

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L' "Ambito di Trasformazione" non è una "zona di espansione edilizia" ma una parte di territorio all'interno della quale si intende attuare una serie di interventi di organizzazione urbana che necessitano di operazioni complesse di "trasformazione urbanistica", tra le quali può essere anche prevista una quota di edificabilità.

Il perimetro di un ambito di trasformazione è quindi il perimetro che individua la configurazione e la superficie massima entro la quale può essere attuato il sistema degli interventi necessari all'organizzazione urbanistica del nuovo comparto.

Esso non è quindi il perimetro all'interno del quale possono essere "spalmati" gli interventi edilizi, ma quell'area all'interno della quale dovranno, secondo regole e indirizzi definiti dal PGT, essere "anche" individuati i "luoghi" nei quali sarà possibile inserire (attuare) gli interventi edificatori.

Per queste ragioni il legislatore al comma 3 dell'art. 8 della LR 12/2005 precisa che "il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".

La volumetria complessiva da assegnare ad un ambito di trasformazione non dovrà quindi (e non potrà) essere definita in funzione della dimensione dell'ambito ma dovrà essere determinata in rapporto alla quantità di volumi di intervento che si intendono complessivamente realizzare all'interno delle parti di territorio che, con

parti destinate ad altre funzioni, anche non edificatorie, concorreranno all'organizzazione complessiva della "trasformazione urbanistica".

È per questa ragione che si deve considerare il perimetro dell' "Ambito di Trasformazione" come un perimetro che definisce un insieme di "prestazioni funzionali" e non un perimetro che delimiti un comparto di organizzazione degli interventi insediativi.

L'indice teorico di edificabilità territoriale (cioè il volume/mq che "pesa" sulla intera superficie territoriale dell'ambito, determinando, di conseguenza, il potenziale valore economico di ciascun mq) non è quindi un dato di partenza ma un dato di "avvio".

Nell'ipotesi di una trasformazione territoriale si dovrà valutare quale peso insediativo all'interno di essa dovrà avere ciascuna delle funzioni che si intendono insediare e quel peso insediativo, per effetto dei meccanismi perequativi, determinerà la quantità di volume per mq.

La quantità di superficie territoriale dell' "Ambito di trasformazione" non può quindi più essere assunta come elemento per la determinazione delle quantità insediative al fine di garantirne un determinato valore economico.

Con questo criterio, conforme agli indirizzi e ai criteri generali e specifici della riforma regionale sono stati individuati e proposti i possibili "Ambiti di Trasformazione" del DdP.

In particolare si è effettuata una verifica delle possibili localizzazioni di tali previsioni insediative avendo riguardo ai seguenti indirizzi fondamentali:

a – aree poste in continuità con il perimetro dell'urbanizzato esistente e adeguatamente dotate di urbanizzazioni al contorno, specie relative ai sistemi di accessibilità e ai principali servizi a rete.

b – aree la cui localizzazione consentisse di ridefinire il perimetro di bordi urbani e/o di riorganizzare situazioni insediative sfrangiate, discontinue o con presenze di situazioni di marginalità urbana.

c – aree nelle quali le trasformazioni urbane (edificazione – infrastrutture, servizi) consentissero interventi di minor impatto ambientale e paesistico (dacchè non esistono in Boltiere aree che presentino trasformabilità a impatto zero).

Questi areali si caratterizzano per la situazione di “frangia urbana” e/o per una situazione di parziale compromissione edificatoria a basso livello di qualità urbana e paesistico ambientale.

I caratteri dell'organizzazione morfologica degli Ambiti di Trasformazione

Definiti i contorni di massima estensione degli ambiti sono stati individuati al loro interno due sistemi di areali, così caratterizzati:

- gli areali "del vincolo", costituiti da superfici che, pur all'interno dell'ambito, debbono essere lasciate libere da ogni tipo di edificazione per completare, ad un livello di maggiore dettaglio, l'insieme delle superfici libere da ostacoli visivi rispetto alle emergenze paesistiche considerate
- gli areali "della modificabilità" ove gli interventi di edificazione potrebbero essere realizzati senza interferire sulle linee di percezione paesistica.

Anche gli "areali del vincolo" entrano nel sistema degli ambiti di trasformazione in quanto, sulla base dei criteri di perequazione e compensazione saranno assoggettati a "trasformazione di regime giuridico" mediante cessione al Comune o mediante vincoli perpetui di inedificabilità.

Gli "areali della modificabilità" sono le superfici che consentono di determinare le quantità insediative massime possibili sotto il profilo "fisico-morfologico".

Quelle quantità massime saranno ulteriormente verificate (o per conferma o per diminuzione) sotto i profili della sostenibilità funzionale e

della formazione del potenziale complessivo delle destinazioni urbanistiche.

In quanto alle valutazioni di profilo “fisico-morfologico” le singole localizzazioni sono state valutate in ordine alle tipologie edilizie compatibili con il contesto, alle altezze massime prevedibili, alla caratterizzazione dell'impianto morfologico e dei “modelli insediativi”.

Ciò ha condotto alla definizione di indici edilizi ottimali che, applicati alla superficie zonale dell'areale, determineranno le “volumetrie massime sostenibili” che hanno portato alla definitiva conferma delle quantità “fisicamente compatibili” o alla loro diminuzione per renderle “funzionalmente compatibili”.

Va ricordato comunque che i dati quantitativi sono da considerare come “ordini di grandezza” che potranno essere meglio definiti in relazione alle proposte dei Piani Attuativi.

È questo il processo che ha portato alla scelta e all'organizzazione degli ambiti, a partire dagli elementi evidenziati negli elementi cartografici del Documento di Piano di base e alla relativa disciplina normativa.

Gli elaborati grafici e le tabelle che li accompagnano indicano i perimetri degli Ambiti di Trasformazione proposti e, al loro interno, le ipotesi di articolazione delle unità minime di intervento e delle aree, nonché i principali elementi dimensionali e di destinazione.

Si segnala infine che gli elementi relativi alle “prescrizioni” e alle “direttive” inseriti nelle tabelle allegate sono indirizzati ad indicare gli aspetti essenziali delle destinazioni e delle principali modalità di intervento.

Tali dati si completano con tutti i necessari elementi di dettaglio per la progettazione dei Piani Attuativi, sia sotto il profilo morfologico e parametrico, sia in ordine agli aspetti necessari per la caratterizzazione della qualità architettonica, urbana e ambientale.

Gli interventi specifici sugli Ambiti di Trasformazione

Sulla base delle ipotesi complessive di intervento per la definizione della nuova struttura progettuale del Documento di Piano sono stati quindi effettuati i seguenti interventi relativi alla organizzazione del quadro previsionale.

Art. 5 Ambiti di trasformazione

1. Sono qualificati come Ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati dei necessari servizi pubblici.
2. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo possono essere cartograficamente individuati “ambiti di formazione” di elementi di naturalità, che devono essere realizzati contestualmente agli interventi.
3. Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art. 4.
4. Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica così come individuata all'art. 11 del Piano delle Regole sono esplicitamente escluse.
5. La superficie delle aree dei Piani Attuativi che saranno proposti all'interno degli ambiti di trasformazione deve prevedere le seguenti componenti:
 - le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia;
 - le aree a Verde privato con valenza ecologica e paesistica che dovranno essere attrezzate a verde privato
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
6. Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto di coordinamento.
7. Esso sarà reso pubblico e comunicato agli interessati che potranno formulare le proprie osservazioni e valutazioni in merito ai contenuti progettuali del piano, nei confronti delle quali l'Amministrazione potrà eventualmente assumere le proprie determinazioni con atto formale della Giunta.
8. Tale strumento costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% delle aree dell'ambito.

9. In questo caso, dovrà, essere garantito il rispetto, pro quota, dei diritti di tutti i singoli proprietari in rapporto agli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario considerato.
10. Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberativo di Giunta tale progetto di coordinamento progettuale, esso, reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.
11. Gli elaborati del Progetto di coordinamento dovranno definire con gli opportuni documenti grafici e tabellari l'ambito di intervento, i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica nonché una esauriente trattazione delle motivazioni a sostegno delle scelte progettuali operate.

Art. 6 Ambiti di trasformazione a fini residenziali

1. Negli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo chi intenda proporre interventi di nuova edificazione dovrà provvedere alla preventiva proposta di intervento mediante presentazione all'Amministrazione di un Piano Attuativo di utilizzazione dei terreni attraverso la predisposizione di adeguato strumento urbanistico di iniziativa privata, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.
2. Negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite.
3. Sono altresì consentite tipologie edilizie funzionali alla destinazione turistico-ricettiva.
4. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrate e/o seminterrate.
5. Negli ambiti di trasformazione sono vietate le seguenti destinazioni:
 - a) attività commerciali di media e grande distribuzione;
 - b) attività produttive non di servizio ;
 - c) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 7 Ambiti di trasformazione del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano definisce all'interno del territorio di Canonica d'Adda tre Ambiti di trasformazione residenziali e un ambito di trasformazione terziario direzionale

ATR1: Via Donizetti.

L'ambito di trasformazione in oggetto ha destinazione prevalentemente residenziale con una superficie territoriale complessiva di mq. 8.690 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 5.200 (src mq 1.733), con altezze non superiori a ml. 7,00.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

All'interno del PA dovrà essere garantita la realizzazione della viabilità di connessione con la viabilità esistente, nonché una fascia verde di filtro a contorno dell'ambito e superfici a verde paesistico e/o a finzioni urbane, ove richiesto dall'Amministrazione.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

ATR 2: Via Fara

L'ambito di trasformazione in oggetto ha destinazione prevalentemente residenziale per interventi con superficie territoriale complessiva di mq 12.680 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 10.000 (s.r.c. mq 3.300) e altezza massima di ml. 8,00.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

All'interno del Piano dovrà essere garantita la realizzazione della viabilità di connessione con la via Fara interna, sia a nord che a sud, nonché la realizzazione delle aree a standard di verde urbano, come previste dalla cartografia del Documento di Piano.

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale operativi

Il PGT prevede tre Ambiti di Trasformazione Residenziale, dei quali due (ATR1 e ATR2) immediatamente operativi e un terzo del quale non si prevede l'attuazione nell'arco della valenza temporale del presente Documento di Piano (ATQS).

L'ATR1, posto a monte dell'abitato, tra le vie Giuseppe Verdi e Gaetano Donizetti, ha una s.t. di 8.960 mq. ed edificabilità di 5.200 mc con tipologia mono-bifamigliare a due piani fuori terra.

L'ATR2, posto a nord ovest del cimitero, costituisce la sostanziale conferma di una previsione del PRG e prevede una volumetria di 10.000 mc su una s.t. di 12.679 mq.

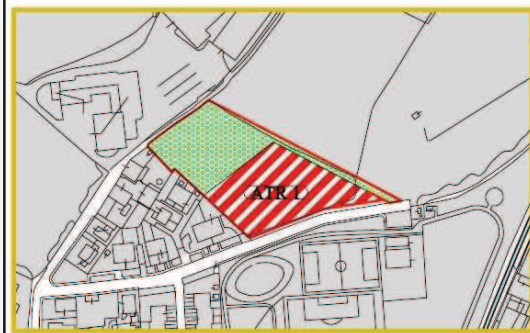
L'ATR1 si trova in condizione di sostanziale completamento degli insediamenti al contorno, ponendosi in continuità con il Centro Sportivo a sud e gli insediamenti a monte della via Verdi e della via Donizetti.

Quest'area, come peraltro anche parte dell'area dell'ATQS, risulta interna al perimetro della fascia B del PAI, in adiacenza a quello della fascia C, pur essendo di fatto un completamento interstiziale all'edificato già esistente anche nella parte verso il fiume.

Tuttavia, essendo formalmente interna alla fascia B del PAI, dovrà preventivamente essere richiesta e definita un'adeguata modifica del perimetro della fascia B, da parte dell'Autorità: fino ad allora non sarà comunque possibile procedere alla trasformazione.

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

ATR 1



ATR 2

