

FINALITA' DEL P.A.

Il presente P.A. si pone in variante alle vigenti disposizioni di P.G.T. (Piano delle Regole) in quanto il progetto prevede una riconversione di un comparto edilizio a destinazione agricola produttiva con una destinazione residenziale più consona al contesto edilizio esistente caratterizzato da un quartiere residenziale.

Tale area risulta all'interno del centro abitato, nell'intorno vi sono difatti edifici a destinazione residenziale (l'area nell'intorno risulta campita all'interno del PGT come Ambiti a prevalente Destinazione Residenziale di Completamento) (art.23 NTA) e l'ambito a prevalente destinazione produttiva florovivaistica risulta inadeguato ed inappropriato rispetto al contesto circostante.

**ART. 39 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA FLOROVIVAISTICA
– D3 – N.T.A. – Piano Delle Regole Vigente Pgt 2.0**

Le zone produttive a destinazione florovivaistica sono destinate alle attività di colture intensive in serra.

Per tali zone è ammessa una superficie coperta con strutture in ferro e vetro, anche fisse, fino ad un massimo dell'80% della superficie complessiva dell'insediamento.

Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 5,00 all'imposta della copertura.

E' ammesso il soprizzo degli edifici esistenti fino ad un massimo di ml. 9,50

Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie coperta massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.

Tale superficie non potrà comunque superare, sommando i fabbricati già destinati a tali usi e i nuovi interventi, un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.

I nuovi fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 6,00.

Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale. Sono considerati di immediato rapporto con le zone residenziali i fabbricati che distano meno di 100 ml da zone o fabbricati destinati a residenza.

Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

Le strutture delle serre, qualora non superino un'altezza di ml. 2,50 all'imposta della gronda potranno essere realizzate anche a confine, fatta salva la necessità della presentazione di un accordo con il confinante e l'obbligo di rispetto di una distanza minima di ml. 5,00 dagli edifici esistenti sui lotti adiacenti.

**ART. 32 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ASSOGGETTATI A
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – B5/1– N.T.A. – Piano delle Regole in variante**

In queste zone l'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno strumento attuativo, redatto e approvato secondo i vigenti disposti normativi, esteso all'intera zona perimetrata, al fine della

definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi nonché per la definizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

In relazione alle distanze da applicare tra gli allevamenti esistenti e gli edifici di nuova costruzione viene fatto puntuale rimando alle linee guida regionali di cui al D.D.G. 20109/2005 considerando opportunamente il principio di reciprocità (comma inserito a seguito del recepimento delle indicazioni impartite da ARPA)

In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 28 mq per ogni abitante insediabile.

Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:

- Valore numerico ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso.
- Valore numerico ottenuto, dividendo per 150 (mc/abitante) il volume di Piano Attuativo

Il numero massimo delle unità immobiliari, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero delle unità immobiliari sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo approvato.

Qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le stesse potranno essere monetizzate ad esclusione di una superficie minima da destinare alla sosta veicolare, quantificata in 3 mq/ab. Pertanto all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Per interventi commerciali, terziario direzionali e ricettivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 100% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare alla sosta veicolare, eventualmente incrementata in ottemperanza ai disposti relativi alla disciplina sul commercio. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Per interventi produttivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 10% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare alla sosta veicolare. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Alle aree per attrezzature pubbliche o viabilità individuate all'interno di un Piano Attuativo non è attribuita potenzialità edificatoria di cui all'art.3, ma le stesse, qualora cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, potranno concorrere alla quantificazione della dotazione di servizi prevista dai commi precedenti. In questo caso, l'esatta ed effettiva localizzazione delle aree per

servizi e viabilità potrà essere oggetto di definizione di maggior dettaglio in sede di pianificazione attuativa.

Potranno concorrere alla quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale solamente quelle aree che consentano l'ampliamento, l'integrazione o la realizzazione di attrezzature che soddisfino esigenze di carattere comunale o sovracomunale; per contro non saranno conteggiate quelle aree che si pongano esclusivamente al servizio del comparto edilizio interessato dal Piano Attuativo (viabilità interna, corselli, aree verdi o parcheggi non destinati alla collettività, ecc.)

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni normative del Piano dei Servizi prevede un parametro "compensativo" (indica di compensazione) che consentirà ai nuovi interventi di rapportarsi alle presenze già consolidate assicurando l'inserimento di elementi di riqualificazione, riorganizzazione dei servizi, valorizzazione ambientale a servizio della collettività.

Al fine di non porre a carico della fiscalità generale le necessità di implementazione delle strutture per servizi derivanti dalla nuova edificazione, per ogni Piano Attuativo è stabilito un incremento di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico integrativa rispetto a quelle di cui ai precedenti commi. Tali aree sono quantificate, per ciascun Piano Attuativo, in forma parametrica secondo una graduazione che tiene conto dei diversi caratteri dei nuovi interventi, valutati in ragione della diversa incidenza sui caratteri del consumo del suolo. Queste aree possono essere equiparate ad un contributo economico, finalizzato a sopperire ai costi degli investimenti pubblici necessari alla realizzazione degli interventi di potenziamento dei servizi, con riferimento al valore di monetizzazione vigente al momento dell'intervento.

Al fine di contenere l'espansione dei perimetri della città costruita in zona collinare, le volumetrie residenziali assegnate ai piani attuativi contrassegnati con i numeri 3, 4 e 5 potranno essere in parte trasposte, mediante stipula di apposito atto notarile regolarmente registrato e trascritto, negli altri piani attuativi di cui al presente articolo ed al successivo, fino alla concorrenza dell'incremento volumetrico indicato dagli articoli stessi.

Al fine di garantire l'attuazione del corredo vegetale e garantire adeguata mitigazione anche nelle fasi di attuazione del piano attuativo, il piano stesso andrà corredato da tavola specifica con l'indicazione del rispetto della morfologia esistente del terreno e delle quinte arboree di progetto finalizzate alla migliore mitigazione dell'ambito.

Il Piano delle Regole individua alcuni comparti territoriali per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie residenziali ovvero di riconvertire a nuove funzioni alcuni ambiti già edificati, modificandone la destinazione d'uso attuale.

Per ogni comparto vengono definiti i seguenti parametri:

- destinazione d'uso prevalente
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile
- altezza massima.
- indice di compensazione

- incremento volumetrico (derivante da acquisizione dei diritti edificatori attribuiti ai Piani Attuativi n. 3, 4, 5 ovvero da cessione aree per attrezzature pubbliche)

PIANO ATTUATIVO N. 1 – VIA BUSA – VIA CAPRINI

destinazione d'uso prevalente: residenziale
volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 900 mc
altezza massima 7,00m
indice di compensazione 0,40 mq/mc
incremento volumetrico 20%

PIANO ATTUATIVO N. 2– VIA GRUMASONE

destinazione d'uso prevalente: residenziale
volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2700 mc
altezza massima 7,00m
indice di compensazione 0,40 mq/mc
incremento volumetrico 20%

La progettazione attuativa del Piano dovrà inoltre garantire l'accessibilità ai lotti limitrofi che dovessero risultare interclusi alla data di adozione del pa stesso.

PIANO ATTUATIVO N. 3 – VIA S. MARIA ASSUNTA

destinazione d'uso prevalente: residenziale
volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 1380 mc
altezza massima 7,00m
indice di compensazione 1,20 mq/mc

PIANO ATTUATIVO N. 4 – VIA S. MARIA ASSUNTA

destinazione d'uso prevalente: residenziale
volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 3300 mc
altezza massima 7,00m
indice di compensazione 1,20 mq/mc

PIANO ATTUATIVO N. 5 – VIA RIPA

destinazione d'uso prevalente: residenziale
volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2.250 mc
altezza massima 7,00m
indice di compensazione 1,20 mq/mc

PIANO ATTUATIVO N. 6 – VIA G. D'ALZANO

destinazione d'uso prevalente: residenziale
volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 1.100 mc
altezza massima 9,00m
indice di compensazione 0,40 mq/mc
incremento volumetrico 20%

prescrizioni puntuali: in sede di predisposizione della proposta di Piano Attuativo dovranno essere valutati tutti gli aspetti di interferenza tra la nuova tramvia e le funzioni previste e, conseguentemente,

adottati tutti gli interventi / provvedimenti necessari a garantire la salvaguardia della salute delle persone.

PIANO ATTUATIVO N. 7 – MONTE DI NESE

destinazione d'uso prevalente: residenziale

volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 1.100 mc

altezza massima 9,00m

indice di compensazione 0,40 mq/mc

incremento volumetrico 20%

PIANO ATTUATIVO N. 13 – VIA PROVINCIALE/VIA RISORGIMENTO

destinazione d'uso prevalente: residenziale

destinazione d'uso ammesse: direzionale/commerciale

volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 3.300 mc

altezza massima: 10,00m

indice di compensazione 1,20 mq/mc

incremento volumetrico 20%

prescrizioni puntuali:

In considerazione dell'elevata acclività del terreno esistente sarà ammessa la realizzazione di muri di contenimento sui fronti strada di altezza non superiore a 3,10 m e terrazzamenti con muri di sostegno non superiori a 1,80 m.