

Art. I.3.2.2. Ambito misto di trasformazione (ATm)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione mista come individuati dagli elaborati del Documento di piano, Dp.0.5.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'art. I.3.1.7. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione.

È ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IT	Indice di edificabilità Territoriale minimo	mc/mq	0,8	(1)
	Indice di edificabilità Territoriale massimo	mc/mq	1,2	(1)
SCOP	Superficie coperta	IC %	35	
IO	Indice di Occupazione	%	60	
IPT	Indice di Permeabilità Territoriale	%	30	
H	Altezza dell'edificio	piani	2 con H max m. 7,5	
AU	Altezza urbanistica	ml	3,00	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	art. I.4.1.1./32 Dp.	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	art. I.4.1.1./33 Dp.	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	art. I.4.1.1./34 Dp.	

(1) I due indici determinano l'intervallo per la definizione dell'Indice di edificabilità "Ie" (art. I.4.1.1. punto 2bis) all'interno dell'ambito di trasformazione con il trasferimento di diritti di costruire, art. I.3.1.2.

In sede di Piano Attuativo e/o di permesso di costruire convenzionato è d'obbligo la monetizzazione di un'area perequativa minima determinata con l'applicazione di un Indice perequativo pari a 0,1 mc/mq utilizzabile nell'intervento ai fini perequativi e compensativi di cui all'art. I.3.1.2.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio di qualsiasi titolo edificatorio di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici.

All'interno dei Piani Attuativi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1. (Ps. N.T.A.), dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc, di volume edificato di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra.

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale diverso da quello previsto del P.G.T. e/o dai suoi strumenti attuativi.

In sede di pianificazione attuativa:

- potranno essere valutate proposte specifiche di aumento e/o di riduzione delle quote di edilizia convenzionata, ovvero di cessione di edifici esistenti da destinare a fini di pubblica utilità;
- si potrà aumentare la volumetria come stabilito con la nota (1) del punto “c.” precedente;
- fermo restando il non superamento dell’Indice di edificabilità massimo si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell’art. 11 della Legge Regionale n.º 12/2005 e s. m. e i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, non superiore al 5% dell’Indice di edificabilità minimo. Detta volumetria potrà essere realizzata come ultimo piano degli edifici nella forma del sottotetto ad uso abitativo, e contestualmente alla realizzazione degli edifici, se, con atto contestuale, l’ambito verrà escluso dal recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell’art.65 della Legge Regionale n.º 12/2005 e s. m. e i., inserendolo tra quelli che il piano delle regole esclude dall’applicazione delle disposizioni del Capo I “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” della medesima Legge Regionale n.º 12/2005 e s. m. e i. detta volumetria non concorre alla volumetria determinata dall’indice minimo.

Fermo restando il non superamento dell’Indice di edificabilità massimo, in sede attuativa, verrà inoltre data la possibilità di aggiungere un ulteriore 5% dell’Indice di edificabilità minimo di volume, alle proposte di trasformazione che dimostrino un’effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita e del contesto urbano.

Le proposte verranno quindi valutate attraverso un meccanismo di valutazione che porta a privilegiare interventi atti a:

- a. garantire la sostenibilità ambientale (sistemi atti a ridurre l’emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l’uso di fonti di energia rinnovabili);
- b. migliorare il contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici).

I criteri di valutazione saranno quelli di seguito esposti:

- A) energia e diminuzione di emissione;
- B) comfort degli edifici;
- C) qualità urbana.

Le valutazioni per il punto A sono quelle delle D.G.R. 8/5018 del 26-06-2007 e 8/5773 del 31-10-2007 e s. m e i. per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a) l’aumento dell’isolamento termico oltre quello previsto dalle D.G.R.;
- b) la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato come dalle D.G.R.;
- c) la realizzazione di impianto di cogenerazione come dalle D.G.R.;
- d) la realizzazione di un impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore come dalle D.G.R.;
- e) l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari in almeno il 40% del fabbricato come dalle D.G.R.;
- f) l’utilizzo di fonti energetiche alternative nell’illuminazione degli spazi comuni per almeno l’80% del fabbisogno come dalle D.G.R..

Le valutazioni per il punto B sono quelle del Regolamento Locale d'Igiene e dalla normativa vigente comunale (P.G.T. – R.E. – R.L.I.) per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a) l'aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni del Regolamento;
- b) la realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura;
- c) l'organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare;
- d) la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche;
- e) la realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde;
- f) la realizzazione di strutture di viabilità ciclopedonale e di adeguamento e/o ristrutturazione della viabilità esistente.

Le valutazioni per il punto C sono quelli riferiti ai principi del Documento di Piano:

- a) la minimizzazione del consumo del suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b) la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- c) riordino del tessuto urbano infrastrutturale di contorno ai nuovi Piani Attuativi quali viabilità, fognature, reti tecnologiche, verde pubblico, parcheggi;
- d) progettazione e realizzazione di percorsi ecologici previsti dal P.G.T. anche in ambiti esterni ai Piani Attuativi.

In sede di pianificazione attuativa si prescrive che gli standard di competenza degli ambiti di trasformazione mista, confinanti con gli ambiti di trasformazione produttiva, siano collocati in adiacenza del confine separatore fra i due ambiti, al fine di istaurare una fascia di protezione e di mitigazione tra la destinazione residenziale e quella produttiva di previsione e viceversa.

Pergolati e gazebo, manufatti accessori, barbecue

È ammessa la realizzazione di pergolati o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.

La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione a cupola, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo in estradosso di m. 2,50 e l'altezza massima interna di m. 2,10;
- Pergolato (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali in legno, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo in estradosso di m. 2,50; altezza massima interna di m. 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;
- Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq. 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima interna di m. 2,10.

È ammessa la contemporanea presenza di un pergolato e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq. 25.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati).

I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi ma semplice comunicazione di posa per la verifica totale sull'area di pertinenza della superficie coperta e per indagini statistiche. È vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi. Il Documento di piano all'art. I.2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X(1)	
	Depositi e magazzini	X(1)	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie e commerciali	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Esercizi pubblici	X	
	Medie strutture di vendita prossimità	X(2)	
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X(1)	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

(1) Tali destinazioni poiché compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio.

(2) Massimo mq. 600 di superficie di vendita (vedi art. III.4.1.1. tabella "A" dell'elaborato Pr. N.T.A.).