

**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 manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.

Negli ambiti di trasformazione soggetti a P.A. è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia nelle convenzioni dei Piani Attuativi.

La progettazione degli interventi dovrà essere volta all'adeguato inserimento paesistico 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 zona 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 e localizzate o non dal P.G.T., compreso l'adeguamento a spese dei lottizzanti di eventuali servizi interrati, a prescindere dalle servitù eventualmente costituite.

Fino alla definizione della mappa territoriale delle aree a rischio, e all'eventuale esclusione da tali aree del comune, tutti i piani attuativi del P.G.T. devono essere accompagnati da una valutazione oggettiva del rischio Radon, effettuata anche mediante determinazioni analitiche standardizzate, secondo le metodiche di campionamento ed analisi proposte o comunque validate dall'ARPA.

In tutti gli ambiti soggetti a P.A. è imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, e quindi tutte le aree comprese nel perimetro del piano attuativo 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 quantitativi, 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:

(omissis)

B) Ambito di Trasformazione misto A.T. 2 in località Ex Stazione Ferrovia (A.T.M.2)

- Superficie territoriale: mq 8.615;
- Densità massima: 2.5 mc/mq
- Edificabilità massima residenziale e/o direzionale: mc 5.000;
- Altezza massima: m 8.50;
- Rapporto di copertura massimo 35%
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- Prescrizioni per gli interventi.

Per l'attuazione degli interventi è prescritta l'approvazione un unico P.I.I. esteso all'intero ambito, che dovrà essere definito prevedendo interventi di elevata qualità, e tenendo in attenta considerazione la centralità e il valore strategico dell'area di intervento nell'ambito del tessuto urbano. Al P.I.I. è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi

Sono ammesse le seguenti funzioni: servizi pubblici, attività sociali, assistenziali, ricreative, residenza, attività commerciali (escluse le grandi strutture), mercato, attività ricettive, pubblici esercizi, parcheggi pubblici e privati, interrati e fuori terra.

I limiti di densità, di altezza, di distanza dalle strade e dagli edifici sopra indicati potranno essere modificati in sede di approvazione del P.I.I., mentre è prescrittivo il limite volumetrico riferito alla destinazione residenziale o direzionale.

I parcheggi pubblici (in misura comunque non inferiore a quella dei parcheggi già esistenti aumentata del 50%), anche fuori terra o multipiano, e gli spazi adibiti a mercato, anche coperti, non saranno computati nei calcoli volumetrici.

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.

Fino all'approvazione del P.I.I. sono ammesse le sole opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.

(omissis)