

19. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, le modalità d'attuazione, le destinazioni d'uso ammesse, i parametri edificatori (indici o superficie lorda di pavimento definita e altezza massima), le aree destinate a servizi pubblici localizzati o non localizzati e/o da monetizzare, le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piano attuativo, anche suddivisi in stralci funzionali secondo le modalità di cui all'articolo 39 delle presenti NTA, ai sensi dell'articolo 12 della LR 12/2005 o, nei casi specificati dal PGT, tramite permesso di costruire convenzionato.

Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e i costi per la loro realizzazione: la SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione. Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati a ogni ambito comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

La dotazione di aree per servizi sarà determinata, in rapporto alle destinazioni d'uso, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi (articolo 31 delle presenti NTA).

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata dal PGT e il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di attuativa, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.

Per interesse pubblico è facoltà dell'Amministrazione procedere in ogni momento alla acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, percorsi, ecc.) previste all'interno degli Ambiti di trasformazione secondo le modalità previste dalle norme vigenti in materia di opere pubbliche.

In caso di attuazione anticipata da parte dell'Amministrazione la successiva convenzione di attuazione dell'ambito dovrà prevedere la monetizzazione a carico degli operatori privati delle opere già realizzate; in tali casi le aree cedute anticipatamente per urbanizzazioni sono conteggiabili nella Superficie Territoriale ai fini del calcolo della capacità edificatoria.

E' ammessa l'attuazione degli Ambiti per stralci funzionali secondo le disposizioni contenute nell'articolo 39 delle presenti NTA.

In tutti gli Ambiti, salvo diversa specificazione, la superficie territoriale (ST) e la superficie lorda di pavimento (SLP) riportati nelle schede che seguono sono indicativi e saranno stabiliti al momento dell'attuazione sulla base del rilievo topografico dell'area e ai parametri edificatori assegnati.

E' prescritta, per ciascun Ambito di Trasformazione, l'applicazione delle misure di mitigazione richiamate dall'articolo 10 delle presenti NTA e individuate nello Studio di Incidenza (parere Provincia di Brescia in data 9 ottobre 2018) allegato al PGT.

Gli Ambiti di Trasformazione per i quali sia prevista l'attuazione tramite Piani Attuativi, qualora ritenuto necessario dall'ente gestore del sito, sono sottoposti a Valutazione d'Incidenza.

<i>Ambito AT 1</i>	<i>Mazzunno via S.Bartolomeo</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 8.363</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa mq 2.509 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 1.174 e sua successiva cessione gratuita; la quota residua della dotazione di servizi può essere monetizzata; il tracciato della nuova strada è indicativo</i>