

TITOLO I - OGGETTO E FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 63 – Ambiti di Trasformazione Urbanistica

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione urbanistica e li classifica secondo quanto previsto al Titolo successivo.

L'attuazione delle previsioni degli Ambiti avviene attraverso lo strumento della pianificazione attuativa nel rispetto di quanto riportato nelle presenti norme e nelle allegate schede che costituiscono imprescindibile riferimento per la progettazione e la valutazione della proposta progettuale di ogni singolo ambito.

In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Art. 64 – Contenuti delle Schede degli Ambiti di Trasformazione

Le Schede degli ambiti di trasformazione descrivono compiutamente gli obiettivi di pubblica utilità da conseguire.

I parametri e le quantità hanno carattere vincolante e prescrittivo.

Gli schemi grafici hanno carattere prescrittivo per quanto attiene all'obiettivo generale di conformazione degli spazi e dell'articolazione plani volumetrica dell'intervento. In fase attuativa potranno essere apportate modifiche che pur modificando in parte il disegno non ne alterino il senso e l'obiettivo generale. Dette modifiche dovranno essere adeguatamente motivate nella Relazione che accompagna la proposta di pianificazione attuativa.

L'attuazione di ogni comparto è regolata da specifica scheda, allegata alle presenti norme, nella quale sono indicati con apposite elaborazioni grafiche e testuali:

- La localizzazione territoriale dell'ambito e la sua delimitazione;
- Eventuali unità minime di intervento;
- Contenuti principali dell'intervento: obiettivi (generali e specifici) e risultati attesi a seguito della trasformazione;
- Indici urbanistici, parametri urbanistici e destinazioni d'uso ammesse;
- Schema planimetrico: indicazioni prescrittive relativamente alla localizzazione della superficie fondiaria degli spazi e delle attrezzature ad uso collettivo, nonché prescrizioni di tipo morfotopologico;
- Spazi e attrezzature ad uso collettivo: localizzazione, eventuali cessioni e/o monetizzazioni, etc.;
- Relazioni con il sistema della mobilità locale e sovra locale.

Art. 65 – Perimetro degli Ambiti di Trasformazione

Le Schede degli Ambiti individuano compiutamente il perimetro degli ambiti. Sono in ogni caso escluse dal computo della capacità edificatoria nonché dalla partecipazione a qualsiasi titolo delle proprietà facenti parte il comparto, anche qualora ricadenti nell'area perimetrata, le sedi stradali e le relative fasce di rispetto, le aree e gli spazi pubblici già di uso pubblico, le aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato, salvo se diversamente specificato nella scheda dell'ambito

Art. 66 – Efficienza energetica degli edifici

Per tutti gli edifici, ad eccezione di quelli aventi destinazione produttiva, la domanda per l'ottenimento del titolo autorizzativo dovrà essere corredata dal relativo Certificato CasaClima o da soggetti che producano certificati operativi equipollenti che attestino il raggiungimento delle prestazioni energetiche della Classe A.

Unitamente alle dichiarazioni di ultimazione dei lavori dovrà essere prodotta la Certificazione attestante l'ottenimento degli obiettivi energetici della medesima Classe.

Per gli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia si dovrà garantire il raggiungimento della Classe B.

Per gli edifici aventi destinazione non residenziale si dovranno raggiungere le prestazioni energetiche della Classe B salvo apposite deroghe se legate strettamente al ciclo e alle caratteristiche della produzione.

Art. 67 – Promozione della qualità progettuale degli interventi

Al fine di promuovere la qualità ambientale e architettonica degli interventi edilizi all'interno degli Ambiti di trasformazione, la promozione di un concorso di progettazione avente caratteristiche analoghe ai concorsi di progettazione descritti dal Capo IV, Sezione I del D.Lgs 163/06 come specificato nel Bando tipo per i concorsi di progettazione che verrà deliberato dalla Giunta Comunale, comporterà un incremento del 5% della SLP ammessa.

TITOLO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E INTERVENTI PRIORITARI

Art. 68 – Ambiti di Riqualificazione Urbana

Definizione

Comprendono ambiti parzialmente o totalmente edificati da sottoporre a processi di recupero e trasformazione urbana unitaria. Si tratta di aree interstiziali nel tessuto urbanizzato o collocate in ambienti di particolare interesse paesistico e ambientale.

Obiettivi e indirizzi

- Riqualificare aree degradate e/o sottoutilizzate;
- Favorire la reintegrazione con il sistema urbano;
- Realizzare nuovi servizi e attrezzature collettive.

Tipo e modalità di intervento

Gli Ambiti di riqualificazione urbana costituiscono specifica zona urbanistica sottratta alla disciplina delle zone circostanti.

Negli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio sono state riconosciute quattro differenti categorie di Ambiti di Riqualificazione Urbana, ovvero:

- ARU_t Ambiti di Riqualificazione Urbana per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale;
- ARU_p Ambiti di Riqualificazione Urbana per il completamento produttivo;
- ARU_es Ambiti di Riqualificazione Urbana per la promozione della mixité sociale;
- ARU_r Ambiti di Riqualificazione Urbana per la riforma del tessuto urbanizzato;

Qualora la quantità complessiva di aree a servizio fosse irreperibile all'interno dell'ambito si potrà provvedere al reperimento della quota mancante in aree esterne all'ambito in oggetto.

Art. 71 – Ambiti di Riqualificazione Urbana per la promozione mixité sociale (ARU_es)

Definizione

Comprendono aree interessate da processi di trasformazione finalizzati alla realizzazione di quote di edilizia sociale. Si tratta di aree inedificate, intercluse nel tessuto urbanizzato o poste lungo il margine urbano, per le quali si prevedono interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale.

Obiettivi e indirizzi

- Creare nuovi spazi edificati entro un principio insediativo unitario;
- Integrare e ricomporre differenti tessuti urbani.

Tipo e modalità di intervento

All'interno di tali interventi è fatto obbligo di cedere all'Amministrazione comunale una quantità di SLP non inferiore al 10% della SLP complessiva sottoforma di alloggi da destinare a fini sociali.

In alternativa a questo obbligo il soggetto attuatore potrà incrementare la SLP realizzabile fino a raggiungere l'Ut 0,45 mq/mq a condizione che il 20% della SLP complessiva sia destinata a interventi a canone sociale o in alternativa il 30% a canone moderato.

L'assegnazione degli alloggi sarà effettuata secondo i criteri stabiliti dall'Amministrazione comunale detto regime convenzionale dovrà avere una durata pari ad almeno 30 anni. Al termine del periodo convenzionale gli alloggi potranno diventare di proprietà degli assegnatari alle condizioni definite in convenzione.

Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere la cessione di aree per compensazione ecologica preventiva di cui all'articolo 13.

Destinazioni d'uso ammesse

Il piano attuativo dovrà prevedere una quota non inferiore al 15% di destinazioni non residenziali tra quelle ammesse dalla scheda.