

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.

5. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5.

a) Localizzazione: via Madonnina;

b) Obiettivi e finalità: Consentire il completamento delle previsioni introdotte dal PGT previgente per l'AdT, attraverso la riduzione dell'utilizzo edificatorio dell'area.

La variante propone pertanto, una ridotta 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.

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 futuro insediamento residenziale e l'ambito del corso d'acqua e delle aree naturali poste a nord.

L'attuazione del PA dovrà inoltre consentire la possibilità di realizzare un collegamento pedonale tra la via Madonnina, il margine nord dell'adt e il parcheggio pubblico del Santuario della Madonnina.

c) Estensione complessiva: 3.854 mq (salvo rilievo topografico):

– Sub-ambito 1: 1.984 mq (salvo rilievo topografico)

– Sub ambito 2: 1.870 mq (salvo rilievo topografico)

d) Modalità di attuazione: piano attuativo.

e) Vincoli e/o limitazioni d'uso: parte in ambito bosco (PIF e lett. g) art. 142 D.Lgs. 42/2004), tutela per zone RIR, parte nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua del RIM;

f) Fattibilità geologica per le azioni di piano: classe di fattibilità geologica parte 2, 3d, parte 4a.

g) Sensibilità paesaggistica: classe di sensibilità paesaggistica media.

h) Indici e parametri:

Superficie territoriale:	3.854 mq (salvo rilievo topografico);
Indice di utilizzazione territoriale:	0,20 mq/mq,;
SLP massima ammissibile:	770 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;

i) 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 due 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, la formazione di un'adeguata accessibilità, dalla via Madonnina, funzionale sia per il sub-ambito 1, sia per il sub-ambito 2, nonché la viabilità di smistamento e i parcheggi. 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 (versante boscato e ambiti dei corsi d'acqua) 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 i margini verso il corso d'acqua e verso il margine nord.

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.

j) 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 viabilità pubblica e la formazione di parcheggi pubblici.

Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale		
Abitanti teorici:	Slp (770) : 50mq/abitante	15
Dotazione minima di SP:	18 mq/abitante	270 mq
	di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.	135 mq
Standard di qualità:	5 mq/abitante	75 mq
Totale:	23 mq/abitante	345 mq

k) Prescrizioni generali: Lungo i margini dell'adt, verso il versante a nord e limitare l'asta fluviale, 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'accessibilità ai comparti. Inoltre, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico, che dovranno servire entrambe i comparti e consentire un collegamento pedonale con il parcheggio esistente nei pressi del Santuario della Madonnina a nord.

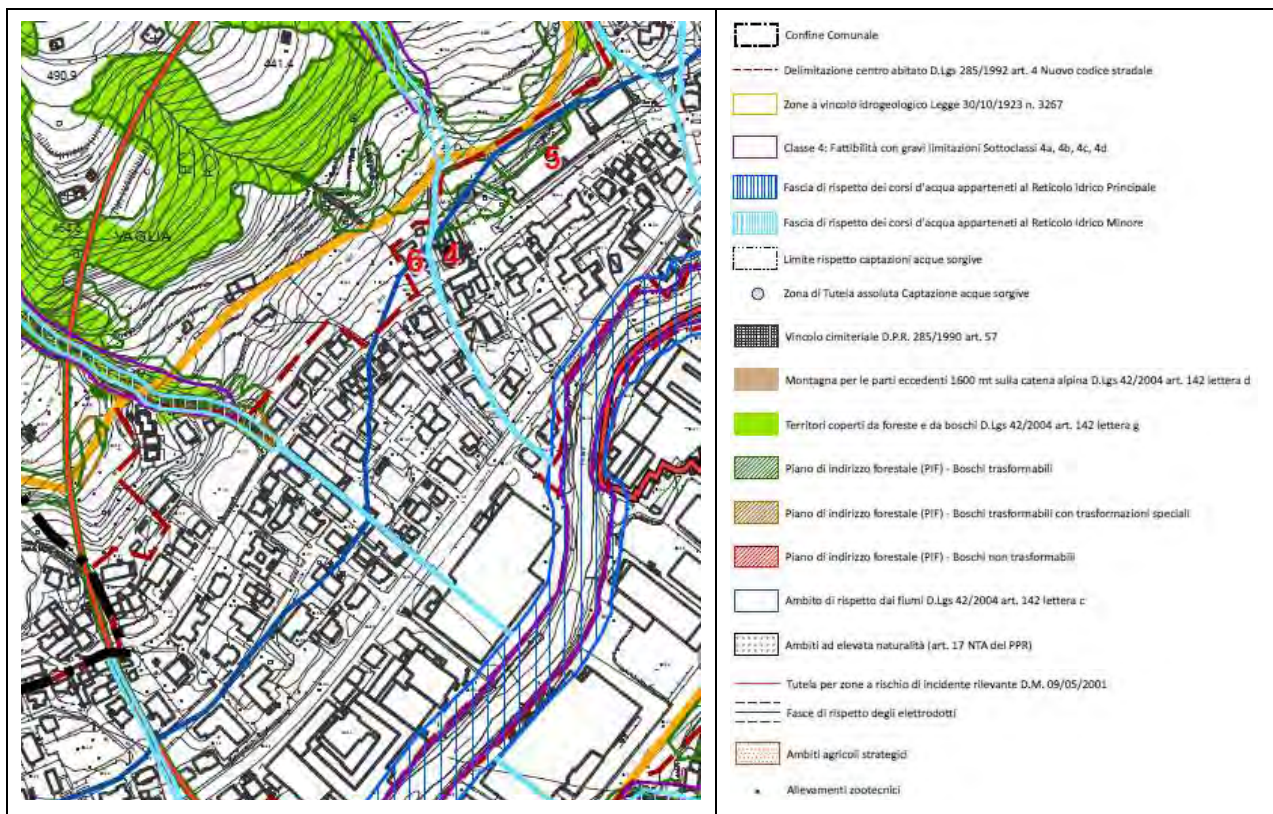
Le aree pertinenti ai corsi d'acqua esistenti dovranno essere riqualificate e equipaggiate di adeguata piantumazione verde.



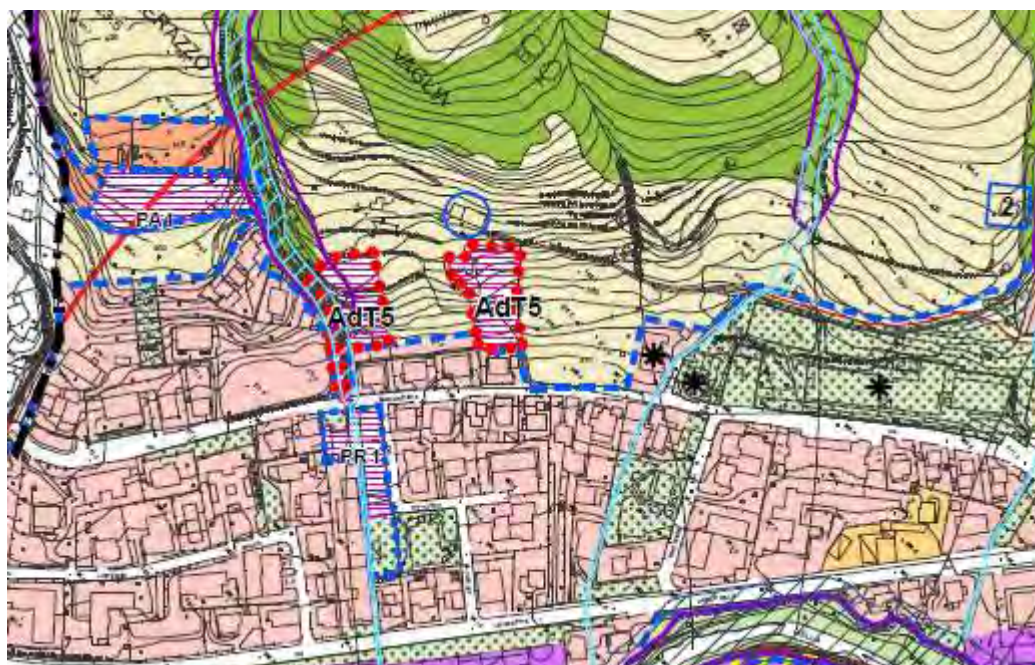
ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



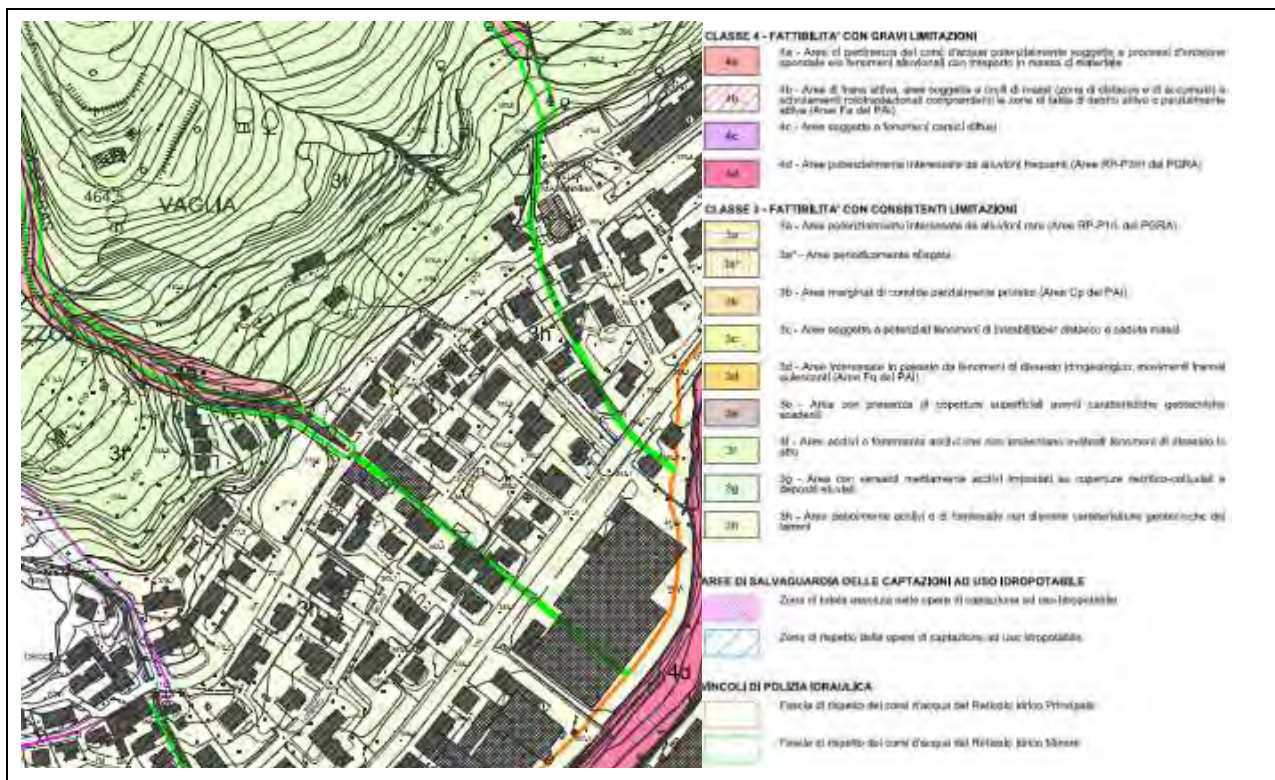
ESTRATTO ORTOFOTOGRAFICO CON INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



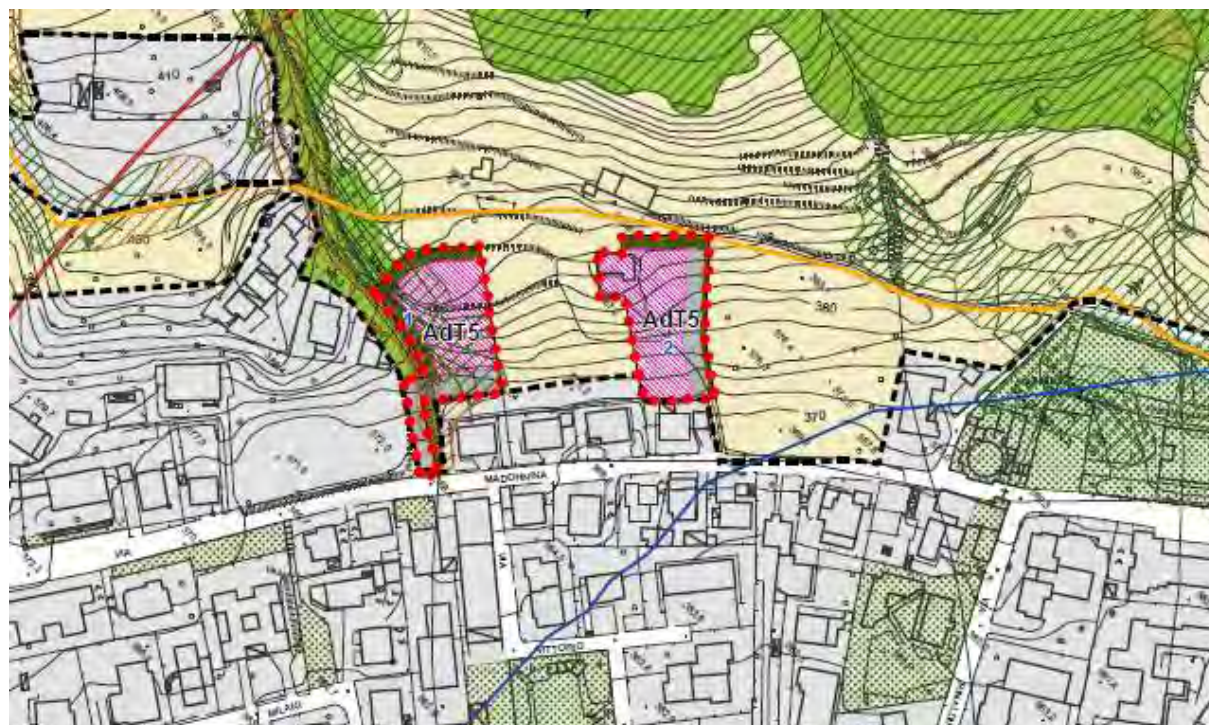
ESTRATTO DELLA TAVOLA DEI VINCOLO PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



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



CARTA DI FATTIBILITA' GEOLGOCIA PER LE AZIONI DI PIANO



MASTERPLAN DIRETTORE CON ASSETTO STRATEGICO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE