

6.1 - Ambito di Trasformazione Residenziale ATR

Il comparto è collocato a ridosso del territorio urbanizzato, in parte già destinato, dal PRG, ad espansione edilizia con preventiva approvazione di PL ed in parte a zona agricola. La previsione di ambito di trasformazione è dovuta all'inclusione di aree precedentemente agricole e alla nuova previsione di viabilità comunale di circonvallazione.

L'ambito, pur prossimo ad abitazioni e alla viabilità comunale principale, non è servito dalle urbanizzazioni primarie.

Lo stato dei luoghi, le pendenze, nella media delle aree edificabili comunali, impongono la preventiva pianificazione attuativa a garanzia di una corretta distribuzione dei servizi primari.

La necessità di creare una strada a servizio dei lotti che può coincidere con il tracciato della viabilità di circonvallazione del centro, in prosecuzione dei lotti già eseguiti, porta alla individuazione dell'ambito di trasformazione.

La trasformazione è conforme alle previsioni di PTCP e non vi sono vincoli a livello sovra comunale, né limitazioni geologiche.

Obiettivi perseguiti

Nel DdP è previsto l'Ambito di Trasformazione Residenziale al fine di perseguire il completamento di aree poste a ridosso di zone residenziali e in parte già edificabili nel PRG.

Definizione e cucitura dell'ambito edificato con la nuova viabilità di circonvallazione, quale opera in previsione con direzione nord-ovest, a prosecuzione della diramazione in corso di realizzazione proveniente da nord-est.

La messa in sicurezza del centro del paese è un obiettivo che si persegue da tempo per la messa in sicurezza, miglior fruibilità dei servizi posti nel centro, per la vivibilità del paese.

RIPRESA FOTOGRAFICA



INDIVIDUAZIONE ATR

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA E ORTOFOTO (VISTA NON IN SCALA)

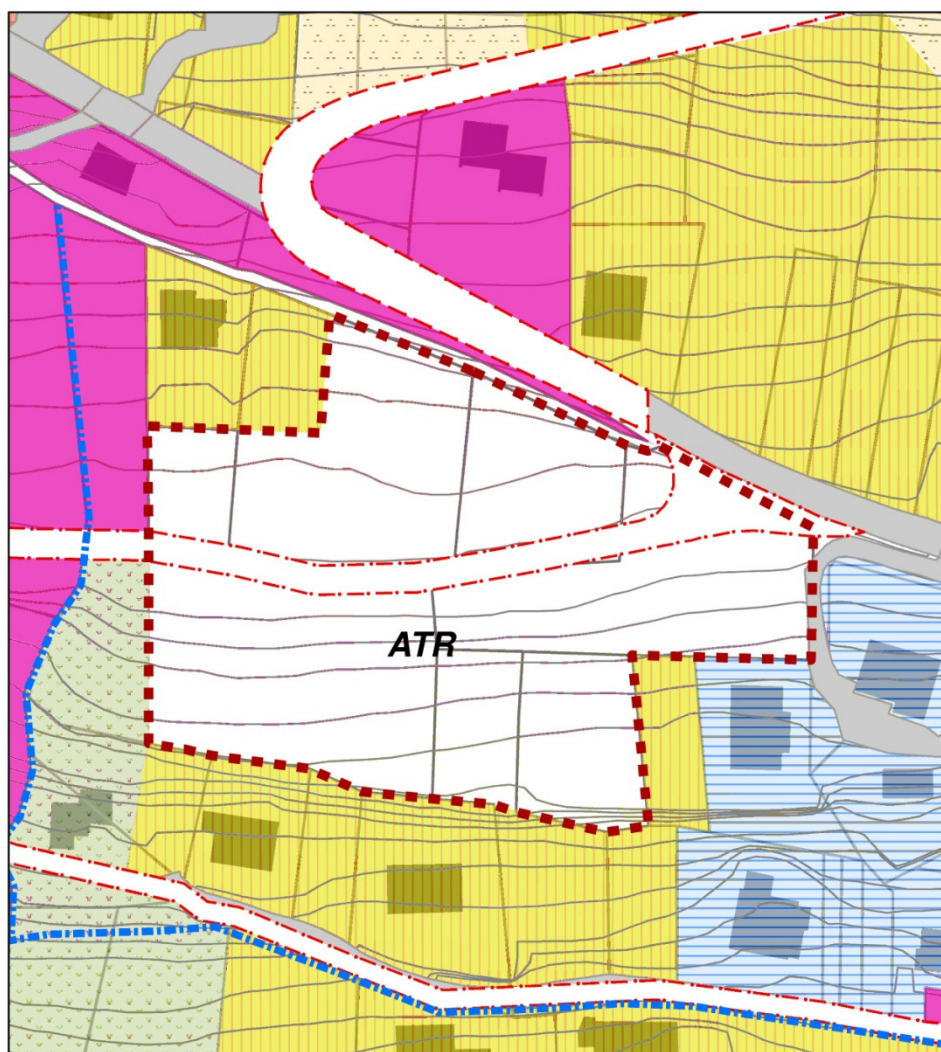


Limite ambito di trasformazione

INDIVIDUAZIONE ATR NEL PGT

ESTRATTO TAVOLA "DISCIPLINA DELLE AREE"

(VISTA NON IN SCALA)



LEGENDA

	Centri e insediamenti storici		ATR
	Ambito residenziale consolidato 1		Strade in previsione
	Ambito residenziale consolidato 2		Percorso ciclo-pedonale in previsione
	Ambito agricolo		
	Ambiti agricoli di tutela		

Prescrizioni particolari

1. Destinazioni d'uso ammesse.

Residenza con possibilità fino al 30% di attività terziarie, commercio solo di tipo di vicinato, uffici professionali, pubblici esercizi e artigianato di servizio compatibili con la residenza per rumori e fumi.

2. Dati e parametri urbanistici specifici dell'ambito

Superficie territoriale	mq.	9.290
Indice territoriale base	mc/mq	1,00
Indice territoriale minimo	mc/mq	1,15
Indice territoriale massimo	mc/mq	1,40
Rapporto di copertura		1/2
Altezze massima	mt	9,00
Superficie drenante	come da normativa igienico/sanitaria vigente	

Nella superficie territoriale è compresa l'area da destinare alla viabilità di circonvallazione. La progettazione esecutiva potrà modificarne l'andamento indicato. L'attuazione potrà avvenire per lotti (o unità minime di intervento), purchè vi sia accordo fra tutti i proprietari nella definizione dell'impianto urbanistico ed edilizio, accordo nella cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'intervento per poter essere ammesso deve raggiungere l'indice di utilizzazione territoriale minimo.

L'Indice di utilizzazione Territoriale base deve essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice minimo o massimo mediante il ricorso a fattori premiali e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto della bioedilizia e salvaguardia ambientale, con verifica della sussistenza di almeno quattro dei sei requisiti definiti al capitolo 3.2.1 Incentivi per qualità progetto e abbattimento minimo del 20% del consumo energetico rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente (+5% dell'It base con 20% abbattimento fabb. energetico; +7% dell'It base con 30% abbattimento fabb. energetico; +10% dell'It base con 40% abbattimento fabb. energetico);
- opere pubbliche o di uso pubblico di particolare interesse proposte dal soggetto attuatore, o relativa monetizzazione (max +5% dell'It base), vedasi precedente cap. 3.2.2;

- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree poste in ambiti residenziali previa sottoscrizione di atto di asservimento;
- trasferimento di incentivi o diritti volumetrici derivanti da premiabilità dovute ad interventi di recupero di edifici posti in ambito "Centri ed insediamenti storici".

3. Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La dotazione andrà definita in sede di pianificazione attuativa, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare.

Si prescrive, a carico degli attuatori, la realizzazione di:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, sottoservizi, illuminazione, parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo la dotazione richiesta all'art. 12 delle NTA del PdR (con eventuale possibilità di monetizzazione), frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 5.9 delle NTA del PdR;
- strada di circonvallazione dotata di sottoservizi, destinata anche al servizio degli stessi lotti, compete la realizzazione del solo tratto entro il limite dell'ambito di trasformazione.

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, fatta salva l'eventuale monetizzazione ove ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

4. Modalità di attuazione

Piano Attuativo con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/- 10% (consentita quindi una variazione sia in difetto che in eccesso dovuta a rilievo celerimetrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

