

Schede tecnico orientative per l'attuazione degli ATR

Elaborato:

DN.03

4.6. - (Modalità PER GLI Ambiti di Trasformazione)

Le considerazioni emerse nell'incontro di VAS con la popolazione turistica e residente hanno sottolineato la scelta di provvedere al recupero del patrimonio edilizio esistente e soprattutto di evitare ulteriori espansioni che portino alla saldatura dei due nuclei ben definiti del paese.

Il coraggio di privilegiare l'aspetto qualitativo rispetto a quello quantitativo, contrariamente ai modelli culturali finora prevalenti, ha portato a definire un solo ambito di trasformazione, più per non deludere l'aspettativa di alcuni proprietari che per reali esigenze di nuovi alloggi.

L'occasione può essere comunque interessante, perché, nel rispetto della disposizioni paesaggistico ambientali della Legge 12/2005 e in coerenza con lo spirito di equità che deve coinvolgere i cittadini a partecipare alla realizzazione della "Città pubblica" il comune riesce ad aggregare una parte importante di area pubblica a quella attigua della chiesa e del sagrato, oltre che valorizzare il collegamento pedonale tra le due parti del paese.

Del resto la Legge Regionale 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire criteri orientativi per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, che sono obbligatoriamente sottoposti a pianificazione attuativa; in particolare si elencano le fattispecie di cui al punto e) comma 2 dell'art. 8:

- Indici urbanistico-edilizi in linea di massima
- Le vocazioni funzionali ed i criteri di negoziazione
- I criteri d'intervento preordinati a:
 - ◆ Tutela ambientale
 - ◆ Tutela paesaggistica
 - ◆ Tutela storico monumentale
 - ◆ Tutela ecologica
 - ◆ Geologica, idrogeologica e sismica

La Regione inoltre ha provveduto a definire alcune fondamentali "Modalità per la pianificazione comunale" a cui attenersi nello svolgimento degli elaborati di Piano:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);

- connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni;

Inizialmente gli ATR proposti dell'Amministrazione erano due, di cui uno in Valcornale, che è però risultato insostenibile, a seguito del processo di VAS, a causa della presenza di elettrodotti e problematiche di ordine geologico, per cui si è ritenuto più consono agli obiettivi di Piano, limitare l'edificabilità al completamento del consolidato esistente.

Nel caso di Pedesina, essendo prevista per il prossimo quinquennio la realizzazione di un solo ATR, non si prevedono situazioni di competitività tra diversi Piani Attuativi, ciò non toglie tuttavia che sia necessario un minimo di "punteggio" per potere avviare la procedura attuativa; si ritiene inoltre opportuno mantenere l'impostazione generale del PGT, anche in vista del monitoraggio e delle revisioni nel prossimo futuro.

4.6.1. - Istruzioni per l'uso

La tabella che segue specifica i sei criteri di assegnazione dei punteggi ed il "Range" di valutazione entro il quale avvengono le attribuzioni:

- ◆ Colonna 1 numero di riferimento.
- ◆ Colonna 2 Descrizione delle attribuzioni con il range massimo e minimo
 - Sotto colonna 1 (es. 2.1.) specifica descrittiva delle peculiarità necessarie per l'attribuzione specifica al comparto
 - Sotto colonna 2 Valore attribuito
 - Sotto colonna 3 Percentuale di incremento di SLP per comportamento virtuoso

Con un punteggio maggiore o uguale al valore minimo di **4** non viene conformato il Piano, in quanto la compatibilità urbanistica non è sufficiente per determinarne l'approvazione.

Con un punteggio compreso tra **3** e **-5** si raggiunge la qualità degli insediamenti edilizi ed urbanistici previsti, per cui gli ambiti di trasformazione vengono messi in competizione dando la precedenza a quelli che conseguono un punteggio più basso, fino al raggiungimento della quota annuale di previsione.

Con un punteggio inferiore al valore **-5** si configura la possibilità che, per effetto della sensibile riduzione dell'impatto, possano essere presi in considerazione dal comune anche approvazioni eccedenti la quota annua, purché contenuta nel massimo quinquennale.

ATR conformabile; possibilità di eccedere la quota annua. Per il rispetto della quinquennale, precedenza ai punteggi più bassi.										ATR conformabile; precedenza agli ambiti che conseguano il punteggio più basso.										ATR non conformabile in quanto non compatibile con gli obiettivi del Documento di Piano.									
-15	-14	-13	-12	-11	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
← Premialità conseguente a comportamenti virtuosi ←															→ Priorità assegnata all'ambito →														

4.6.2. - Tabella Premialità, Incentivi, Priorità

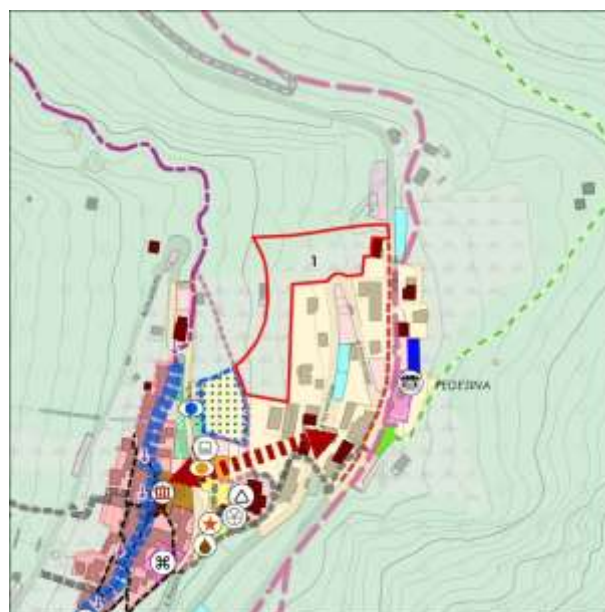
	↓	PREMIALITA' E INCENTIVI			max %
		CRITERI DI PRIORITA' PER GLI ATR ED I PA		Punti ATR	↓
SOLO PER ATR e PA	1	Organicità e unitarietà dell'intervento (Range da 0 a -2) – (esclusi ATR per i quali è esplicitamente negata la possibilità di frazionamento)			
		1.1	Comparto sopra i 7.000 mq che non viene frazionato in più piani attuativi (unica convenzione)	-2	5,00%
		1.2	PL da 4.001 a 7.000 mq che non viene frazionato in più piani attuativi (unica convenzione)	-1	2,00%
		1.3	L'ambito viene frazionato oppure ha una St < 4.000 mq	0	0,00%
	2	Realizzazione diretta di servizi			
	2.1	Servizi per la collettività o di infrastrutture individuati dal Piano dei Servizi o dal programma triennale delle opere pubbliche. (range da 0 a -5) nell'ambito della facoltà di trattativa tra pubblico e privato. Relativo incremento di SLP fino 15 % max.			15,00%
	3	Cessioni al comune di porzioni di fabbricato nell'ambito del nucleo di antica formazione (Range da 0 a -4)			
		3.1	oltre 101 mq di SLP	-4	5,00%
		3.2	da 51 a 100 mq di SLP	-2	2,00%
		3.3	da 10 a 50 mq di SLP	-1	1,00%
		3.4	Nessuna	0	0,00%
	4	Classe energetica dei fabbricati previsti (Range da 0 a -2)			
		4.1	Classe edificio A+	-2	5,00%
		4.2	Classe edificio A	-1	2,00%
	5	Utilizzo di fonti rinnovabili (Range da 0 a -3)			
		5.1	Solare termico integrato architettonicamente (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista), fotovoltaico integrato architettonicamente (nella misura	-3	5,00%

↓	PREMIALITA' E INCENTIVI			max %
	CRITERI DI PRIORITA' PER GLI ATR ED I PA			↓
		di almeno 1 Kw ogni 150 mq di SLP) e geotermico (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista)		
	5.2	Utilizzo di due sole delle fonti rinnovabili sopra citate	-2	3,00%
	5.3	Utilizzo di una sola delle fonti sopra citate	-1	1,00%
	5.4	Nessun utilizzo di fonti rinnovabili	0	0,00%
	Realizzazione di strutture ricettive (con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso alberghiera ventiquennale) (Range da -1 a -2)			
6	6.1	Di tipo alberghiero	-2	10,0%
	6.2	Di altro tipo (garnie, residence, ecc.) - applicabile solo ove tali destinazioni siano consentite	-1	2,00%
	Alloggi da destinarsi ad abitazione principale del nucleo familiare. La premialità del 10% è riferita al singolo alloggio (Range da -1 a -2)			
7	7.1	punteggio di priorità attribuibile se aderiscono alla convenzione "prima casa" almeno il 30% dei lottizzanti valutati sulla St dell'ATR unitario.	-1	10%
	7.2	punteggio di priorità attribuibile se aderiscono alla convenzione "prima casa" almeno il 50% dei lottizzanti valutati sulla St dell'ATR unitario.	-2	10%
	Alloggi di taglio medio grande			
8	8.1	Per gli appartamenti con SLP > 70 mq la quota parte eccedente i 70 mq di SLP, riferita al singolo alloggio, viene calcolata al 50%. Resta inteso che al fine del computo della capacità insediativa complessiva dell'ATR, tale SLP viene conteggiata per intero al fine di non eccedere i massimi previsti. A garanzia del non frazionamento dell'alloggio dovrà essere trascritto atto di vincolo unilaterale di durata non inferiore a 15 anni.	-1	
	Comportamento "virtuoso" nella attuazione dei progetti.			
9	9.1	Eventuali altre scelte progettuali virtuose (accessibilità ai disabili, architettura bioclimatica, installazione di opere d'arte, adesione a progetti di coordinamento delle scelte per l'incremento della qualità percettiva coordinate con il Parco delle Orobie . La determinazione di punteggi e premialità è affidata alla concertazione con gli uffici comunali.	-2	3,00%

Tabella 1 - Tabella Premialità, Incentivi, Priorità

ATR 01 - (AREA CENTRALE DI VIA IV NOVEMBRE)**Località Via IV Novembre.****Previsioni già del vigente PRG che non vennero mai attuate:****Superficie Territoriale ST = 4.531,71****Descrizione:**

L'ambito, a prevalente destinazione residenziale, si presta ad avere accesso dalla strada Provinciale e dalla via IV novembre; il completamento della porzione di edificato sviluppatasi a valle del nucleo originario non deve debordare dall'area di concentrazione volumetrica, realizzando preferibilmente costruzioni disposte secondo il pendio, nel rispetto rigoroso dei criteri di misurazione delle altezze (He ed Hf) previsto dalle presenti norme tecniche.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione**Planimetria di riferimento - scala 1: 5.000****Criteri punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata**

1. Classe georischio:		5,1	Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza:	Utp:	2500 mq/ha
2. SIBA		0,0	Indice di utilizzazione territoriale massimo:	Ut max:	3800 mq/ha
3. PTCP		0,0	Indice di utilizzazione territoriale minimo:	Ut min:	2700 mq/ha
4. Vincoli sovraordinati:		1,5	Superficie drenante:	SD:	33%
5. Sensibilità eco - ambientale		3,1	Altezza fronte:	Hf	8 (m)
6. Sensibilità paesaggistica		6,2	Altezza edificio:	He	10 (m)
7. Acustica		5,1			
8. Frastagliatura		4,7			
VALORE PONDERALE TOTALE:		3,85			



Figura 1 - Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico dell'ambito di trasformazione

Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Disposizioni puntuali

- Giochi Bimbi
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggi

Disposizioni lineari

- Accesso veicolare
- Collegamento pedonale

Disposizioni areali

- Area di concentrazione edificatoria
- Verde pubblico

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale:	Usi residenziali
Destinazioni d'uso non ammesse:	Medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole
Tipologia strumento attuativo:	Piano di lottizzazione

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

- Prevedere la cessione della porzione a sud del lotto per la realizzazione di un parco urbano che funga da "cerniera" tra i due abitati di Pedesina.
- Realizzazione di un parcheggio con accesso dalla strada Provinciale.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

- Concentrare l'edificazione nella porzione nord dell'ambito prevedendo manufatti molto "accorpati" (tipologie a schiera o a gradoni) al fine di
- Mantenere ampie fasce a verde e limitare l'incidenza delle infrastrutture.

Prescrizioni specifiche:

- Interramento della linea di media tensione nella tratta interessata dall'ambito.

Orientamenti generali per la salvaguardia del paesaggio**1. Presenza di ambiti di interesse paesaggistico**

Non si ravvisano interferenze con ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico.

2. Interferenze con nuclei d'antica formazione

Non risultano interrelazioni con nuclei d'antica formazione;

3. Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale

Si tratta di una porzione di campagna in progressivo stato di abbandono che soffre dell'avanzata del bosco;

4. Prescrizioni architettoniche specifiche (altezze, materiali ecc.)

Da concordare preventivamente (a livello di planivolumetrico) con la Commissione per il Paesaggio.

5. Assetto micro-urbanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio ecc.)

Gli accessi dovranno preferibilmente avvenire dalla strada Provinciale e dal tornante di via 4 novembre. Limitare il più possibile la realizzazione di nuove strade.

Si raccomanda che, data la delicatezza della zona, tutte le fasi della progettazione debbano conseguire il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio

Orientamenti di salvaguardia ambientale ed ecologica

Si ribadisce la necessità di concentrare l'edificazione al fine di mantenere una porzione significativa del lotto ineditata e permeabile.

Adempimenti in materia di esposizione al rumore

Qualora si prevedano manufatti ricadenti, anche parzialmente, in classe acustica IV (lungo la SP della Valgerola) il rilascio del permesso di costruire dovrà essere subordinato alla redazione della Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L. 447/95.