

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 AT4 EX ITALCEMENTI

Al fine di dare attuazione alle previsioni di Piano, onde creare le condizioni di fattibilità per gli interventi previsti, l'Ambito di Trasformazione AT4 è subordinato alla definizione di uno "Schema Urbanistico Strategico" (Masterplan) che fissi preliminarmente le condizioni generali del progetto.

Gli aspetti da definire e valutare a livello di Masterplan sono i seguenti:

- garantire uno schema planivolumetrico che permette di separare le varie funzioni dei nuovi edifici prevedendo fasce di mitigazione a verde, sia interne all'ambito che sui confini, atte a mascherare non solo gli edifici, ma a garantire la permeabilità nei confronti di flora e fauna;
- definizione della viabilità sia carrabile che ciclopeditone in sede propria;
- garantire una adeguata dotazione di parcheggi per ciascuna funzione in relazione a quanto disposto nel Piano dei Servizi;
- garantire un alto standard qualitativo delle costruzioni in maniera tale da rendere il più possibile sostenibile l'intervento;
- definizione degli elementi e/o edifici da salvaguardare e recuperare.
- cessione gratuita al Comune di Albino del sedime stradale che collega Via Cave a Via S. Rocco perché di interesse pubblico.

Nello "Schema Urbanistico Strategico" potranno essere individuate delle unità minime di intervento (UMI) nel rispetto del disegno generale.

Le modalità operative dello "Schema Urbanistico Strategico" sono:

- il soggetto promotore, che può anche non rappresentare la totalità dei proprietari delle aree, si fa carico di predisporre il "Masterplan" nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi precedenti;
- lo schema urbanistico strategico proposto dovrà individuare compiutamente le unità minime di intervento da assoggettare a successivi Piani Attuativi e/o Permessi Edilizi Convenzionati. Per ciascuna unità minima di intervento dovranno essere definiti i diritti e i doveri in maniera tale da arrivare, anche con tempistiche diverse, alla riqualificazione complessiva del comparto così come proposto nello "schema urbanistico strategico";
- la proposta di "schema urbanistico strategico" è sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale;
- l'avallo della Giunta Comunale costituisce titolo per l'attivazione delle singole unità minime di intervento (UMI) attraverso Permessi Edilizi Convenzionati e/o Piani Attuativi;

- in sede di convenzionamento di ciascuna UMI dovranno essere definite tutte le obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Comunale e le corrispondenti garanzie economiche per la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- con la medesima procedura di cui sopra potranno essere valutate dalla Giunta Comunale eventuali proposte di variante allo "Schema Urbanistico Strategico" avanzate anche da promotori diversi rispetto a quelli che hanno dato il via al percorso originario.

STANDARD QUALITATIVO

In sede di predisposizione dello "Schema Urbanistico Strategico" dovrà essere definito lo standard qualitativo che potrà essere realizzato, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, all'interno dell'Ambito o individuando opere nel Piano dei Servizi.

Il valore di tale standard qualitativo è previsto nella misura di € 30,00 mq per superficie lorda di pavimento; è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla monetizzazione dello standard qualitativo.

I parametri planivolumetrici dell'intervento dell'ambito AT4 sono riportati nella seguente tabella:

Ambito AT4a	Ex Italcementi
modalità d'intervento	"Schema Urbanistico Strategico" Piano Attuativo e/o Permesso Edilizio Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza >10% della SIp Produttivo > 20% della SIp Terziario/Direzionale/Alberghiero < 30% della SIp Commerciale < 50% della SIp Superficie di vendita max mq 1.500,00 (sono vietati centri commerciali)
superfici	Superficie territoriale mq 40.232,00
parametri edificatori	Slp max = mq 15.000,00 Sc max = mq 12.000,00 Altezza massima = m 12,00
aree per servizi	in conformità ai disposti art. 16 del Piano dei Servizi
standard di qualità	In sede di convenzionamento dei Piani Attuativi e/o Permessi Edilizi Convenzionati dovrà essere definito lo standard qualitativo che dovrà essere realizzato secondo le previsioni del Masterplan, all'interno dell'ambito o all'esterno, in relazione alle opere previste nel Piano dei Servizi nella misura minima di € 30,00 al mq di SIp convenzionata. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla monetizzazione di tale standard qualitativo.
Prescrizioni	Per quanto concerne la destinazione residenziale in sede di redazione del Piano Attuativo e/o del permesso edilizio convenzionato dovrà essere prodotto apposito studio di valutazione del clima acustico, onde verificare le possibilità di insediare tale destinazione in presenza di attività produttive considerando anche quelle esterne all'ambito. Per quanto concerne la destinazione residenziale qualora dovesse interessare il comparto già oggetto di indagini di bonifica, che hanno portato alla determinazione dell'uso "commerciale" dovranno essere prodotte ulteriori indagini e nel caso eseguite ulteriori bonifiche, in maniera tale da garantire la possibilità di insediare nuove destinazioni ed escludere contaminazioni di qualsiasi genere. Recupero e sistemazione della scalinata e del tracciato storico di via San. Rocco.