

Art. 7 - Ambiti di trasformazione.

Sono definiti come ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non interamente urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si sono ritenute idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.

Negli ambiti di trasformazione, soggetti a Piano Attutivo o a Permesso di Costruire Convenzionato, è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia nelle convenzioni attuative.

La progettazione degli interventi dovrà essere volta all'adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale delle nuove edificazioni, anche attraverso la creazione di opportune fasce arboree e arbustive e con particolare orientamento alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia, dovrà valutare l'opportunità e la possibilità della formazione di reti ecologiche e di collegamento a verde con gli spazi ecologici esistenti e dovrà tendere alla salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi che influiscono sulla stabilità dei versanti, salvaguardando i percorsi naturali e i terrazzamenti presenti.

Qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici e dovrà valorizzare i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici, nonché gli elementi di particolare interesse ambientale, e rispettare i disposti dell'art. 6, comma 1, del R.R. 2/2006.

Il progetto del P.A. deve riguardare sia l'operazione urbanistica fondamentale per l'insediamento di espansione e/o di nuovo impianto, sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di attrezzature di uso pubblico previste, siano esse localizzate o non localizzate dal P.G.T., compreso l'adeguamento a spese dei lottizzanti di eventuali servizi interrati, a prescindere dalle servitù eventualmente costituite.

In tutti gli Ambiti di Trasformazione. è imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, e quindi tutte le aree comprese nel loro perimetro sono dotate della stessa capacità edificatoria e sono tenute a sostenere i costi e gli oneri del piano attuativo, in proporzione alla loro estensione.

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione dei P.A. previsti per gli ambiti di trasformazione sarà preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità, che consenta di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- Progetto planivolumetrico di massima.
- Relazione tecnica che descriva il P.A., le proposte di standard qualitativi e il rapporto con gli obiettivi generali e gli indirizzi fissati dal Documento di Piano.
- Relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard, e alle eventuali proposte di standard qualitativi, e delle relative modalità di attuazione.

La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Comune, al fine di garantire la pubblicità delle procedure in corso di definizione e delle loro finalità.

Sulla base delle valutazioni emerse durante la fase preliminare, l'Amministrazione potrà prevedere eventuali elementi "premiali" per incentivare la realizzazione di interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, e di attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

Ultimata la fase preliminare, la proposta di P.A., modificata in conformità alle indicazioni emerse, sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, al quale spetta l'adozione e la successiva approvazione del P.A..

Sono individuati 6 ambiti di trasformazione, elencati di seguito ciascuno con le relative prescrizioni, alle quali si aggiungono, se non coincidenti, quelle indicate delle "Schede degli Ambiti di Trasformazione" allegate al Documento di Piano:

A) Ambito di Trasformazione misto produttivo e commerciale ATM 1 in località Calcinone

- Superficie territoriale: m² 4'173;
- Superficie lorda di pavimento massima: m² 2'100;
- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva massima per la destinazione residenziale: m² 270;
- Altezza massima: m 7.50;
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- La superficie dell'Ambito deve essere resa o conservata permeabile in profondità alle acque superficiali per almeno m² 626

Nell'Ambito di Trasformazione possono essere realizzate le costruzioni, gli impianti e le attrezzature occorrenti per le attività produttive, industriali o

artigianali, per quelle di distribuzione di merci o prodotti, per quelle di trasformazione di beni, per quelle di deposito e magazzinaggio, per quelle di prestazioni di servizi e per quelli del terziario avanzato, nonché le attività commerciali fino alla media struttura, con un limite massimo di m^2 1'500, previa verifica di ammissibilità ai sensi della normativa regionale per le medie strutture vigente all'attuazione del P.A. .

Sono compatibili con le succitate destinazioni d'uso fondamentali delle zone produttive le seguenti funzioni integrative: servizi igienici, mense, spogliatoi, locali pubblici, sale di riunione per gli addetti.

Sono inoltre compatibili depositi di stoccaggio, magazzini, ricoveri per automezzi, locali accessori per impianti tecnologici, uffici amministrativi, spazi di esposizione e vendita diretta, servizi, edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

È ammessa la sola residenza per i titolari dell'azienda, gli addetti alla direzione e alla custodia, in superficie lorda di pavimento non superiore a m^2 270, a condizione che sia, preventivamente o contestualmente, effettivamente realizzato almeno l'80% della Superficie lorda di pavimento ammessa per la funzione principale.

Per l'attuazione degli interventi è prescritta l'approvazione un unico P.A. esteso all'intero ambito.

Il P.A., al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà prevedere, a carico dei Lottizzanti, la realizzazione dell'allargamento della strada comunale previsto dal Piano dei Servizi in prossimità del P.A., la realizzazione tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione dei parcheggi pubblici nella misura di almeno:

- 10 posti auto ogni 1000 m^2 di SIp per attività produttive
- 5 posti auto ogni 1000 m^2 di SIp per depositi e magazzini
- 50% della SIp per attività commerciali
- 6 m^2 ogni 50 m^2 di SIp con destinazione residenziale

Lungo tutto il fronte della strada comunale, esclusa la fascia di rispetto della valletta e al netto degli accessi all'area, deve essere realizzato un parcheggio della larghezza minima di m 6.00, anche se la sua area superi la somma di quelle sopra prescritte.

I rimanenti standards possono essere monetizzati

Sono ammesse di norma tutte le tipologie correnti, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre, anche in sede di rilascio del Permesso di Costruire, specifiche prescrizioni per la tutela paesaggistica e ambientale.

Il P.A. dovrà contenere specifiche prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, anche in relazione alla prossimità del Nucleo di Antica Formazione di Calcinone e in conformità con l'art. 58 delle Norme di Attuazione del PTCP, con particolare attenzione alla qualità architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici.

Il P.A. dovrà essere corredato dalla Valutazione di impatto acustico.

Deve essere dimostrata l'invarianza idraulica e idrologica dell'intervento.

Le costruzioni e gli impianti da realizzare dovranno essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire.