

– Ambiti residenziali di trasformazione - C.

Corrispondono agli ambiti che, benché parzialmente se non completamente urbanizzati ai sensi dell'art. 31 della LUN 1150/42 e 32 c. 2 della LR 12/2005, necessita che la loro attuazione avvenga mediante un disegno urbano dell'intero comparto.

Per quanto non desumibile dagli indirizzi e dai parametri di cui ai rispettivi paragrafi, negli ambiti di cui trattasi, l'edificazione è disciplinata dalle rispettive norme di attuazione particolareggiate.

Per una maggiore sostenibilità dei nuovi insediamenti si prescrive:

- a) attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2/2006 e s.m.i. in ordine al risparmio ed al riutilizzo della risorsa idrica;
- b) prevedere una superficie scoperta drenante, per destinazioni residenziali, non inferiore al 30%, mentre per le destinazioni produttive il rapporto non potrà essere inferiore al 15%, su cui non potrà essere indicato alcun tipo di destinazione ad eccezione del verde. Le sistemazioni a verde soprastanti a strutture interrato non potranno essere computate ai fini del calcolo della superficie scoperta drenante.
- c) produrre una relazione tecnica che individui soluzioni impiantistiche per la produzione di energia termica ed elettrica dimostrando la sostenibilità delle funzioni insediabili rispettose del fabbisogno energetico annuo stimato e del rapporto di utilizzo delle fonti rinnovabili. Gli elementi di sostenibilità energetica evidenziati nella relazione devono costituire riferimento vincolante per la progettazione esecutiva del sistema edificio-termico. A tal fine deve essere considerato il contesto normativo di riferimento che indirizza, a vari livelli, ad un'edilizia a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.
- d) per la riduzione delle portate meteoriche convogliate nella pubblica fognatura, devono essere verificate le indicazioni contenute nell'appendice G della D.G.R. n. 8/2244 del 29/03/2006. Per quanto concerne l'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, nei casi elencati all'art. 2 dell'allegato A della D.G.R. n. 8/2772 del 20/06/2006, ci si dovrà attenere ai disposti contenuti negli artt. 3 e 4 della sopracitata D.G.R.
- e) gli impianti di illuminazione esterna, dovranno essere conformi ai criteri di antiinquinamento luminoso individuati nella L.R. 17/2000 e s.m.i. e n. 38/2004 e s.m.i.

- Ambito di Trasformazione n. 1 tra Via Delebio e Via Gerini

La trasformazione dell'ambito a fini prevalentemente residenziali e/o con funzioni ad essa compatibili, si pone come strategia:

a) completamento del vuoto urbano che si è verificato nel momento della dismissione dell'ex-area cimiteriale;

b) riqualificazione dell'ex-area cimiteriale con la creazione di un parco urbano prevedendo anche un'ampia area ineditata, quale ulteriore elemento di rispetto e di valorizzazione del parco urbano;

c) la creazione di un'area a parcheggio pubblico in fregio all'attuale accesso all'ex-area cimiteriale ed una seconda in fregio alla Via Gerini (la localizzazione grafica delle suddette aree è puramente indicativa precisando che le stesse (comunque dovranno essere in adiacenza alle vie comunali esistenti);

d) le sacche di edificazione dovranno essere prevalentemente localizzate in fregio agli assi viari pubblici esistenti su cui già sono presenti le reti tecnologiche urbane, in modo da evitare ulteriore consumo di suolo per opere di urbanizzazione.

Le Norme Tecniche del Piano Attuativo definiranno le tipologie edilizie ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Destinazioni d'uso:	Residenza.
- It	Mq. 0,2666/mq. pari complessivamente sull'intero ambito ad una SIp di mq. 4.292,75
- Rct	25%
- Rpt	45%
- Hmax	ml. 9.50
- Hf	ml. 9.50
Prescrizioni particolari	Strumento di attuazione: piano attuativo comunale o di iniziativa privata– perequazione circoscritta - (art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.), è ammessa la commerciabilità della SLP altrimenti non localizzabile all'interno dell'ambito di trasformazione. La negoziazione tra le parti potrà prevedere precisazioni sia dei contenuti che eventuali determinazioni sulla realizzazione di opere pubbliche, in altre parti del territorio comunale, queste previste all'interno del rispettivo piano dei servizi, anche nella forma della compensazione. Stante la collocazione del comparto in ambito con sensibilità paesistica parte media e parte alta, la progettazione dovrà soddisfare gli indirizzi di cui al Cap. 5.4 del Rapporto Ambientale (RA). Ogni scelta progettuale ivi incluse le mitigazioni sarà motivata in sede di relazione ambientale da allegarsi alla proposta di Piano Attutivo. La progettazione del piano attutivo deve dimostrarsi coerente con gli indirizzi di Sostenibilità del Piano, mutuati dal DdP, dal Rapporto Ambientale, oltre che rispondente alle norme del regolamento edilizio RE. La quantità minima di aree per servizi da localizzare e/o cedere all'interno o all'esterno (anche mediante monetizzazione) non può essere inferiore a mq. 1.602,00 (18 mq/ab) di cui mq. 1.603,00già localizzati all'interno dell'ambito in trattazione.