

Art. 5 Ambiti di trasformazione

Sono qualificate come Ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati dei necessari servizi pubblici.

Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art. 4.

Lo strumento esecutivo di iniziativa privata (PL,PII, ecc.) dovrà essere esteso ad Unità Minime di Intervento, da definirsi all'interno del perimetro dell'ATR, purchè la dimensione territoriale minima di tali Unità non sia inferiore a mq 2.500.

Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica così come individuate all'art. 11 del Piano delle Regole sono esplicitamente escluse.

L'organizzazione morfologica delle aree dei Piani Attuativi che saranno proposti all'interno degli ambiti di trasformazione deve prevedere le seguenti componenti:

- le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia;
- le aree a Verde privato con valenza ecologica e paesistica che dovranno essere attrezzate a verde privato
- le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Gli edifici esistenti interni agli ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:

- a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto o parte di essa;
- b) gli edifici stralciati se a destinazione non congruente con quella prevista dall'art. 11 non possono essere demoliti e ricostruiti, ma esclusivamente sottoposti ad interventi di recupero;
- c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale dell'ambito interessato.

Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto di coordinamento.

Esso sarà reso pubblico e comunicato agli interessati che potranno formulare le proprie osservazioni e valutazioni in merito ai contenuti progettuali del piano, nei confronti delle quali il Comune potrà eventualmente assumere le proprie determinazioni con atto formale della Giunta.

Tale strumento costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% delle aree dell'ambito.

In questo caso, dovrà, essere garantito il rispetto, pro quota, dei diritti di tutti i singoli proprietari in rapporto agli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario considerato.

Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberativo di Giunta tale progetto di coordinamento progettuale, esso, reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.

Gli elaborati del Progetto di coordinamento dovranno definire con gli opportuni documenti grafici e tabellari l'ambito di intervento, i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica nonché una esauriente trattazione delle motivazioni a sostegno delle scelte progettuali operate.

Art. 6 Ambiti di trasformazione a fini residenziali e residenziali -turistici

Negli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo chi intenda proporre interventi di nuova edificazione dovrà provvedere alla preventiva proposta di intervento mediante presentazione all'Amministrazione di un Piano Attuativo di utilizzazione dei terreni attraverso la predisposizione di adeguato strumento urbanistico di iniziativa privata, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.

L'Unità Minima di Intervento per la predisposizione del P.A. ai sensi di quanto previsto dal 3° comma del precedente art. 5 non potrà avere superficie inferiore a mq. 2500

Negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite.

Sono altresì consentite tipologie edilizie funzionali alla destinazione turistico-ricettiva.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrate e/o seminterrate.

Negli ambiti di trasformazione sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media e grande distribuzione;
- b) attività produttive non di servizio ;
- c) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 7 Ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano definisce all'interno del territorio di Vigolo i seguenti Ambiti di trasformazione:

ATR1: area in prossimità del Santuario della Madonna di Loreto

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 8.950 (di cui 950 a strada) e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 3.600 (src mq 1.200), con altezze non superiori a ml. 8,50.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

All'interno del PA dovrà essere garantita la realizzazione della viabilità di connessione tra la zona del Santuario e la località Squadre nonché la fascia di valenza ambientale del verde di filtro a valle della strada medesima.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

ATR2: area a nord est del continuum edificato

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 4.150 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 1.800 (src mq 600), con altezza massima di ml. 8,50.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

ATR3: area a sud centro storico

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 13.650 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 8.190 (src mq 2.730), con altezza massima di ml. 8,50.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

ATR4: area a sud del cimitero

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 5.000 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 3.000 (src mq 1.000), con altezza massima di ml. 8,50.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

ATR5: area a sud di via Sponda

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 3.565 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 1.604 (src mq 535), con altezza massima di ml. 8,50.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

ATR6: area a sud di via sponda

L'ambito di trasformazione in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq 4.400 e consente la realizzazione di interventi per una volumetria massima di mc 2.220 (src mq 740), con altezza massima di ml. 8,50.

L'intervento è soggetto alla predisposizione di preliminare Piano Attuativo.

È prescritta la perequazione delle possibilità edificatorie.

In tal senso laddove il Piano Attuativo venisse presentato da un numero di proprietà inferiore rispetto a quelle interne alla perimetrazione dell'ambito la quantità volumetrica massima

ammissibile sarà definita proporzionalmente alle superfici di proprietà rispetto alla massima ammissibile complessiva.

Art. 8 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi

Le proposte di Piani Attuativi per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:

- prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità;
- individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari.

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto “profilo qualitativo della trasformazione” sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.

L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare, laddove necessario, all'interno dei P.A. quegli elementi “premiali” che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.

Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche

1. I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e in particolare di quelli indicati al successivo art. 10
2. Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima per parcheggi indicata dalla disciplina del Piano dei Servizi .
La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura indicata dal Piano dei Servizi, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della Lottizzazione.
3. In tutti i tipi di intervento i contributi di urbanizzazione, all'atto dell'effettivo pagamento, dovranno essere adeguati in riferimento alle quote stabilite dal Consiglio Comunale in base ai criteri di cui alle Leggi Regionali in materia.
4. In ogni tipo di Piano Attuativo dovranno essere previsti meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni.
5. In tutti i Piani Esecutivi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro.

L'Amministrazione potrà consentire la cessione e la realizzazione degli standard urbanistici dovuti per l'edificazione nei Piani Attuativi anche in localizzazioni esterne ai singoli P.L., in funzione di priorità indicate dall'Amministrazione stessa e con essa concordate; potrà inoltre, in luogo della monetizzazione degli standard dovuti, concordare in sede di convenzione la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei subsistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e programmate dagli enti competenti

2. Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento in scala 1:500 o 1:1.000 contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici

3. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

4. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.

5. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

6. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

7. Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;

- dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Piano Attuativo suddivisi tra le diverse funzioni previste;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità trasportistica.

8. Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzi in particolare il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico e il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

9. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.

A corredo, invece, della proposta preliminare inoltrata all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al punto 3;
- relazione tecnica contenente la descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale di motivatamente richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del territorio o dello specifico ambito di intervento.

Art. 11 Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione

La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi e comunque in misura non inferiore a un posto auto ogni 150 mc, con superficie minima di mq. 13
- le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- l'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di infrastrutturazione generale, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici;
- la cessione delle aree per altri standard urbanistici che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione fosse ritenuto necessario prevedere all'interno del comparto secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi: in luogo di tale cessione potrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, che assolverà l'obbligo di dotazione di standard analogamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione;
- la realizzazione di elementi di "standard qualitativo", concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore pari all'importo delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare, avendo come riferimento la relazione economica allegata al Programma integrato;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità per gli interenti sostitutivi del Comune;
- le modalità attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione.

Art. 12 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti di trasformazione

In tutti gli Ambiti di trasformazione qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione di interventi pubblici, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o potranno essere cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendano rimanere titolari di diritti edificatori assegnati dalla disciplina del PGT in regime di compensazione ed utilizzare successivamente tali diritti.

In tali aree l'intervento potrà essere attuato direttamente da parte del Comune, se finalizzato alla realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche o attuato mediante permesso di costruire convenzionato sia per gli interventi di Edilizia residenziale pubblica sia per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico.

Tutti gli interventi sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla loro definizione, ad una procedura di informazione e consultazione della cittadinanza e dei soggetti portatori di interessi pubblici o collettivi ai sensi della legislazione e normative vigenti.

Art. 13 Modalità e procedure per l'attivazione e l'approvazione dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi per la realizzazione degli interventi negli ambiti di trasformazione possono essere presentati relativamente a comparti con superficie territoriale minima di 2500 mq e con il potenziale edificativo minimo previsto dalle prescrizioni per i singoli ambiti individuate al precedente art. 7

I piani Attuativi possono essere presentati relativamente a comparti all'interno del cui perimetro i proponenti del PA siano proprietari almeno del 51% delle aree.

Le proposte dei Piani Attuativi dovranno essere attivate prima della fase di progettazione degli interventi mediante un rapporto preliminare di consultazione con l'Amministrazione Comunale al fine di valutare congiuntamente se possano essere considerate come ammissibili ai sensi del presente documento

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del PA dovrà quindi essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità al fine di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dalle presenti norme.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- progetto planivolumetrico di massima;
- relazione tecnica contenente la descrizione del P.A., delle proposte di standard qualitativi e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dal precedente art. 10;
- relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi con riferimento in particolare alle modalità di attuazione degli stessi.

La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Consiglio Comunale perché ne venga preso atto al fine di garantire la massima trasparenza delle procedure in corso di definizione e delle finalità delle stesse.

Su tale proposta di esprimerà l' A.C.,sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

A seguito di tale fase ricognitiva sarà attivata un' intesa preliminare con la Giunta Comunale mediante la sottoscrizione di un Protocollo di Intenti nel quale dovranno essere indicati gli obbiettivi e le finalità per i quali si intende pervenire alla presentazione al Consiglio comunale del Piano Attuativo e le modalità operative per la sua predisposizione.

Solo sulla base di tali preliminari procedure e valutazioni l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare anche, laddove necessario, eventuali elementi “premiali” che possano consentire di ritenere eventualmente utile dare agli operatori incentivi che consentano di dar corso alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana, in rapporto ai caratteri dell'intervento.