

14. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, le modalità di intervento, le destinazioni d'uso, le superfici, i parametri edificatori, gli elementi qualitativi e le aree per servizi.

Con l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano riferite agli Ambiti di Trasformazione le aree che generano i diritti volumetrici assegnati, con esclusione delle aree cedute per servizi, vengono asservite come aree pertinenziali dei fabbricati; la convenzione urbanistica dovrà riportare tale asservimento con riferimento ai sottoscrittori e agli aventi causa ad ogni titolo.

Nelle more del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata nelle aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni di seguito riportate.

- Per gli edifici legittimamente assentiti o condonati alla data di adozione della variante 3 al PGT, sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza incremento della SLP esistente.
- Nel caso di attività produttive, terziarie ed agricole è ammessa l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della SC legittimamente esistente alla data di adozione della presente variante. L'intervento è subordinato alla presentazione di un programma di sviluppo aziendale ed alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività con il contesto.
- Sono fatte salve le previsioni di eventuali Piani Attuativi vigenti ricadenti, anche parzialmente, nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

15. Criteri generali di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite Piano Attuativo o atti di programmazione negoziata.

Le perimetrazioni degli ambiti (riportate nelle schede di indirizzo) sono indicative e potranno subire, in sede attuativa, variazione del 10% in più o in meno della superficie territoriale le eventuali aree stralciate assumeranno la destinazione delle aree immediatamente adiacenti.

E' ammessa inoltre la modifica della tipologia di servizi, fermo restando la dotazione minima prevista nella scheda d'indirizzo, motivata in relazione al perseguimento degli obiettivi generali di Piano sopra enunciati.

Dette modifiche non costituiscono variante al Documento di Piano.

E' facoltà dell'Amministrazione consentire l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per fasi inserite in un unico progetto esteso all'intero ambito e purché le medesime abbiano carattere di piena funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

I requisiti delle proposte progettuali sulla cui base l'Amministrazione Comunale formulerà la propria valutazione in merito alla proposta avanzata dai privati sono i seguenti:

- potenzialità della proposta nel perseguire gli obiettivi individuati nel presente Documento, con particolare attenzione alla rigenerazione dell'assetto urbano e al rafforzamento dei servizi;
- aderenza ai requisiti delineati nelle schede degli ambiti di trasformazione;
- individuazione di soluzioni insediative e architettoniche rispondenti ai criteri di particolare qualità caratterizzati da elevata sostenibilità energetica, ambientale e paesaggistica;
- attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

Le destinazioni d'uso indicate nelle schede degli ambiti di trasformazione sono prescrittive: non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

E' facoltà dell'Amministrazione, in relazione ad eventuali modificazioni del quadro socio-economico, modificare la composizione delle destinazioni previste mediante motivata deliberazione.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione, qualora se ne ravvisi l'interesse pubblico, prevedere, in alternativa alla cessione, l'asservimento all'uso pubblico di specifiche aree per servizi.

La convenzione urbanistica dovrà stabilire un congruo periodo durante il quale la manutenzione sia ordinaria sia straordinaria delle aree per servizi rimarrà a carico dei privati.

Fermo restando quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi l'attuazione dei singoli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione è vincolata alla realizzazione delle opere e/o cessione delle aree definite negli "elementi qualitativi e le aree per servizi" individuate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

I parametri edificatori indicati nelle schede d'indirizzo, salvo specifica previsione, comprendono gli edifici esistenti.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica degli enti gestori dei servizi di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque ed alla piena assunzione a carico dell'intervento degli oneri per tutte le opere e gli interventi indicati dai soggetti gestori.

In caso di mutamenti di destinazione d'uso su aree già edificate, con particolare riguardo ad insediamenti produttivi, depositi e/o ad infrastrutture, il Piano Attuativo e/o permesso edilizio convenzionato è subordinato alla valutazione della necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o altre passività ambientali; ad avvenuto completamento dell'indagine sarà possibile definire la necessità o meno di operazioni di bonifica.

Solo all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali, potrà essere rilasciato il titolo abilitativo a costruire.

Qual ora gli interventi edilizi comportino operazioni di scavo e/o movimento di terra, è fatto obbligo, nel rispetto della normativa vigente, di definire il volume del materiale scavato derivante dalla realizzazione delle opere e delle modalità di gestione dello stesso.

In merito si evidenzia che:

- è da privilegiare il recupero/riutilizzo del materiale da scavo rispetto al suo smaltimento in discarica;
- l'esclusione della normativa sui rifiuti delle terre e rocce da scavo (compreso l'utilizzo nel sito di produzione) è disciplinato dal Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 12 settembre 2014 n° 133, e s.m.i.;
- la gestione dei rifiuti derivanti dalla realizzazione di interventi edilizi (rifiuti da costruzione e demolizione eccetera) dovrà essere effettuata in conformità a quanto previsto dal D.Lgs n° 152/20016.

In caso di interventi di riqualificazione di ambiti già edificati dove è prevista la possibilità di insediare un mix di funzioni comprendenti anche la residenza ai sensi dell'articolo 8, comma 3, L. 447/95 dovrà essere prodotta la "relazione previsionale di clima acustico" considerando tutte le sorgenti rumore che dovranno essere insediate oltre quelle esistenti negli ambiti limitrofi.

16. Elenco degli Ambiti di Trasformazione

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano di seguito elencati sono dettagliatamente descritti nelle "Schede degli Ambiti di Trasformazione" di cui all'allegato "A" :

Ambito AT1	<i>Piazza</i>
Ambito AT2	<i>via Mazzini</i>
Ambito AT3	<i>via Volta</i>

Ambito AT4	<i>Italcementi</i>
------------	--------------------

Ambito AT3	via Volta
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	Residenza: SLP massima mq 2.000 Residenza Sociale: SLP minima mq 1.000 Produttivo: SLP massima mq 4.000 Terziario-commerciale: SLP massima mq 6.000 E' consentita la realizzazione di una o più medie strutture di vendita con superficie di vendita massima mq 2.500 E' esclusa la realizzazione di centri commerciali
superfici	Superficie territoriale mq 16.484
parametri edificatori	SLP mq 9.500 SC mq 5.000 - altezza massima 3 piani
elementi qualitativi ed aree per servizi	- riqualificazione del tratto di via Marconi in conformità al progetto unitario denominato "Nuovo viale urbano Via G. Marconi – Via Provinciale"; - cessione parcheggio pubblico in aggiunta alla dotazione prevista dal Piano dei Servizi mq 1.000 minimo.