

# **1. Interventi di trasformazione urbana AC - CT - AT - AR - AA**

## **Criteria di redazione delle tabelle e delle schede**

Per ogni intervento di trasformazione sono di norma indicati: una descrizione dei luoghi e l'obiettivo dell'intervento, la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso ammesse, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento, gli indirizzi progettuali e le modalità di attuazione. Per gli interventi di completamento edilizio AC le indicazioni sono semplificate e fanno seguito alla rappresentazione in formato tabellare dei parametri urbanistici ed edilizi per tutte le aree aventi la stessa destinazione d'uso. Per gli interventi di trasformazione assoggettati a progetto unitario convenzionato o a piano attuativo le informazioni sono raccolte in una specifica scheda per ciascuna area.

Nelle schede non si fa riferimento ad eventuali prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico, per le quali si rinvia alle specifiche schede di fattibilità riportate negli studi geologici idraulici.

Per quanto riguarda le prescrizioni e gli indirizzi per la compatibilità ambientale degli interventi si rinvia alle specifiche indicazioni contenute per le diverse tipologie di aree e di interventi di trasformazione urbana nel Rapporto Ambientale di VAS.

Nelle schede degli interventi CT, AT, AR, AA sono contenuti i seguenti estratti cartografici: inquadramento in ortofotocarta e estratti delle tavole del vigente PS relative ai vincoli e alle strategie del Piano. Per gli interventi di completamento edilizio AC si indicano espressamente le aree che ricadono in zone assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Le schede sono poi corredate da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che per quanto non vincolante sotto il profilo planivolumetrico ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti per la progettazione ed attuazione dell'intervento e, ove necessario, gli indirizzi progettuali per la fase attuativa. Rispetto agli elementi vincolanti sono comunque ammesse limitate e giustificate modifiche delle localizzazioni e perimetrazioni delle aree, dei tracciati stradali, degli elementi puntuali rappresentati nelle esemplificazioni progettuali a condizione che non si precluda il raggiungimento degli obiettivi fondamentali perseguiti: il collegamento infrastrutturale di due punti, la prevalente localizzazione di una funzione, il raggiungimento delle superfici prescritte per gli standard nella scheda.

Le superfici riportate nella tabella dei parametri urbanistici sono misurate con strumentazione GIS. I dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale del terreno. Sono sempre ammesse variazioni in aumento della superficie degli spazi pubblici; sono inoltre ammesse variazioni al ribasso fino al 2% (-2%) delle superfici indicate nelle schede per gli standard urbanistici.

Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti nella tabella o nelle schede (SE, altezze, indici di copertura o superficie coperta massima, dotazioni di parcheggi e di verde pubblici e, ove richiesti, di altri spazi ed attrezzature pubblici) costituisce elemento vincolante per l'attuazione degli interventi di trasformazione sia mediante piano attuativo che progetto unitario convenzionato o intervento diretto convenzionato o non convenzionato.

Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede o nelle tabelle, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano, anche nel caso di parziale utilizzazione delle capacità edificatorie dell'area: quando è prevista la sola cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione tale condizione è esplicitata con il termine di "cessione", fra gli elementi vincolanti per gli interventi.

Per le destinazioni d'uso delle zone AC valgono le indicazioni riportate di seguito alla tabella dei parametri urbanistici ed edilizi. Per le destinazioni d'uso degli interventi CT, AR, AT, AA valgono le disposizioni contenute nelle singole schede delle aree di intervento.

L'intervento diretto è ammesso solo nelle zone AC. Come indicato nelle tabelle, per gli interventi nelle zone AC associati alla realizzazione di standard, è prescritta la sottoscrizione di convenzione o di un atto unilaterale di obbligo.

Si precisa che per la quota di destinazioni non residenziali, fatte salve diverse esplicite condizioni poste dalle NTA e/o dalla scheda norma sono ammesse tutte le funzioni elencate fra le destinazioni ammesse dalla stessa scheda.