

Art. 78 Ambiti di trasformazione di espansione. Aspetti generali

Queste aree a prevalente destinazione residenziale (e a servizi), non sono conformate dal Documento di Piano e nemmeno dal Piano delle Regole. Gli indici di seguito evidenziati non sono relativi conseguentemente a dei diritti edificatori già attribuiti, ma a delle possibilità che saranno consolidate nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.

Sono i Piani Attuativi, che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, fissano in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi necessari.

Il Documento di Piano, pur non conformando queste aree, determina: i criteri insediativi, ovvero le connotazioni fondamentali di ogni intervento; i limiti quantitativi massimi; le destinazioni funzionali; l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico e tipologico e le dotazioni infrastrutturali e dei servizi; i criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli, ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici ed ecologici, ...

Lo stesso Documento di Piano definisce i criteri per orientare l'applicazione della perequazione circoscritta interna ai Piani Attuativi e della compensazione (avente anch'essa finalità perequative) riguardante le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, non disciplinate da piani e atti di programmazione, cui è assegnato un indice di edificabilità virtuale, trasferibile su aree edificabili private ricomprese nei suddetti Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T. , a fronte della cessione gratuita dell'area all'Amministrazione.

Il Documento di Piano individua tra gli ambiti di trasformazione quelli che hanno carattere strategico, in quanto rivestono rilevanza tale da incidere potenzialmente sullo sviluppo complessivo del territorio comunale, sia dal punto di vista urbano – territoriale, sia per gli aspetti socio – economici. Tali ambiti hanno destinazione a servizi ed attrezzature e/o infrastrutture pubbliche.

Ad ultimazione di tutti i lavori attuativi, ovvero degli interventi convenzionati negli ambiti soggetti a trasformazione, gli stessi ambiti saranno disciplinati dal Piano delle Regole che ne recepisce la normativa di attuazione.

Art. 79 Criteri per la perequazione

Il Documento di Piano definisce i criteri per:

- orientare l'applicazione della **perequazione** circoscritta ai Piani Attuativi, per cui i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito si ripartiscono gli oneri di un indice omogeneo generalizzato e gli oneri delle destinazioni e/o delle cessioni;
- orientare l'applicazione della **compensazione incentivante** basata sul conferimento alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, (preordinate o meno all'esproprio) di diritti / indici edificatori trasferibili solo su altre edificabili private ricomprese nei Piani Attuativi, che siano o meno individuati come ambiti strategici.

Il Piano dei Servizi individua le aree cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini di compensazione/incentivazione perequativa, secondo quanto previsto dai seguenti commi:

- 1. A tutte le aree private e pubbliche destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e/o generale, ed alle aree destinate alla viabilità strategica (non comprese all'interno dei Piani Attuativi), come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica.**

2. **La capacità teorica si traduce in diritti edificatori (volumetrici) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi pubblici.**
3. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori possono conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree private ricomprese nel P.A.;
4. I diritti edificatori generano una **quantità volumetrica aggiuntiva** fino alla concorrenza dell'indice massimo ammissibile per ciascun ambito, ovvero della volumetria /Slp massima ammessa, e precisamente:

destinazione residenziale

0.25mc/mq

indice massimo ammissibile 0.75mc/mq

5. **Ai fini dell'applicazione delle Norme, gli ambiti di trasformazione di espansione**, definiti nel Documento di Piano, **e quelli di riqualificazione**, conformati dal Piano delle Regole, **sono disciplinati da due distinti indici**:
 - l'**indice dell'ambito** rappresenta il contributo volumetrico delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva;
 - l'**indice massimo ammissibile** definisce il contributo volumetrico massimo ammissibile nelle aree incluse nel perimetro del P.A.
6. **Il conferimento dei diritti volumetrici** delle aree destinate a servizi esterne ai comparti, necessari alla verifica dell'indice massimo di edificazione nell'ambito dei P.A., **deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione**, ovvero anche successivamente con apposita variante che ridetermini, altresì, l'entità delle aree da cedersi e/o monetizzarsi e delle opere da realizzarsi in base alle effettive volumetrie e/o superfici edificabili.
7. **L'utilizzo dell'area ai fini perequativi non è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato**, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.
8. I diritti edificatori acquistati non possono essere conteggiati ai fini della determinazione della percentuale minima (pari alla maggioranza assoluta dei valori catastali presenti come previsto dall'Art. 12, comma 4, della L.R. 12/2005 e succ. modd. ed integr.) per la proposta del Piano Attuativo.

Art. 80 Direttive ed indirizzi del Documento di Piano

Le direttive e gli indirizzi che il Documento di Piano assegna al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi devono essere interpretate in base alla loro collocazione nell'ambito delle previsioni più generali che lo stesso Documento di Piano prevede per i diversi sistemi insediativi e funzionali, che interagiscono sul territorio.

Le stesse direttive ed indirizzi non possono essere definitivamente assegnate ad uno strumento o all'altro, bensì vanno lette tenendo ben presente le necessarie sinergie intercorrenti tra il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Allo stesso modo, tenuto conto degli obiettivi generali e strategici del Documento di Piano, le suddette direttive e gli indirizzi s'intendono automaticamente estese ai Piani operativi Attuativi, attraverso i quali si concretizzano le previsioni del P.G.T. per gli ambiti di trasformazione (e di riqualificazione).

Rispetto agli obiettivi generali e strategici, il Documento di Piano indica le proposte e le politiche (ovvero le strategie) da attuarsi tramite il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, sulla

scorta delle prescrizioni generali ed **attraverso una serie di direttive puntuali, articolate secondo indirizzi orientativi**, per il medio – lungo termine (tra questi le azioni operative da attuarsi nel breve periodo), **rivolte ai grandi sistemi insediativi e funzionali** interagenti sul territorio, ovvero il sistema insediativo urbano – territoriale (e sistema socio – economico – produttivo e dei servizi), il sistema paesaggistico – ambientale (e paesistico – rurale), ed il sistema della mobilità (viabilità e trasporti).

Art. 81 Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale

Definizione – Descrizione

Sono gli **ambiti costituiti dalle aree inedificate destinate all'espansione residenziale dell'aggregato urbano secondo il disegno urbanistico**, ovvero le espansioni che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione piano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione preferibilmente ad appositi Piani Attuativi.

Sono gli **ambiti posti ai margini del tessuto urbano consolidato, lungo la costruenda strada di collegamento Cavargna – Segalè e lungo la strada comunale a monte della frazione di Mondrago**, la cui trasformazione assume comunque caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come le funzioni complementari compatibili, quali studi, uffici, agenzie, sportelli bancari, negozi di vicinato, bar, ristoranti, servizi sociali, culturali e ricreativi, spazi pubblici e privati di uso collettivo, ed altre simili per stretta analogia.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale dell'ambito, ma anche con l'assetto piano – volumetrico previsto e con le componenti ambientali presenti, oltrechè con la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (in particolare la viabilità esterna ed interna all'ambito di Piano e gli spazi a parcheggio), quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, non rientranti tra quelle di servizio o complementari. Sono comunque escluse tutte le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità all'ambito residenziale e di parcheggio.

Gli edifici saranno preferibilmente del tipo isolato, ma anche abbinati in linea o a schiera.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., verificata la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltrechè della dotazione dei servizi e delle attrezzature, l'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato, con titolo abilitativo di tipo autorizzativo (P.C.), oppure, in alternativa, con (D.I.A.).

E' fatta salva, la possibilità di procedere con un Permesso di Costruire convenzionato.

Parametri urbanistico – edilizi

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	0.50 + (0.25 da perequazione)
Rc –	Rapporto di copertura	max	35%
H –	Altezza massima degli edifici	m	7.00
P –	Piani agibili	n	2 + eventuale sottotetto
Dc –	Distanze dai confini	m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	5.00
Va –	Verde alberato	min	40%

I suddetti indici non sono relativi a diritti edificatori acquisiti, ma sono da intendersi quali possibilità che solo nella fase di definizione del rapporto tra i privati proponenti il Piano Attuativo e l'Amministrazione Comunale, attraverso la firma della convenzione, verranno a concretizzarsi. L'indice di fabbricabilità aggiuntivo derivante dalla compensazione perequativa è quindi anch'esso puramente virtuale e si considererà una volta perfezionato l'iter secondo i criteri perequativi.

Prescrizioni particolari

Valgono le norme generali per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale specificate nella Normativa del Piano delle Regole.

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dai P.A. convenzionati che saranno approvati.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione ambientale che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati a verde pubblico, alberature e verde privato, urbanizzazioni, tipologia dei singoli edifici, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Nell'ambito dei Piani Attuativi le distanze minime tra gli edifici potranno essere motivatamente ridotte fino a 7.50m misurate con le stesse modalità.

Eccezionalmente potrà essere ridotta fino ad un minimo di 3.00m la distanza rispetto al ciglio stradale.

Alla scadenza dei Piani Attuativi, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici dell'ambito, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla **tutela del verde e del patrimonio arboreo**, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione degli alberi ad alto fusto, salvo la necessaria manutenzione.

Il futuro recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo, oltre all'assoluto rispetto delle norme di Legge, non dovrà comportare (con la modifica dell'altezza di colmo, della pendenza e dell'imposta delle falde), laddove possibile, evidenti e dimostrate limitazioni di veduta panoramica di media e grande distanza delle costruzioni adiacenti.

Art. 82 Ambiti di trasformazione di espansione destinati a servizi

Il Documento di Piano, individua determinati ambiti, destinati a servizi, conformati dal Piano dei Servizi, non compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, la cui trasformazione, per la particolare collocazione e per la rilevanza delle funzioni, è subordinata (se di iniziativa privata) a preventiva pianificazione attuativa, ai fini di una verifica, sul piano paesistico – ambientale, di una migliore organizzazione plano – volumetrica, dell'articolazione della viabilità e dei percorsi.

Trattasi dell'area posta lungo la costruenda strada di collegamento tra Cavargna e Segalè, all'altezza dell'esistente campo sportivo, da destinarsi essenzialmente a spazio di parcheggio e snodo della viabilità, considerata anche l'interazione con il vecchio percorso storico per Forni Vecchi.