

ARTICOLO 26. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano attraverso gli elaborati cartografici di piano, nonché nelle seguenti schede operative relative agli Ambiti di Trasformazione del DdP.
2. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
3. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.
4. In tutti gli Ambiti di Trasformazione del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, presentato ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei.. In seguito all'adozione e all'approvazione del PA, nonché alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, potranno essere presentati i singoli permessi di costruire, riguardanti sia le opere di urbanizzazione /servizi pubblici sia l'edificazione degli edifici privati.
5. Non costituisce variante al PA la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dal piano.
6. E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione valutare una soluzione preliminare riguardante l'intero ambito (masterplan), che se conforme agli assetti strategici proposti dalle presenti norme, potrà essere approvato dalla Giunta Comunale e conseguentemente consentire l'approvazione di Permessi di Costruire Convenzionate relativi ai singoli sub-ambiti individuati dalle presenti norme.
7. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi dall'assetto qui allegato, senza tuttavia costituire variante al PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e i singoli sub-ambiti potranno essere attuati tramite PA. Le modifiche ammesse rispetto agli schemi direttori qui riportati per ogni singolo adt, non costituiranno variante agli atti del PGT se conformi agli indici, ai parametri e alle destinazioni previste dalle presenti norme, ovvero se comportanti un assetto diverso da quello qui riportato, pur nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni generali indicate. Anche l'individuazione di sub-ambiti e/o aree per servizi pubblici diversi da quelli rappresentati, non costituiranno variante al PGT se proposti in conformità a quanto previsto dal presente comma e dal successivo.
8. In ogni caso, l'attuazione degli adt in sub-ambiti è ammessa purché:
 - a) le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
 - b) vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
 - c) l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza generare episodi isolati in zona agricola.

- 9.** Le modalità di reperimento dei servizi pubblici, vengono definiti all'interno della procedura di approvazione del PA e possono prevedere la cessione di aree, la realizzazione di opere e/o la corresponsione di un valore economico, così come concordate con l'AC e conformemente a quanto previsto dalle NTA del PGT.
- 10.** Il PGT può prevedere in via preliminare le modalità di reperimento di cui al precedente comma, indicando i servizi da ricomprendere nell'attuazione dei singoli ambiti di trasformazione. Rimane comunque salva la facoltà da parte dell'A.C., di determinare in via definitiva quanto ai commi precedenti, durante la procedura di approvazione del PA.
- 11.** In via generale e fatte salve diverse valutazioni che l'A.C. dovesse rilevare in corso di approvazione dei PA o dei masterplan, le aree individuate negli schemi direttori dei singoli AdT, per la mitigazione ambientale e la formazione di aree verdi tampone, resteranno di proprietà privata e non saranno computate nella dotazione di aree per servizi pubblici.
- 12.** Le aree e gli eventuali edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ricompresi negli AdT del documento di piano, fino all'approvazione dei relativi PA/PdCc potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria solo per gli interventi di adeguamento alle norme vigenti (igienico-sanitario, sismico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche).
- 13.** Eventuali volumetrie/slp esistenti alla data di adozione delle presenti norme, purché realizzate in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dal comune, all'interno degli AdT, potrà essere considerata in aggiunta alla capacità insediativa ammessa dal documento di piano per ogni ambito di trasformazione ai sensi delle schede seguenti.
- 14.** I piani attuativi di tutti gli ADT dovranno contenere un progetto delle mitigazioni e/o compensazioni ambientali che, redatto da professionista competente in materia, consenta di costruire la rete ecologica comunale coerentemente con i piani sovraordinati e le presenti norme (articolo 6). In particolare dovrà tenersi conto che tutti gli ambiti sono interni a "Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano (Art. 47 PTCP); l'AdT 6 è interessato anche da un "corridoio locale" (Art. 50 PTCP); gli AdT 3 e 4 sono interessati dai "Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici" (Art. 54 PTCP). Gli interventi di mitigazioni proposti per ogni AdT dovranno essere attuati dove previsto dalle relative schede mentre le opere di compensazione ecologico-ambientale potranno anche essere realizzate esternamente agli ambiti, su indicazione dell'AC e del progetto di rete ecologica comunale, provinciale e regionale.

ARTICOLO 27. SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP

1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1.

a) Localizzazione: via Marcheno sopra – via Brocchella – via Bergnago;

b) Obiettivi e finalità: Consentire il completamento delle previsioni introdotte dal PGT previgente per l'AdT e l'attuazione del piano attuativo per cui risultano già predisposte alcune proposte da parte di alcuni dei privati.

La possibilità d'intervento per la realizzazione di edifici residenziali è subordinata alla cessione e realizzazione di aree per servizi pubblici, previste nel comparto per adeguare in particolare la strada pubblica esistente a nord dell'area – via Bergnago. La variante conferma pertanto, una capacità edificatoria, da collocare al margine del tessuto edificato esistente, in modo da garantire la conservazione della valenza ambientale e morfo-percettiva dell'ambito e consolidare il perimetro del tessuto urbano.

La possibilità d'intervento per la realizzazione di edifici residenziali è subordinata alla cessione e realizzazione di aree per servizi pubblici, previste nel comparto per adeguare in particolare la viabilità pubblica. Il Piano Attuativo, dovrà prevedere una consistente mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale di questo intervento, con la formazione di una fascia tampone da realizzare tra il futuro insediamento residenziale e gli ambiti naturali presenti al contorno.

c) Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

d) Estensione complessiva: 11.726 mq (salvo rilievo topografico):

- Sub-ambito 1: 4.419 mq (salvo rilievo topografico)
- Sub ambito 2: 2.233 mq (salvo rilievo topografico)
- Sub ambito 3: 1.488 mq (salvo rilievo topografico)
- Sub ambito 4: 2.299 mq (salvo rilievo topografico)
- Sub ambito 5: 1.287 mq (salvo rilievo topografico)

e) Modalità di attuazione: piano attuativo.

f) Vincoli e/o limitazioni d'uso: vincolo idrogeologico, ambito bosco (PIF e lett. g) art. 142 D.Lgs. 42/2004), centro abitato (D.Lgs 285/1992), in parte in ambiti di rispetto del fiume (lett. c) art. 142 D.Lgs. 42/2004);

g) Fattibilità geologica per le azioni di piano: classe di fattibilità geologica 3d.

h) Sensibilità paesaggistica: classe di sensibilità paesaggistica media.

i) Indici e parametri:

Superficie territoriale:	11.726 mq (salvo rilievo topografico);
Indice di utilizzazione territoriale:	0,30 mq/mq;
SLP massima ammissibile:	3.520 mq
Altezza massima:	due piani fuori terra / 7,00 m;
Rapporto di copertura:	50%;
Verde permeabile:	30%;
Distanza dai confini:	mai inferiore a 5,00 m;
Distanza tra i fabbricati:	mai inferiore a 10,00 m;
Distanza dalle strade:	mai inferiore a 5,00 m;

j) Criteri d'attuazione: Per l'edificazione dell'adt, sarà necessaria l'approvazione del PA interessante l'intero ambito. In subordine, sarà possibile proporre all'AC una soluzione preliminare (masterplan) che, conformemente allo schema allegato alle presenti norme, coinvolga tutto l'ambito e individui l'assetto complesso dell'adt, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e viabilità (di accesso e di comparto). La preventiva approvazione da parte della Giunta del masterplan, consentirà di procedere successivamente con l'approvazione dei Permessi di costruire convenzionati, relativi ai cinque sub-ambiti individuati dalle presenti norme. Nel caso in cui, la soluzione di massima dovesse discostarsi dallo schema qui allegato (pur senza introdurre variante al PGT), sarà necessario adottare e approvare singoli PA.

In ogni caso, l'assetto dell'ambito, che andrà concordato con l'AC, dovrà prevedere, sulla base dello schema qui allegato, l'allargamento della via Bergnago, la viabilità di accesso e di smistamento, i parcheggi e la cessione delle aree per servizi pubblici. La capacità edificatoria, da collocare preferibilmente al margine del tessuto edificato esistente e con volumetrie accorpate, dovrà garantire la conservazione della valenza paesaggistico-ambientale preesistente nell'ambito (bosco) e consolidare il perimetro del tessuto urbano.

Il Piano Attuativo, dovrà prevedere una consistente mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale di questo intervento, con la formazione di una fascia tampone da realizzare tra il futuro insediamento residenziale e la viabilità da riqualificare al margine nord e sud.

Non costituirà variante al piano, l'approvazione di un piano attuativo che, non modificando gli indici e i parametri introdotti dal PGT, preveda un assetto diverso da quello qui riportato, purché predisposto nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni generali previste per l'adt.

k) Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: 23 mq/abitante.

– Dotazione minima di servizi pubblici: 18 mq per ogni abitante teorico insediabile (ovvero 18 mq ogni 50 mq di slp o 150 mc di volume), di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.

– Standard di qualità: cessione delle aree e realizzazione opere di urbanizzazione primaria per l'adeguamento della via Bergnago.

Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale		
Abitanti teorici:	Slp (3.520 mq) : 50mq/abitante	70
Dotazione minima di SP:	18 mq/abitante	1.260 mq
	di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.	630 mq
Standard di qualità:	5 mq/abitante	350 mq
Totale:	23 mq/abitante	1.610 mq

l) Prescrizioni generali: Lungo gli assi della viabilità, verso le aree naturali e/o destinate all'attività agricole, nonché ai margini del tessuto edificato esistente, dovranno essere realizzate delle fasce di mitigazione e compensazione ambientale da mantenere a verde, con piantumazioni ad alto fusto e arbusti.

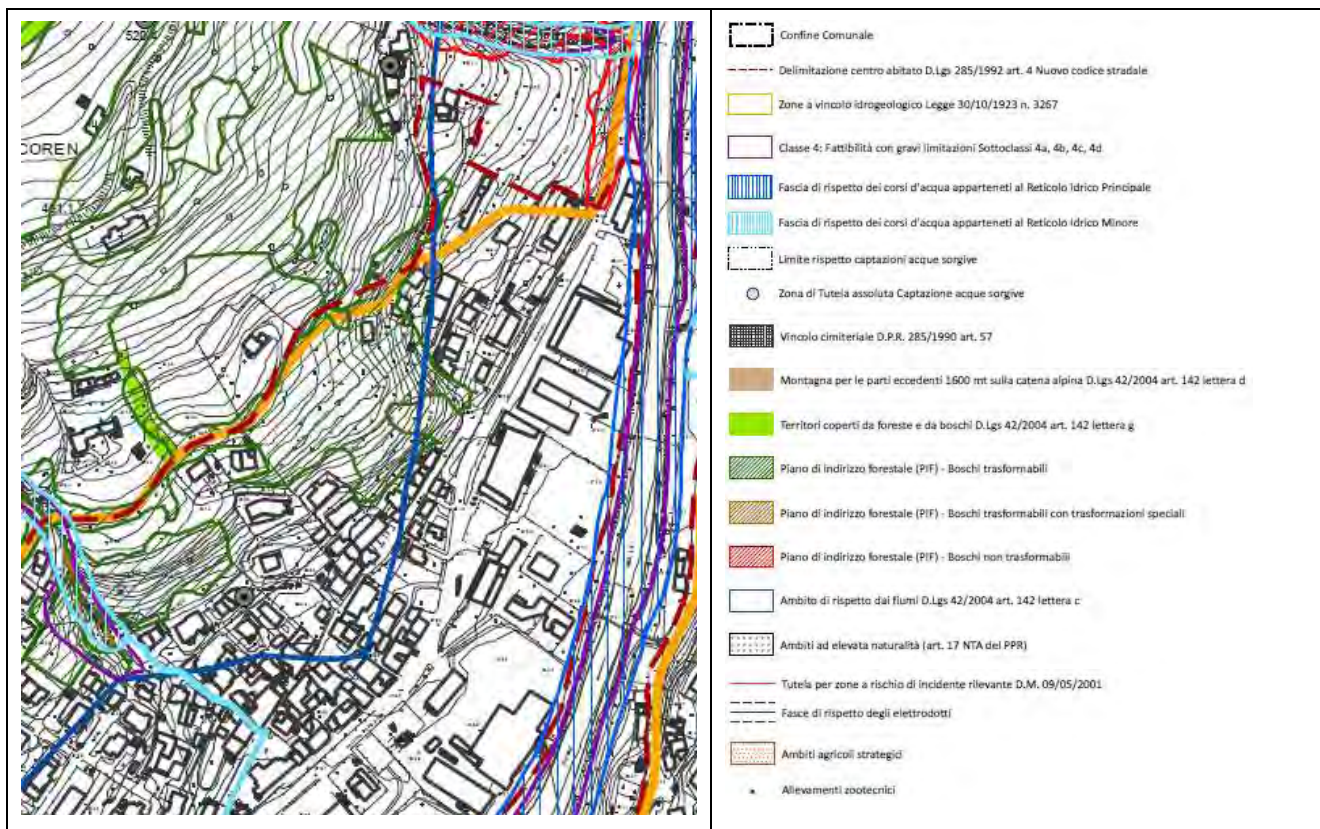
L'edificabilità dovrà consentire l'adeguamento della viabilità pubblica delimitante l'ambito a sud (via Bergnago). Inoltre, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi, che dovranno servire i comparti.



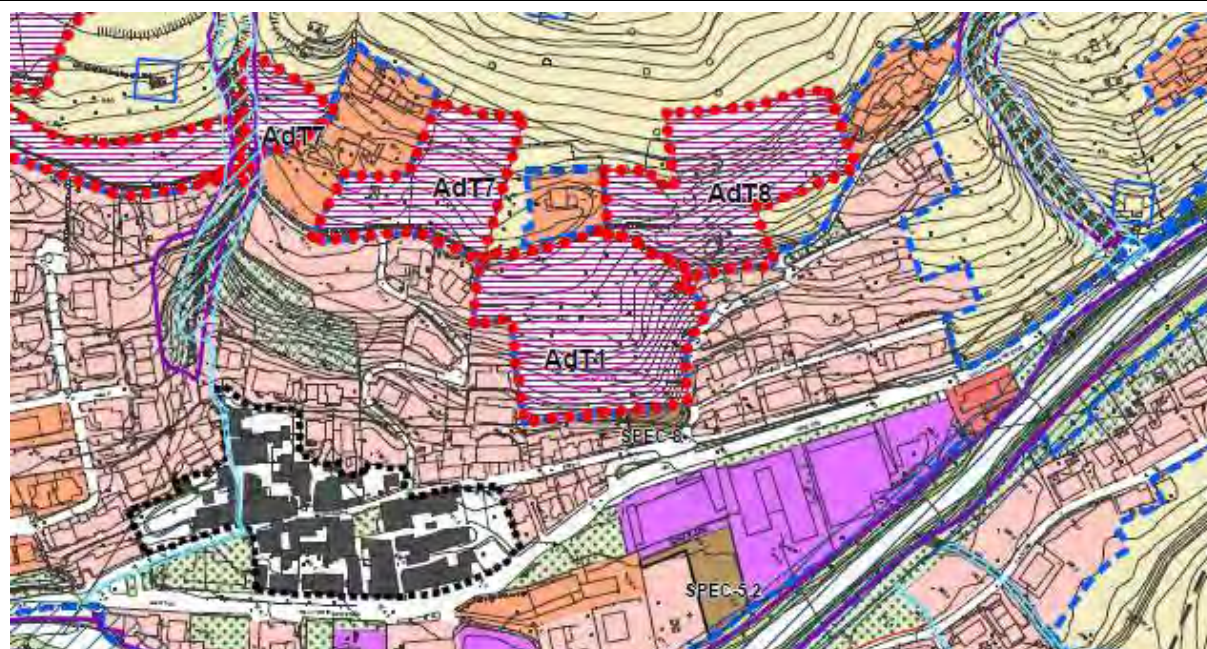
ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



ESTRATTO ORTOFOTOGRAFICO CON INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



ESTRATTO DELLA TAVOLA DEI VINCOLO PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



ESTRATTO DELLA TAVOLA DEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree di pertinenza dei corsi d'acqua potenzialmente soggette a processi d'invasione spontanea con fenomeni alluvionali con rispetto in massa di materiale
- 4b - Aree di forte attività, aree soggette a fridi di massa (zone di crollo e di scivolamento) e sversamenti rocciosi (dalla zona di crollo e di scivolamento) la zona di forte attività e potenzialmente alluviale (Aree Fz del P.A.)
- 4c - Aree soggette a fenomeni (corsi d'acqua)
- 4d - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (Aree RP-P16 del PGPA)

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (Aree RP-P16 del PGPA)
- 3a* - Aree potenzialmente alluvionali
- 3b - Aree marginali di confine pedamentale primario (Aree Cp del P.A.)
- 3c - Aree soggette a potenziali fenomeni di instabilità (scivoli e cadute massi)
- 3c* - Aree soggette a potenziali fenomeni di instabilità (scivoli e cadute massi)
- 3d - Aree interessate in quanto da fenomeni di dissesto (frangimento, movimenti lineari e localizzati) (Aree Fz del P.A.)
- 3e - Aree con presenza di topografie superficiali irregolari caratteristiche geologiche scadenti
- 3f - Aree attive o formazioni attive non interessate da fenomeni di dissesto in atto
- 3g - Aree con sensibili manifestazioni attive (inquinamento su copertura rocciosa e alluvioni)
- 3h - Aree potenzialmente attive o di formazioni non interessate da fenomeni geologici del terreno

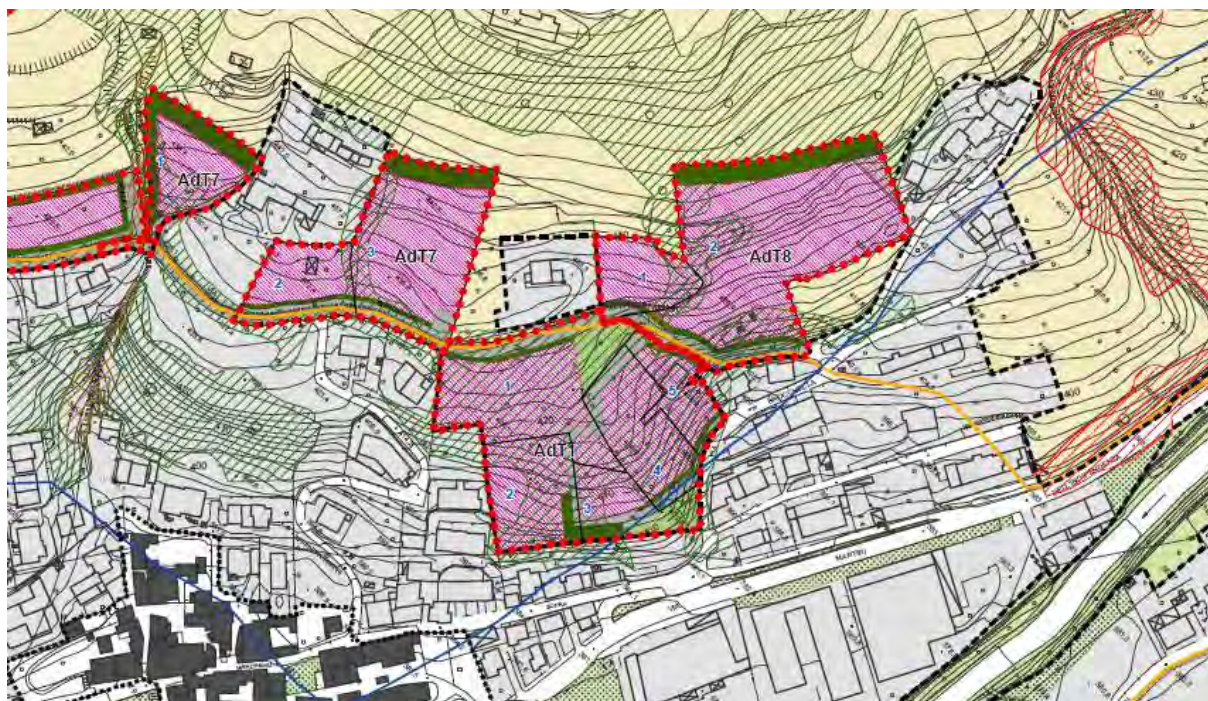
AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela immediata delle opere di captazione ad uso idropotabile
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Secondario

CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO



MASTERPLAN DIRETTORE CON ASSETTO STRATEGICO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE