

AGUGLIANO – Nuova lottizzazione San Bernardino	IP 24
---	--------------

CARATTERI ED OBIETTIVI

Il PRG individua un nuovo ambito che completa l'insediamento sud del centro di Agugliano, integrandosi con un intervento in corso di realizzazione nel Comune di Polverigi. Le condizioni per l'attuazione dell'intervento sono finalizzate alla realizzazione, con possibili diverse procedure, di alloggi a prezzi convenzionati.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1	3.570		7,50	5 / 10		35.484	3.570	89	89

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S	z4 v2					2.670, di cui 2.403 (V) 267 (P)		verde 90% parcheggi 10%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il piano attuativo dovrà essere preceduto un progetto preliminare che preveda:
 - l'assetto complessivo dell'intervento con individuate la viabilità, le aree edificabili, comprese quelle eventualmente destinate all'edilizia residenziale pubblica, e le aree a standard;
 - l'allargamento della strada e la realizzazione di un marciapiede alberato, con specie autoctone d'alto fusto, lungo Via San Bernardino;
2. Il progetto preliminare dovrà essere accompagnato da una bozza di convenzione che contenga:
 - l'eventuale monetizzazione delle aree previste a standard, ad esclusione delle aree per parcheggi previste dal REC (1 mq/40 mc);
 - l'utilizzazione del volume edificabile (V) degli edifici ex agricoli esistenti.
 - la quota della SUL (minimo 30%) da destinare alla realizzazione di alloggi da locare a prezzo convenzionato e/o per programmi di edilizia residenziale pubblica.
3. L'approvazione di una variante alla vigente lottizzazione, approvata con D.C.C. n. 71 del 30.09.2009, che preveda l'ampliamento della ST è subordinata alla cessione gratuita di un'area per edilizia residenziale pubblica pari al 10% della nuova ST. In detta area può essere trasferita la SUL, incrementata fino al 100%, derivante dalla demolizione dell'edificio sito nell'ambito IP6.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento indiretto.

Art. 43 – Regole specifiche per la redazione dei piani attuativi relativi agli ambiti di progetto (IP) e norme transitorie

Negli ambiti IP si applicano le disposizioni riportate nelle relative schede d'ambito ed individuate cartograficamente nelle tavole P5.*, che stabiliscono le prescrizioni e le indicazioni da considerare nella redazione dei piani urbanistici attuativi.

I piani urbanistici attuativi, salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda d'ambito, s'intendono estesi all'intero ambito e possono essere redatti su iniziativa dei privati, o su iniziativa pubblica anche qualora i privati, invitati alla redazione del piano urbanistico attuativo, si dimostrino incapaci di pervenire ad un accordo in merito.

Le schede d'ambito relative agli ambiti IP riportano i parametri urbanistici e edilizi, definiti con precisione o attraverso limiti minimi e massimi consentiti, da rispettare nella redazione dei piani urbanistici attuativi. L'esatta definizione dei parametri urbanistici e edilizi, non individuati o individuati come limiti min-max compete al piano urbanistico attuativo. Compete altresì al piano urbanistico attuativo l'esatta determinazione delle superfici territoriali e delle relative superfici edificabili, nonché delle aree a standard, nel rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 9 e 48 delle NTA e nelle schede d'ambito.

Alcuni ambiti IP sono articolati in sub-ambiti e nelle tavole P5.* sono anche individuati le aree a standard, le principali strade ed i percorsi pedonali, le aree con edificazione esistente.

La precisazione del perimetro dei sub-ambiti, delle aree a standard, del tracciato delle strade e dei percorsi pedonali, delle aree con edificazione esistente, compete al piano urbanistico attuativo. Una diversa articolazione dei sub-ambiti e/o una sostanziale variazione della collocazione delle aree a standard e/o dei tracciati delle strade, può essere perseguita attraverso una variante al PRG, rientrante nei casi di cui all'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992 e, quindi, di esclusiva competenza del Consiglio comunale.

Le aree destinate a verde privato (Vp) che risultino scollegate od esuberanti rispetto alla diretta pertinenza degli edifici, devono essere adeguatamente progettate, realizzate e gestite a cura dei lottizzanti. La realizzazione deve essere completata prima della fine dei lavori edilizi. La realizzazione e la gestione delle suddette aree possono essere anche concordate con l'Amministrazione comunale in sede di convenzione, per particolari iniziative di fruizione (orti urbani, aree attrezzate private di fruizione pubblica, aree verdi di vicinato, ecc.), o cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale che le destinerà agli usi sopra elencati.

La ripartizione dei diritti edificatori è proporzionale alla quota di superficie territoriale in proprietà, calcolata sul totale della superficie territoriale dell'ambito (ST), dedotte le eventuali aree pubbliche per servizi o infrastrutture viarie ed impiantistiche già esistenti.

Qualora la scheda d'ambito preveda la demolizione di edifici esistenti, è assicurato il recupero della SUL esistente all'interno della quantità globale di SUL edificabile nell'ambito secondo gli usi stabiliti nella scheda d'ambito. In questo caso, la ripartizione dei diritti edificatori in base alla superficie territoriale delle aree di proprietà all'interno dell'ambito si riferisce al totale della SUL edificabile nell'ambito detratta la SUL esistente da demolire, la quale resta ad esclusiva disponibilità del proprietario.

Eventuali incrementi sul recupero della SUL esistente, dovuti a particolari condizioni di fattibilità, sono stabiliti nelle prescrizioni particolari delle singole schede d'ambito.

Le aree con "edificazione esistente soggetta a trasformazione" inserite negli ambiti IP ed evidenziate nelle tavole P5.*, possono essere incluse od escluse dal piano urbanistico attuativo. Nel primo caso, che si attua solo attraverso la demolizione degli edifici esistenti, l'area concorre alla determinazione della superficie territoriale ed alla conseguente quota di SUL edificabile. Nel secondo caso, previa dichiarazione scritta del proprietario indirizzata al Sindaco, l'area non concorre nella determinazione della superficie territoriale ed è consentito, salvo limitazioni previste nelle schede d'ambito, un incremento di SUL pari al 20% della SUL esistente con interventi di RE e DR che potranno essere attuati in forma diretta, senza attendere la redazione dei piani urbanistici attuativi. In questo caso, oltre agli usi consentiti dalla scheda d'ambito, è ammesso comunque il mantenimento degli usi esistenti.

Fino all'entrata in vigore del piano urbanistico attuativo, negli edifici esistenti di cui si prevede la trasformazione, con esclusione quindi degli edifici che s'intenda escludere dal piano attuativo, di cui al comma precedente, sono consentiti i soli interventi di MO, MS e R.

Per gli edifici che ospitano attività produttive è concessa anche la realizzazione di impianti tecnici necessari alla produzione, di tamponamenti delle tettoie esistenti e la realizzazione di tettoie temporanee, purché strettamente necessarie al funzionamento dell'azienda. Tali strutture, realizzate successivamente all'entrata in vigore del PRG, non daranno nuovi diritti di SUL nella determinazione delle quantità edificatorie degli interventi di trasformazione previsti dal piano urbanistico attuativo.

Nel caso in cui ambiti o sub-ambiti delle IP corrispondano in tutto od in parte alle aree soggette a piani urbanistici attuativi vigenti le norme ed i parametri urbanistici e edilizi di tali piani restano in vigore, con la possibilità di operare varianti che non modifichino i parametri urbanistici e edilizi stabiliti e non siano in contrasto con le previsioni di PRG. In alternativa è possibile adeguarsi alle eventuali prescrizioni di riassetto previste dal PRG attraverso un'apposita variante od un nuovo piano urbanistico attuativo relativo alla parte da realizzare. Allo scadere dei termini di validità dei piani urbanistici attuativi previsti dal PRG, gli ambiti sono da considerare automaticamente "ambiti I ad attuazione diretta" per i quali restano in vigore le normative tecniche ed i parametri urbanistici e edilizi dettati dal piano urbanistico attuativo decaduto, sempre che siano stati assolti gli impegni contrattuali definiti dalla convenzione. In caso contrario si renderà necessaria la redazione di un nuovo piano urbanistico attuativo.

Gli usi consentiti nella fase transitoria, fino all'attuazione dei piani urbanistici attuativi previsti, sono quelli riportati nella scheda d'ambito. Le opere pubbliche sono soggette alla loro apposita normativa di cui al titolo V, capo 2, delle NTA ed alle disposizioni contenute nelle schede d'ambito.

Eventuali deroghe alle presenti disposizioni sono riportate nelle prescrizioni particolari contenute nelle schede d'ambito.