

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 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 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 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:

A) Ambito di Trasformazione A.T. 1 in località Bordogna (A.T.1 NP)

- Superficie territoriale: mq 5.375;
- Edificabilità massima: mc 4.265;
Altezza massima: m 7,50
- 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, che potrà anche prevedere lo spostamento del sedime della strada comunale.

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 A.T. 2 in località Bordogna (A.T.2 PC)

- Superficie territoriale: mq 3.040;
- Edificabilità massima: mc 3.040;
Altezza massima: m 7,50
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- Prescrizioni per gli interventi.

Gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo semplice (D.I.A. o Permesso di Costruire).

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 A.T. 3 in località Baresi (A.T.3 PC)

- Superficie territoriale: mq 2.747;
- Edificabilità massima: mc 2.169;
Altezza massima: m 7,50
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- Prescrizioni per gli interventi.

Gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato, cioè corredato da convenzione o atto d'obbligo unilaterale che preveda la realizzazione , a cura e spese dell'avente titolo, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'ambito del perimetro individuato dalla Tav. PR1 per la parte di pertinenza di ciascun 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 D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

D) Ambito di Trasformazione A.T. 4 in località Costa (A.T.4 PC)

- Superficie territoriale: mq 3.865;
- Edificabilità massima: mc 3.480;
Altezza massima: m 7,50
- 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.

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.

E) Ambito di Trasformazione A.T. 5 in località Costa (A.T.5 PC)

- Superficie territoriale: mq 3.977;
- Edificabilità massima: mc 2.840;
- Altezza massima: m 7,50
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- Prescrizioni per gli interventi.

Gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato, cioè corredato da convenzione o atto d'obbligo unilaterale che preveda la realizzazione , a cura e spese dell'avente titolo, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'ambito del perimetro individuato dalla Tav. PR1.

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.

Nel caso di proposte di Programmi Integrati di Intervento che prevedano nuovi ambiti di trasformazione, oltre al rispetto di quanto previsto al precedente articolo 2, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Il Programma Integrato di Intervento deve prevedere le modalità perequative di cui al precedente art. 5.
- Negli ambiti di trasformazione 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.
- Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture di uso pubblico, funzionali e non frammentate, localizzate in efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante.