

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)

E) Ambito di Trasformazione produttivo A.T.P. 1 in località Fondi

- S.l.p. massima: mq 2.328;
- Altezza massima: m 8.50;
- 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.A. esteso all'intero ambito.

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 paesistica 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 1/4 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.

Ove i progetti non garantiscano il rispetto dei requisiti minimi di legge in ordine alle attività moleste, dannose o inquinanti, l'intervento non potrà essere assentito.

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.

Gli interventi sono assoggettati all'obbligo di preventiva formazione di un P.A., di iniziativa pubblica o privata e con particolare riferimento ai P.I.P. ex lege 865/71.

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 o la monetizzazione degli Standards di legge, nonché la costruzione della strada di accesso prevista dal P.G.T. . Non è ammesso l'accesso dalla strada comunale dei Fondi, nè parcheggi a servizio dell'insediamento produttivo raggiungibili da questa.

L'intervento è soggetto all'obbligo delle compensazioni previste dal Piano Naturalistico Comunale, e gli interventi di rinaturazione compensativa (riparazione primaria) dovranno prioritariamente interessare le aree a margine dell'Ambito di Trasformazione, comprese nell'area a verde pubblico ivi prevista, che sono poste in diretto contatto con il corridoio ecologico del Brembo e interne agli elementi primari della Rete Ecologica Regionale. Dovrà inoltre essere prevista una cortina alberata tra gli edifici produttivi e il verde pubblico adiacente.

La quantificazione del danno ai beni naturali in sede di previsione di P.G.T. è calcolata secondo lo schema seguente:

- Valutazione dell'unità ambientale: classe III - valore di qualità medio
- Grado di trasformazione (rapporto tra Sup. trasformata e Sup. disponibile):
 $> 0,35$
- Fattore di bilanciamento (fdb): compreso fra il valore minimo 0,50 e il valore massimo 1,00
- Quantificazione minima del danno: Sup. trasformata x 0,50
- Quantificazione massima del danno: Sup. trasformata x 1,00

In fase attuativa, si procederà alla definizione del valore esatto tra il valore minimo e massimo del fattore di bilanciamento, con la definizione della tipologia di compensazione scelta nonché con la quantificazione univoca del danno.

Per la quantificazione economica minima delle compensazioni, si rimanda alla metodologica contenuta nel documento "Percorso di Attuazione del Piano Naturalistico – Aprile 2011".

Inoltre il P.A. dovrà contenere specifiche prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con gli insediamenti posti al contorno nonché piantumazioni all'interno dell'area di Piano. Gli interventi per l'inserimento ambientale e per il verde alberato di cui sopra non sono computabili quali misure di compensazione in applicazione del Piano Naturalistico Comunale.

Il progetto definitivo del P.A., comprensivo del progetto delle opere di compensazione, dovrà ottenere il preliminare Nulla Osta dell'Ente gestore dei Siti di Rete Natura 2000.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata 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. Al fine di ridurre l'inquinamento luminoso sui siti di Rete Natura 2000, il P.A. dovrà prevedere impianti di Pubblica Illuminazione che riducano al minimo l'emissione luminosa, compatibilmente con le esigenze di sicurezza.