

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:

B) Ambito di Trasformazione residenziale ATR 1 in Via Brancilione (A.T.R. 1)

- Superficie territoriale: m² 3'630;
- Superficie lorda di pavimento massima: m² 1'160;
- 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 1'090

Per l'attuazione degli interventi è prescritta la preliminare approvazione di 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 di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria e Standards per almeno m² 504, dei quali i parcheggi pubblici, per almeno m² 210, devono obbligatoriamente essere realizzati, mentre i rimanenti devono essere monetizzati.

Il P.A. dovrà contenere specifiche prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla qualità architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici.

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

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.

L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito del P.A., interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 15% oltre i limiti posti dal presente articolo. 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.

C) Ambito di Trasformazione residenziale ATR 2 in Via Cerri

- Superficie territoriale: m² 1'540;
- Superficie lorda di pavimento massima: 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 462

Per l'attuazione degli interventi è prescritta la preliminare approvazione di un unico P.A. o di un P.C.C., 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 di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria e Standards per almeno m² 126, dei quali i parcheggi pubblici, per almeno m²