

**SCHEMA DI DIMENSIONAMENTO AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E
RICONVERSIONE – AR2 – CONSORZIO AGRARIO**

IDENTIFICAZIONE P.R.C.	
Zona Territoriale Omogenea	B/125 comprendente (in coerenza con il P.A.T.I.) “aree di riqualificazione e riconversione”
Individuazione specifica	“Ambito di riqualificazione e riconversione n. 2” (AR/02) all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata approvati con D.C.C. n. 55 del 29.11.2019 (“Variante n. 1” al P.A.T.I.)
Carature urbanistiche e schedatura	definite per la: “ZONA C2 AREA DI INTERVENTO UNITARIO n. 33 (ex Consorzio Agrario)” Schedatura: Tav. 13.4.25, n. progressivo 106, “Variante al Piano Regolatore Generale” – marzo 1989, approvata nel 1990, successivamente confermata tramite Variante al P.I.
CONDIZIONI	
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 • è ammessa la suddivisione in “AMBITI UNITARI D'INTERVENTO” (A.U.I.) funzionalmente autonomi • qualora le esigenze di urbanizzazione (complessiva o per A.U.I.) possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.), ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001
SUPERFICIE TERRITORIALE (St) ambito d'intervento	identificativo N.C.T.: Foglio 28 particella 170 mq 8.934 Foglio 28 particella 468 mq 282 perimetro: come da P.I. comunque identificato su rilievo reale St = mq 9.440 (dato coerente con la schedatura Zona C2 – A.I.U. n. 33) • St effettiva da assumere per la redazione del P.U.A.: area goduta in proprietà (stato di diritto) derivante dalla identificazione su rilievo reale dei luoghi • relativamente al P.U.A. in rapporto al “perimetro” viene richiamato quanto specificatamente dettato dal combinato disposto art. 20, c. 8 bis, con art. 17, c. 2, lett. b), della L.R. n. 11/2004 • la St comprende le dotazioni territoriali (aree

	per attrezzature e servizi che verranno specificate e dimensionate secondo quanto indicato all'art. 31 ed all'art. 32 della L.R. n. 11/2004, nonché le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001) cedute e/o vincolate • il conseguimento dei rapporti di dimensionamento è assicurato mediante la cessione di aree o, in parte, con vincoli di destinazione d'uso pubblico su aree di proprietà privata, ai sensi dell'art. 32, c. 1, della L.R. n. 11/2004)
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It)	It = mc/mq 2,00
VOLUME INSEDIABILE (V)	V = St x It V = mc 19.000 (dato coerente con la schedatura Zona C2 – A.I.U. n. 33) • da intendersi “volume di tipo privato” di nuova realizzazione derivante dall'applicazione dell'indice It alla superficie St libera dall'edificazione esistente – suddivisa per A.U.I. funzionalmente autonomi • sono fatti salvi i volumi legittimamente realizzati all'interno dell'ambito territoriale specificamente interessato dagli interventi di RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE • per i volumi legittimamente realizzati trova applicazione quanto dettato dalle N.T.O. del P.I. – Art. 34 bis, comma 14
NUMERO PIANI	massimo 3 (fuori terra)
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale – Direzionale – Commerciale – Servizi • il mix funzionale – che verrà rappresentato nello specifico elaborato plano-volumetrico di progetto del prescritto P.U.A. (masterplan urbanistico-edilizio e dimensionamento delle dotazioni territoriali afferenti alla nuova forma urbana derivante dalla trasformazione) terrà conto anche delle esigenze locali declinate nel modello di “ambiente integrato” proposto per tramite degli Ambiti Unitari di Intervento (A.U.I.) • i “servizi” potranno essere di tipo privato e di tipo pubblico; i servizi pubblici terranno conto anche dei bisogni espressi dalla collettività locale, così come specificatamente rappresentati dal Comune • per la componente “commerciale” trova

	applicazione quanto dettato dalla L.R. n. 50/2012 (e indirizzi specifici di cui al Regolamento Regionale n. 1/2013) combinato con quanto disposto dall'art. 18 ter, c. 3, della L.R. n. 11/2004
Dotazioni minime di aree per servizi	a) l'area per servizi comprende: • le dotazioni territoriali (aree per attrezzature e servizi) specificate e dimensionate secondo quanto indicato all'art. 31 e 32 della L.R. n. 11/2004, in rapporto alla capacità insediativa afferente alle destinazioni d'uso ammesse; • le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 cedute e/o vincolate; b) nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alla quota-parte delle diverse destinazioni; c) il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard (art. 31, c. 11, L.R. n. 11/2004); d) il conseguimento dei rapporti di dimensionamento è assicurato mediante la cessione di aree o, in parte, con vincoli di destinazione d'uso pubblico su aree di proprietà privata, ai sensi dell'art. 32, c. 1, della L.R. n. 11/2004) Considerata la particolare ubicazione, nel contesto urbano, dell'ambito di intervento, dovrà essere garantita una superficie a parcheggio pubblico non inferiore a mq 2.500

