

2. Individuazione ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti previsti all'esterno del perimetro dell'urbano consolidato.

I contenuti previsti per gli ambiti di trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato o all'approvazione di Piani attuativi o di Programmi Integrati di Intervento comprendente tutta l'area definita dal perimetro dell'ambito di trasformazione.

Detti Piani conterranno gli indici definitivi e le prescrizioni di dettaglio per l'attuazione degli interventi, recependo i contenuti del Documento di Piano, ma dovranno anche essere verificati in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Per gli ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'amministrazione intende conseguire.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali, il perimetro degli ambiti di trasformazione. Dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva i contorni degli ambiti stessi; eventuali modifiche non incideranno sulle volumetrie massime realizzabili assegnate al comparto.

Negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a piani - programmi:

a) nell'ipotesi in cui è prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione o all'esterno, ma in ogni caso su aree definite-localizzate dalla Amministrazione:

- viene assegnato un indice territoriale (It) o (Ut) che potrà essere incrementato fino ad un massimo del 15% a seguito ricorso degli incentivi e viene indicato graficamente in quale area o parte di essa dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi;

b) nell'ipotesi in cui non è prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione o all'esterno, in quanto la loro definizione-localizzazione non è ritenuta opportuna dalla Amministrazione:

- viene prevista la corresponsione alla Amministrazione di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

2.1 prescrizioni generali

In sede di attuazione degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Documento di piano;
- il rispetto dei parametri dimensionali previsti nelle schede sopra riportate;
- il soddisfacimento degli standard all'interno o all'esterno dell'ambito, secondo le modalità previste dal Documento di Piano, non escludendo la possibilità dell'operatore di realizzare direttamente alcuni dei Servizi previsti dallo specifico Piano.

E' ammessa l'attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle aree identificate nella scheda , a condizione che:

- a) sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi di indicati nella scheda di Piano (cessione e/o realizzazione di aree per servizi)
- b) i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d'intervento mediante criterio proporzionale in base alla superficie fondiaria,
- c) l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti.

L'ammissibilità di parziali attuazioni è determinata dalla Giunta Comunale con proprio atto deliberativo, espresso a seguito di valutazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area speciale, che attesti la sussistenza delle condizioni di cui alle lett. da a) a c) del precedente capoverso.

L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR.

2.3. Incentivazione

Nell'ambito degli ambiti di trasformazione è prevista una disciplina di incentivazione per quegli interventi che contengono, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia in grado di produrre rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati dal Piano.

Tali interventi potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SIp fino ad un massimo del 15%, dell'indice fondiario prescritto.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

- per gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici, si prevede un incremento fino al 15%;
- per favorire gli interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico si attribuisce un incremento fino al 15%;

Ambito ATR-2

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento: area adiacente a Via Linate e Via Rocco posta a sud di un piccolo nucleo facente parte del centro storico località Rocca, precedentemente già prevista come comparto residenziale di completamento. Risulta attualmente libera ed è utilizzata come orti e giardini. Costituisce un lotto di intervento che si può considerare quasi intercluso, in un'area completamente urbanizzata. Il Piano prevede che all'interno del comparto il progetto dovrà prevedere la cessione di un'area di complessivi 200 mq. per la realizzazione di un parcheggio da mettere al servizio della frazione. Il progetto dovrà in ogni caso rispettare la prescrizione di tutela ecologica ambientale che prevede l'inedificabilità della parte posta nell'estremità ovest del comparto, e quindi la realizzazione del volume assentito nella parte restante del comparto; nella zona che ricade in area di riqualificazione ambientale i privati dovranno provvedere alla relativa piantumazione con essenze da concordare con l'amministrazione comunale	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Risulta graficamente inserita come l'area limitrofa in zona soggetta a diradamento – conversione a medio termine, ma dalla verifica dell'uso del suolo è utilizzata come orti e giardino
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: ▪ ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato; ▪ ottimizzare l'efficienza e adeguare il sistema dei parcheggi
Superficie territoriale (St)	4293 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	4093 mq.
Volume edificabile (It. 0,5 mc/mq.)	2146,50 mc.
Incremento massimo volumetrico a seguito ricorso incentivi	15%
Attrezzature dovute (standard)	200 mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	-- mq.
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza

Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	14
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	171,00 mq.
Nota: l'ambito di trasformazione ATR2 coinvolge un'area complessa di 4293.00 mq, dove si prescrive, che: ▪ vengano ceduti 200 mq. per la creazione di un'area a parcheggio che dovrà essere definita, dal progetto che i proponenti dovranno concordare con l'Amministrazione; ▪ vengano monetizzata la quota residua di 171.50 mq. per standard. ▪ Venga effettuato un intervento di riqualificazione ambientale sulla parte del comparto indicata planimetricamente (circa 900 mq), la tipologia degli interventi da attuare su tale zona, a spese dei privati, dovrà essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare: ▪ per gli aspetti paesistici quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- " esame dell'impatto paesistico dei progetti". ▪ Per gli aspetti ecologici quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14."norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico – ambientale ". ▪ Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04) " e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente ▪ L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto; in particolare si prevede che venga realizzata una fascia alberata ai margini dell'area, limite sud, a futura tutela da eventuali disturbi acustici. ▪ L'intervento dovrà inoltre preservare le aree boscate presenti nell'ambito e proporre in parte la compensazione tramite interventi da realizzare in comune accordo con l'Amministrazione Comunale, da realizzarsi in aree che necessitano di riqualificazione ambientale; resta comunque prescritto quanto indicato per le conversioni d'uso dal PIF a cui si rimanda.	



