

Art. 4 Modalità di attuazione – Fattibilità Geologica ATTUALE

1. L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche avviene per intervento secondo le norme della L.R. 1/2005, ovvero ove prescritto, previa approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) da adottare e pubblicare ai sensi dell'art. 69 della Legge 1/2005.. Per gli Ambiti di trasformazione PUC che riportano schemi di intervento con relative schede il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla approvazione e pubblicazione di PLV (planivolumetrico) da redigere secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio sulla base dei contenuti dell'Ambito e relativa Scheda. Potranno essere ammesse soluzioni diverse, ove ritenute idonee, da quelle previste in Ambiti. In tal caso al nuovo schema di impianto dovranno essere allegati gli elaborati previsti dalle presenti norme e dal vigente Regolamento Edilizio ed approvata la proposta secondo le procedure dell'art 69 della LR 1/2005. L'adozione non costituisce variante se sono rispettati i parametri e le quantità superficiali delle aree previsti in Ambiti di trasformazione e Schede di intervento del Regolamento Urbanistico. Costituisce variante in tutti gli altri casi.

2. Per gli interventi relativi a nuove costruzioni di integrazione nei tessuti edificati (sottozone B2) ovvero di saturazione nelle sottozone D2, sarà sempre possibile il ricorso a interventi diretti con permessi di costruire previa stipula di apposita convenzione per eventuale cessione di aree e/o per la realizzazione diretta di opere pubbliche o di pubblico interesse.

3. Gli interventi di tipo edilizio, urbanistico e territoriale sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni derivanti dai rischi territoriali che si esplicitano mediante l'attribuzione della "classe di fattibilità" (schede di fattibilità, carte di fattibilità e/o attribuzione di classe di fattibilità mediante appositi abachi). Tali indicazioni (contenute nel fascicolo "Relazione tecnica e fattibilità") assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio di autorizzazioni, atti di assenso e/o permessi a costruire, e se del caso carattere di prevalenza sull'articolato normativo di carattere urbanistico.

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico e/o altro atto di pianificazione urbanistica, sulla base di studi, dati di attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Nel presente Regolamento Urbanistico le classi di fattibilità risultano attribuite/attribuibili mediante:

a) formulazione di specifica scheda di fattibilità completa di sul lotto oggetto di proposta progettuale pianificatoria. In tal caso ogni previsione risulta contrassegnata da un numero progressivo attribuito all'intervento, corrispondente al numero identificativo riportato nella scheda di fattibilità e dal numero della tavola di fattibilità. Altresì per ciascuna previsione risulteranno indicate le attribuzioni delle categorie di fattibilità semplicemente indicate in carta della fattibilità con il simbolo "F..n, F..n , F..n" (in colore rosso per l'aspetto geologico, in colore verde per l'aspetto sismico ed in colore blu per l'aspetto idraulico);

b) forma di abaco per alcune zonazioni nelle aree di territorio aperto, per quelle consistenti nella presa d'atto dell'esistente e/o sul tessuto edilizio esistente o per quelle destinazioni di piano definibili "a basso impatto" non sono state, di norma, compilate specifiche schede di fattibilità. Per tali previsioni viene fornito un semplice abaco riassuntivo tramite cui si ricava la classe di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica degli interventi in funzione del grado di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica per l'area di interesse.

4. Nelle tavole di Regolamento Urbanistico sono delimitati gli Ambiti di Intervento Unitario e tra essi quelli sottoposti a PUE nonché quelli in cui è prescritta la preventiva approvazione di PUC nei quali possono essere individuati sub-ambiti di intervento. È sempre possibile negli stessi ambiti procedere con Piano e/o programmi di Riquilificazione Urbana.

5. Per tutte le UTOE, individuate nel Piano Strutturale e delimitate nelle tavole 1:10.000 e 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, corrispondenti ai principali insediamenti sono predisposti

a) Schemi della Struttura Urbana e Ambiti di Intervento contenenti indirizzi per:

- la definizione dello spazio pubblico di relazione
- la disposizione dei fabbricati nei lotti
- la localizzazione degli spazi prevalentemente a verde
- la localizzazione delle infrastrutture pubbliche, parcheggi
- la perimetrazione degli ambiti di pianificazione esecutiva
- la previsione delle funzioni pubbliche e private

b) Schede di Intervento contenenti i parametri dimensionali

Gli Schemi della Struttura, gli Ambiti di Trasformazione e le Schede di Intervento sono approvati con il Regolamento Urbanistico per orientare gli interventi, pubblici e privati, di uso delle risorse naturali nonché ove necessario per le aree per attrezzature e servizi di interesse collettivo.

6. Per tutte le zone di espansione urbana, zone C e per alcune delle sottozone D2(p) perimetrata nelle tavole di Azzonamento in scala 1:2.000 e in quelle della Struttura identificate come Ambiti, sottoposte a Piani Attuativi o alla approvazione preventiva di Progetti Unitari Convenzionati, sono predisposti Schemi degli Ambiti di Trasformazione contenenti gli elementi indispensabili per il coordinamento dei singoli interventi quali: strade, piazze percorsi, parcheggi, localizzazione dei servizi; le Schede relative, allegate a ciascun Ambito, contengono l'ubicazione e descrizione degli interventi, le aree da cedere e le opere da realizzare la consistenza e il dimensionamento degli interventi previsti (con indicazione dei piani e delle Superfici Utili Lorde SUL delle Superfici Coperte SC e/o delle superfici utili lorde per gli insediamenti produttivi) degli interventi previsti, destinazione d'uso, orientamento e posizione dei corpi di fabbrica, organizzazione delle aree a verde e degli spazi aperti di corredo. Nelle sottozone B2 e D2 nelle quali è consentito l'intervento diretto ancorché sottoponibile a convenzioni, la tavola di azzonamento riporta le corrispondenti possibilità edificatorie quantificate nell'un caso in SUL/Piani, nell'altro in SUL-SC/ H (altezza massima). L'assenza di indicazioni definisce la presenza di apposita Scheda.

7. Le Superfici Utili Lorde il numero dei piani l'altezza massima degli edifici e la Superficie Coperta determinano l'edificabilità nelle zone ove l'attuazione è soggetta alla formazione di Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) e per le quali sono redatte ed allegate alle presenti Norme le Schede indicative degli interventi.

8. La progettazione delle espansioni sia residenziali che produttive dovrà in ogni caso essere riferita all'intera area di intervento, come individuata negli Ambiti di Trasformazione.

9. Qualora gli interventi proposti siano conformi alle indicazioni degli schemi dei suddetti Ambiti e delle allegate Schede di Intervento si potrà procedere con elaborazione dei piani attuativi ove prescritti al rilascio, previa stipula di convenzione, del Permesso di Costruire, in cui dovranno essere comprese le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative, come precisato nelle norme relative a ciascun intervento.

10. Nei casi in cui le schede d'intervento a corredo degli ambiti di trasformazione non indichino esplicitamente le quantità di aree da destinare ad opere ed a impianti pubblici o non sia specificatamente indicato il quantitativo di verde pubblico suddiviso in primario e secondario nonché le quantità di parcheggi, queste non potranno essere inferiori a:

- a) per parcheggi e verde pubblico da realizzare a cura e spese dei soggetti nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, mq.18 (mq.3 per parcheggi e mq.15 per verde pubblico) per ogni 100 mc. di volume costruito, da intendersi pari alla superficie utile lorda moltiplicata per l'altezza virtuale a seconda delle diverse destinazioni d'uso;
- b) urbanizzazione secondaria mq. 30 ogni 100 mc. di volume costruito calcolato come al capoverso

precedente, precisando che in caso di mancata cessione o di cessione parziale si provvederà alla monetizzazione secondo il prezzo stabilito per l'esproprio di aree.

11. Qualora gli ambiti di trasformazione e le schede a corredo degli stessi non indichino aree destinate a verde pubblico o a parcheggio o le individuino in quantità inferiori a quelle stabilite al comma precedente, le stesse dovranno essere reperite all'interno delle zone C, comprese nell'ambito e oggetto d'intervento o monetizzate, secondo le procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale e dagli atti da essa approvati, nei casi che, a giudizio degli organi tecnici comunali, non siano realizzabili all'interno dell'area oggetto di intervento.

12. Per gli interventi previsti dai Piani di Recupero o nei casi di Recupero Urbanistico la cessione di aree da monetizzare sarà limitata al 50% delle quantità sopra indicate per tutti gli interventi che arrivano fino alla ristrutturazione edilizia come definita nella normativa regionale vigente in materia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica si applicano le disposizioni previste per i nuovi insediamenti ad eccezione del recupero urbanistico Albereta I ove è consentita la realizzazione di un solo posto auto previa verifica della legge 122/89.

13. Nelle aree B e C o sottoposte a Piano di Recupero in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi autonomi di nuova costruzione, di Ristrutturazione urbanistica o di Recupero con previsione di aree destinate a standards, ma la superficie dell'area non consente di reperire gli spazi minimi per urbanizzazione primaria e secondaria stabilita al comma 10 lettere a) e b), sarà consentita la monetizzazione sostitutiva degli spazi minimi secondo il prezzo stabilito come al precedente comma 11.

14. Nei casi in cui si ritenga opportuno modificare le previsioni contenute negli schemi degli ambiti di trasformazione e delle allegate schede di intervento, si dovranno preventivamente redigere Piani attuativi da adottare ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005. In detti Piani saranno da osservare le medesime quantità di spazi pubblici (parcheggi e verde primario e secondario) stabilite al precedente comma 11 lettera a) e b) o monetizzati con le procedure di cui ai commi precedenti.

15. In caso di interventi complessi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano anche la opportunità di interventi di miglioramento delle dotazioni di aree e servizi pubblici possono essere proposti dai privati proponenti Piani di recupero, ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

16. Per la definizione dei parametri urbanistici e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono i contenuti degli articoli in Titolo IX "Disposizioni finali e transitorie" delle presenti norme.