

Art. 6 - Ambiti di trasformazione.

Sono definiti come ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non interamente urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano 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 della 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 le terrazze 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.

Il progetto del P.A. deve riguardare sia l'operazione urbanistica fondamentale per l'insediamento residenziale 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 i seguenti ambiti di trasformazione:

A) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 1 in località Disdiroli (A.T.R. 1)

- Superficie territoriale: mq 4.420;
- Volume massimo edificabile: mc 4.400;
- Altezza massima: m 8.50;
- Superficie coperta massima mq 1330
- 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 mq 1326

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, la realizzazione o la monetizzazione di Standards per almeno 450 mq, e la effettiva realizzazione di parcheggi per almeno 180 mq.

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 D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

B) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 2 in località Locatello - Via Tonino Locatelli (A.T.R. 2)

- Superficie territoriale: mq 2.735;
- Volume massimo edificabile: mc 2.700;
- Altezza massima: m 8.50;
- Superficie coperta massima mq 820
- 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 mq 820

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, la realizzazione o la monetizzazione di Standards per almeno 280 mq, e la effettiva realizzazione di parcheggi per almeno 110 mq.

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 D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

C) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 3 in Via Peschiera - Via D'Annunzio (A.T.R. 3)

- Superficie territoriale: mq 6.784;
- Volume massimo edificabile: mc 6.800;
- Altezza massima: m 8.50;
- Superficie coperta massima mq 1900
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- La superficie fondiaria dell'Ambito deve essere resa o conservata permeabile in profondità alle acque superficiali per almeno mq 1890

Nell'Ambito di trasformazione è prevista l'edificazione, anche per singoli lotti, con Permesso di Costruire convenzionato.

E' imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad essi relativi.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, con la quale i richiedenti si impegnino, fornendo adeguate garanzie reali, ad assumere a proprio carico, pro quota, le sistemazioni stradali e la realizzazione della strada prevista nell'Ambito di trasformazione, secondo il progetto esecutivo che sarà definito dall'Amministrazione Comunale, a realizzare le opere di urbanizzazione interne ai lotti, e le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole, a realizzare o a monetizzare, pro quota, Standards per almeno 630 mq, e a realizzare parcheggi per almeno 250 mq.. I sottoservizi da realizzare per l'attuazione di ciascun lotto dovranno essere dimensionati in modo da rispondere alle necessità di tutto l'ambito, e la convenzione relativa a ciascun lotto dovrà dimostrare che l'intervento non impedisce l'accessibilità carrabile e pedonale agli altri lotti

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 D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

D) Ambito di Trasformazione produttivo A.T.P. 1 in località Coegia

- Superficie territoriale: mq 5.943;
- Superficie lorda di pavimento massima: mq 3.000;
- Altezza massima: m 8.50;
- 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 mq 900

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 prestazioni di servizi e per quelli del terziario avanzato.

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.

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

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.

E' ammessa la residenza per i titolari dell'azienda, gli addetti alla direzione e alla custodia, in quota non superiore a 1/10 della superficie lorda di pavimento realizzabile e, preventivamente o contestualmente, effettivamente realizzata, per la funzione fondamentale.

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

Nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) devono essere comprese le superficie lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati utilizzati per l'attività produttiva, con la sola eccezione delle superficie accessorie.

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 di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione o la monetizzazione di Standards per almeno 600 mq, e la effettiva realizzazione di parcheggi per almeno 250 mq.

Inoltre il P.A. dovrà contenere specifiche prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale. 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.

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 D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.