

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A SUD-EST DI RONCO-ERE

Comprendono alcune aree della pianura parzialmente urbanizzate, destinate alla residenza temporanea.

Non esistono specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi in quanto si tratta di piccoli ambiti limitrofi ad aree urbanizzate.

Gli interventi edilizi sono attuati obbligatoriamente con i Piani Attuativi previsti dalle Leggi vigenti e devono rispettarne i caratteri ed i contenuti.

I Piani Attuativi possono apportare modifiche alle perimetrazioni individuate, in funzione dell'effettivo frazionamento fondiario e dei caratteri geografici e morfologici delle aree.

I Piani Attuativi possono rivedere gli indici di utilizzazione previsti dalle presenti Norme per gli ambiti di trasformazione ricadenti, anche parzialmente, in aree caratterizzate da criticità geologiche e/o idrogeologiche o da ulteriori criticità ambientali, che richiedano la realizzazione di analisi e studi di dettaglio, quali quelli previsti dalla DGR 22 dicembre 2005, n.8/1566 e successive modifiche e integrazioni; ciò avviene a seguito degli approfondimenti e delle risultanze delle analisi e degli studi suddetti.

I Piani Attuativi possono essere suddivisi o accorpati in modo diverso; la localizzazione e la superficie proposte dai proprietari interessati devono comunque essere giudicate dall'Amministrazione Comunale coerenti con la definizione dell'assetto viabilistico complessivo, con il miglioramento dei servizi pubblici e con la riqualificazione del territorio.

In assenza di iniziative dei proprietari oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione di un'area di trasformazione, il Comune può avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'Art.28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 (Legge urbanistica modificata ed integrata) e procedere d'ufficio, con le modalità vigenti.

Gli interventi devono essere coordinati all'interno di un progetto unitario che rispetti i caratteri morfologici e tipologici complessivi del territorio circostante.

Tale finalità può essere ottenuta attraverso l'adeguamento alle seguenti *indicazioni* (la cui elencazione ha scopo esemplificativo e potrà essere ampliata/modificata di volta in volta a seconda del contesto):

- la disposizione degli edifici, delle strade e degli spazi aperti deve seguire i "segni" dell'infrastrutturazione storica del territorio (corsi d'acqua, terrazzamenti, suddivisione degli spazi verdi, edifici tradizionali esistenti, ecc.) che caratterizzano il conoide del torrente Maroggia
- l'organizzazione dell'insediamento deve essere fatta sulla base di un nuovo frazionamento fondiario che consenta la realizzazione di edifici proporzionati tra di loro e disposti secondo precisi orientamenti/allineamenti e secondo un ordinato sistema di accessibilità
- per la realizzazione delle coperture, delle recinzioni, dei parcheggi, della viabilità e delle aree scoperte devono essere utilizzati materiali e tecniche costruttive unitarie per l'intero intervento, preferibilmente di tipo tradizionale
- le eventuali piantumazioni devono essere fatte con specie vegetali tipiche del luogo

L'adeguamento alle regole sopraelencate deve essere dimostrato nella Relazione accompagnatoria del progetto.

L'elencazione ha scopo esemplificativo e potrà essere ampliata/modificata dai Piani Attuativi di volta in volta a seconda del contesto.

I diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione devono essere ripartiti tra tutti i proprietari delle aree interessate, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.

Negli edifici di nuova costruzione per i quali sia prevista l'installazione di caldaia centralizzata e per quelli esistenti, nel caso di sostituzione della caldaia centralizzata, devono essere installati sistemi di contabilizzazione del calore utilizzato per il riscaldamento invernale per ogni singola unità immobiliare, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

I sistemi di contabilizzazione individuali devono essere installati, possibilmente, anche negli edifici esistenti, nei seguenti casi:

- rifacimento della rete di distribuzione del calore
- interventi consistenti di ridefinizione del distributivo interno e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale

Per ogni unità immobiliare deve essere, possibilmente, attuato, anche attraverso la contabilizzazione individuale, il monitoraggio del consumo specifico per riscaldamento ambiente che deve essere mantenuto, indicativamente, entro i seguenti limiti:

- nuove costruzioni minore o uguale a 60 kWh/mq anno
- ristrutturazioni minore o uguale a 65 kWh/mq anno
- edifici esistenti minore o uguale a 70 kWh/mq anno

In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento, è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).

Per gli edifici esistenti è consigliata l'installazione dei dispositivi suddetti.

In caso di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti, l'installazione dei medesimi dispositivi è obbligatoria nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento
- rifacimento della rete di distribuzione del calore
- interventi consistenti di ridefinizione del distributivo interno e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale

In ogni caso è obbligatoria la collocazione di valvole termostatiche ai radiatori esistenti, qualora nei singoli locali non siano già installati termostati ambiente.

Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore deve risultare sensibile a variazioni di temperatura di 1 °C e presentare un tempo di risposta T_r minore o uguale a 1 minuto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

Per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla Legge 9 gennaio 1991, n.10, il valore limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile è quello riportato nell'Allegato C del D.Lgs. 192/2005, espresso in funzione della zona climatica, così come individuata all'Art.2 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al predetto valore limite, si applicano le forme di incentivazione previste dalla Legge Regionale 16 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del Territorio), come specificato nelle Norme.