazzano, in posizione nord-orientale rispetto al nucleo urbano. In continuità con il perimetro dei nuclei abitati, l'area si pone in continuità con aree attualmente interessate da pianificazione attuativa in corso di realizzazione e con l'area del Giardinon (per lungo tempo dismessa, ma oggi interessata da un progetto di rigenerazione.)

DdP_02-N

"Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATU 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e "a servizi". All'interno dell'Ambito sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica" ⁽¹⁾, 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".

Sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ATU1 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.

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";
- Riorganizzazione del sistema viabilistico locale;
- Costruzione di un sistema del verde privato che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica – di cui alla Tavola DdP_04, e che sviluppi in modo coerente il tema del "Margine" tra spazio urbano e aree agricole.

In generale, i 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 Proponente.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ²

Superficie territoriale (St) complessiva	IT_Base Mc/MQ (*)	IT_Massimo Mc/MQ	Superficie fondiaria (Sf) attivabile (*)	Abitanti teoricamente insediabili (su IT_BASE)	Do.Min.O. (su IT_BASE) (**)	Area per attrezzature e servizi da cedere in loco (**)	Soggetto a Maggiorazioni ex-art. 43 l.r. 12/2005 e s.m.i.
24.044,00 MQ	0,8	1,1	20.450,00 MQ	183	35% - 100% St	0-35% St	sì

(*) Stimata in relazione all'esistenza o meno di Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzare all'interno del comparto (generalmente, quando prevista, interessante una superficie compresa tra il 10% e il 15% della Superficie Territoriale.

(**) La superficie Do.Min.O. non ceduta in loco deve essere monetizzata. Nei casi in cui l'indice attivato sia "massimo" e non "base",

¹ 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.

² Altre Definizioni parametriche:

◊ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto o box per ogni unità abitativa, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale. In caso di funzioni diverse dalla Residenza sostituire il riferimento agli abitanti teorici con quello degli "addetti".

La disciplina dell'incentivazione è applicabile al solo patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 11, comma 5 e successivi della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

Superficie permeabile (corrispondente a Superficie da mantenere a Verde privato (con preferenza a realizzazione di aree alberate o boscate) = 20% Superficie Territoriale

Sagoma = massimo 3 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi), per una Hmax di 10 metri.

Nel caso di interventi certificati LEED o CasaClima o Broom o Itaca o ARCA [in aggiunta, oltre al rispetto delle norme regionali], sono ammesse soluzioni abitative che prevedano 4 piani fuori terra (comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi), in deroga al parametro Hmax sopra indicato.

Nel caso di interventi certificati LEED o CasaClima o Broom o Itaca o ARCA sono altresì ammesse soluzioni abitative che prevedano un quinto (5) piano fuori terra, in deroga al parametro Hmax sopra indicato, condizionatamente al fatto che:

- la capacità edificatoria utilizzata per la formazione del quinto (5) piano fuori terra sia frutto del trasferendo di capacità edificatoria da Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP;
- e nel contempo la sezione urbana si innalzi e si abbassi con andamento graduale, mitigando l'impatto paesaggistico dovuto al maggior volume localizzato.

La declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze “da strada”, “da confine”, “tra edifici” e “dalle rogge”, così come le altre “indicazioni parametriche”, nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

Classe di Fattibilità Geologica	come specificato dalla Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano.
Vincoli, Tutele e Fasce di Rispetto	n.r.
Vincoli Progettuali	Accesso da via Falcone e Borsellino, mediante realizzazione di una strada di accesso sviluppata per tutta la lunghezza dell'ambito, in raccordo con il vicino ATU 2 e progettata in modo tale da non precludere la possibilità di realizzare un collegamento viabilistico con via Leopardi. La realizzazione dell'intervento urbanistico da parte di Privati 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. In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATU comporti realizzazione di Opere Pubbliche, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore, per le parti afferenti la Città Pubblica, di predisporre e svolgere, in corrispondenza dell'implementazione del Progetto di trasformazione del comparto, un'approfondita valutazione di impatto acustico riferita agli impianti che verranno installati. La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare. Nella progettazione del comparto, occorre tener conto della presenza, seppur traslata, dei Margini di interazione con il sistema rurale, di cui all'art. 27.11 degli IN del PTC, quale elemento esplicito di separazione tra gli ambiti prioritariamente e/o esclusivamente dedicati all'attività agricola individuati nella cartografia con riferimento alle specifiche attitudini funzionali e gli ambiti in diretta relazione con il tessuto urbano, con le aree urbanizzate e con ambiti, sistemi ed elementi di rilevante valore paesistico-ambientale.

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".

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE NEL CASO DI INIZIATIVE PRIVATE O DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO:

◇ **MASTERPLAN + ATTUAZIONE PER PARTI MEDIANTE REDAZIONE DI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE**

Ricade nella presente casistica l'attuazione dell'Ambito che non comporti attivazione di "Abbinamenti" ed eventualmente preveda la realizzazione dell'intervento in Parti. I termini di realizzazione incrementale dell'intervento dovranno essere definiti in sede di Accordo Preliminare.

◇ **PIANO ATTUATIVO**, in tutti gli altri casi.

L'Ambito di Trasformazione 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", specificando compiti e competenze di ciascun soggetto sottoscrittore.

La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato. Successivamente, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

RECEPIMENTO INDICAZIONI PARERE MOTIVATO VAS

Indicazioni per la riduzione delle potenziali criticità rilevate

- Dovrebbe essere previsto un disegno unitario per la trasformazione che sia di indirizzo per la presentazione dei Piani Attuativi
- La superficie fondiaria degli ambiti dovrebbe essere concentrata per quanto possibile sul lato meridionale consentendo la creazione di una fascia di transizione a nord nella quale operare interventi di mitigazione paesaggistica.
- La gestione dei futuri flussi di traffico lungo la nuova viabilità di connessione dovrebbe prevedere o la definizione di un senso unico e/o la predisposizione di sistemi di dissuasione della velocità al fine di ridurre gli impatti in termini di rumorosità dei veicoli ed incrementare i livelli di sicurezza per tutti gli utenti della strada

Considerazioni generali

L'individuazione dei nuovi ambiti ATU 1 e ATU 2 è frutto della ridefinizione delle previsioni insediative a livello comunale che vede una complessiva riduzione del carico urbanistico.

La localizzazione al margine nord-est di Mulazzano consente di completare il disegno urbano, sebbene ciò implichi la necessità di un'attenta definizione del rapporto tra territorio agricolo e nuove edificazioni.

Pur essendo positiva in linea di massima la previsione di una viabilità di connessione tra le vie Falcone e Borsellino e Leopardi, dovrà essere attentamente valutata la gestione dei futuri flussi di traffico limitando le emissioni acustiche e garantendo la sicurezza per tutti gli utenti della strada.