

Art. 80 Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale**Definizione – Descrizione**

Sono gli **ambiti costituiti dalle aree inedificate destinate all'espansione residenziale dell'aggregato urbano secondo il disegno urbanistico**, ovvero le espansioni che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione plano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione preferibilmente ad appositi Piani Attuativi.

E' l'ambito posto ai margini del tessuto urbano consolidato, lungo la strada comunale, in località Verec (A.T.E. -2).

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come le funzioni complementari compatibili, quali studi, uffici, agenzie, sportelli bancari, negozi di vicinato, bar, ristoranti, servizi sociali, culturali e ricreativi, spazi pubblici e privati di uso collettivo, ed altre simili che, per stretta analogia, possono determinare una sostenibile commistione funzionale.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale dell'ambito, ma anche con l'assetto plano – volumetrico previsto e con le componenti ambientali presenti, oltrechè con la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (in particolare la viabilità esterna ed interna all'ambito di Piano e gli spazi a parcheggio), quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, non rientranti tra quelle di servizio o complementari. Sono comunque escluse tutte le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità all'ambito residenziale e di parcheggio.

Gli edifici saranno preferibilmente del tipo isolato, ma anche abbinati in linea o a schiera.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., verificata la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltrechè della dotazione dei servizi e delle attrezzature, l'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato, con titolo abilitativo di tipo autorizzativo (P.C.), oppure, in alternativa, con (D.I.A.).

E' fatta salva, la possibilità di procedere con un Permesso di Costruire convenzionato.

Parametri urbanistico – edilizi

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/m	0.75 + (0.25 da perequazione)
Rc –	Rapporto di copertura	q	
H –	Altezza massima degli edifici	max	35%
P –	Piani agibili	m	7.00
Dc –	Distanze dai confini	n	2 + eventuale sottotetto
		m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00

Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	5.00
Va –	Verde alberato/Superficie drenante	min	40%

I suddetti indici non sono relativi a diritti edificatori acquisiti, ma sono da intendersi quali possibilità che solo nella fase di definizione del rapporto tra i privati proponenti il Piano Attuativo e l'Amministrazione Comunale, attraverso la firma della convenzione, verranno a concretizzarsi. L'indice di fabbricabilità aggiuntivo derivante dalla compensazione perequativa è quindi anch'esso puramente virtuale e si considererà una volta perfezionato l'iter secondo i criteri perequativi.

Prescrizioni particolari

Valgono le norme generali per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale specificate nella Normativa del Piano delle Regole.

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dai P.A. convenzionati che saranno approvati, sulla base delle indicazioni/prescrizioni di cui alle schede illustrative allegate.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione ambientale che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati a verde pubblico, alberature e verde privato, urbanizzazioni, tipologia dei singoli edifici, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Nell'ambito dei Piani Attuativi le distanze minime tra gli edifici potranno essere motivatamente ridotte fino a 7.50m misurate con le stesse modalità.

Eccezionalmente potrà essere ridotta fino ad un minimo di 3.00m la distanza rispetto al ciglio stradale.

Alla scadenza dei Piani Attuativi, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici dell'ambito, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.

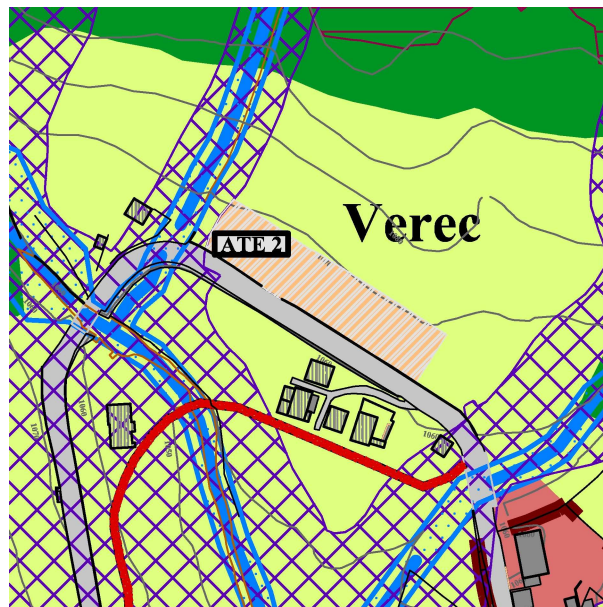
Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla **tutela del verde e del patrimonio arboreo**, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione degli alberi ad alto fusto, salvo la necessaria manutenzione.

Il futuro recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo, oltre all'assoluto rispetto delle norme di Legge, non dovrà comportare (con la modifica dell'altezza di colmo, della pendenza e dell'imposta delle falde), laddove possibile, evidenti e dimostrate limitazioni di veduta panoramica di media e grande distanza delle costruzioni adiacenti.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
DI ESPANSIONE N. 2
(A.T.E. -2)**



ESTRATTO ORTOFOTO 1:2.000



ESTRATTO PGT 1:2.000

FRAZIONE / LOCALITA'	Nandress - Verrec
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE DESINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE	Residenziale. Destinazioni accessorie e complementari compatibili. Artigianali – Terziarie – Commerciali non compatibili.
DATI CATASTALI	Non definibili non essendo stata ancora frazionata la strada comunale Buggiolo-Seghebbia
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 995
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	Indice di fabbricabilità territoriale: 0,75 mc/mq (1,00mc/mq con perequazione) Rapporto di copertura: max 35% Superficie drenante/Verde alberato: min 40%
VOLUMETRIA PREVISTA	Mc 746,50 (max 995 mc con diritti edificatori)
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe IIc di fattibilità
RETE ECOLOGICA	Ambito di rete del P.T.C.P.
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Molto alta
ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI	Sì

QUADRO URBANIZZATIVO ESISTENTE	Presenti le principali urbanizzazioni primarie
STANDARDS PREVISTI	Completamento del quadro urbanizzativo primario e monetizzazione per le opere di urbanizzazione secondarie
LIVELLO DI ACCESSIBILITA'	Elevato. Accesso diretto dalla strada comunale esistente
GIACITURA	Terrazzamenti naturali paralleli alla strada sull'asse est-ovest
PENDENZA MEDIA DEL TERRENO	Abbastanza acclive: circa 25%
ESPOSIZIONE	Verso sud
ASPETTI AMBIENTALI	Piccola area a monte della strada comunale che collega Buggiolo e Seghebbia, parallela, in quel tratto, al sottostante vecchio percorso, che disimpegna alcune costruzioni di matrice storica prima del ponte sul Rezzo, da tempo distrutto. E' in parte percepibile nella veduta dal versante opposto che abbraccia tutto l'abitato di Val Rezzo.
OPERE DI MITIGAZIONE	Piantumazioni d'alto fusto nel lotto di pertinenza
VINCOLI AMBIENTALI	Nessuno
VINCOLI IDROGEOLOGICI	Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923
ALTRI VINCOLI	Distanza minima dalla strada comunale: m. 5.00
ASPETTI TIPOLOGICI	Costruzioni isolate uni-bifamiliari con piano seminterrato a livello stradale e max n. 2 piani fuori terra. Copertura a due falde inclinate con colmo parallelo alle curve di livello.
MATERIALI E FINITURE	Finiture tradizionali, da concordare con riferimento alla normativa di Piano. Tecnica di ingegneria naturalistica per le aree esterne, contenendo movimenti terra ed opere di sostegno.
VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA'	In generale dovranno essere tenute presenti le strategie indicate nelle Schede di approfondimento ed in particolare dovranno essere verificati i Criteri applicabili per la valutazione di sostenibilità degli ambiti di trasformazione e quelli applicabili per gli interventi edilizi indicati dal Rapporto Ambientale ai fini della gestione e monitoraggio del P.G.T. In particolare gli interventi dovranno promuovere l'edilizia bio-climatica, finalizzata al risparmio energetico, in coerenza con i criteri regionali incentivanti in materia, massimizzando altresì la

	permeabilità dei suoli, raccogliendo e regimando le acque piovane.
--	--