



Art. 53. AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - ATR

ATR

Sono definiti Ambiti di Trasformazione le aree che partecipano all'evoluzione urbanistica del territorio coerentemente agli obiettivi di sviluppo ed alle politiche strategiche dell'amministrazione comunale.

Negli atti di PGT, la disciplina urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione compete al Documento di Piano, attraverso lo strumento della pianificazione attuativa (PA).

Sul territorio comunale di Faedo Valtellino è stato individuato un solo Ambito di Trasformazione (ATR), previsto su un'area di 3.208 m², in località Piano, in fregio alla via comunale ed in un contesto urbanizzato già dotato di servizi pubblici.

Il lotto ha dimensioni regolari ed è attestato verso strada lungo i lati ovest e nord; è pianeggiante e composto da terreni destinati a prati da sfalcio che si estendono fino al piede del versante.

Le norme riguardanti l'attuazione del comparto ATR sono contenute nello specifico elaborato del Documento di Piano "DdP. DN DISPOSIZIONI NORMATIVE"; in esso sono indicati i criteri realizzativi, i limiti quantitativi e gli obiettivi qualitativi degli interventi edilizi oltre che le modalità per la dotazione infrastrutturale e di servizi.

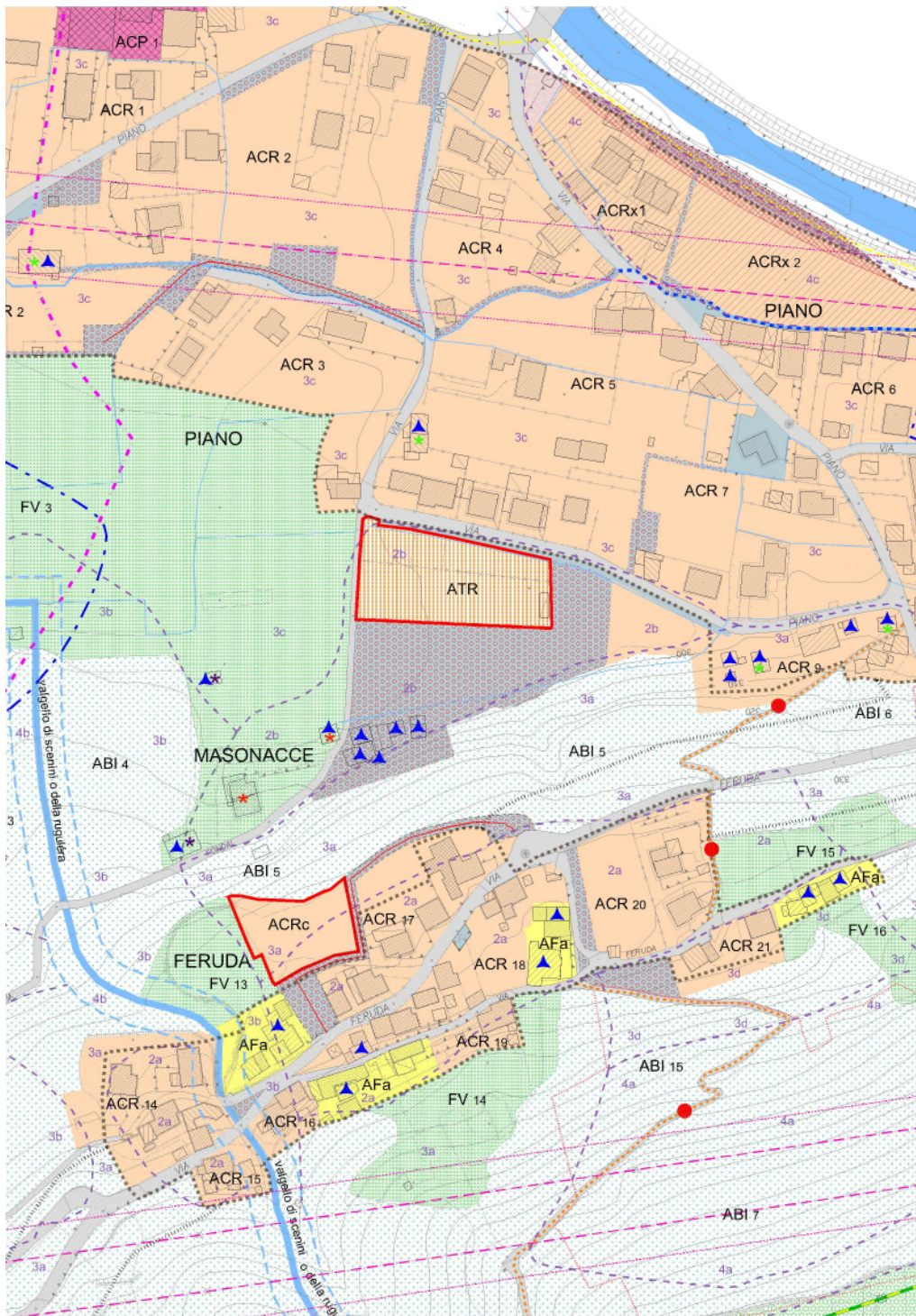
La scheda descrittiva del fascicolo testuale DdP. DN fornisce tutte le informazioni relative a inquadramento, indici e parametri urbanistici, servizi, analisi delle criticità ambientali, prescrizioni e strategie.

I criteri orientativi stabiliti dal DdP consentono all'amministrazione di valutare, in sede di redazione del piano attuativo, soluzioni progettuali alternative, fermo restando finalità e strategie predeterminate.

A piano attuato l'ambito ATR verrà incluso nel tessuto urbano consolidato e normato secondo la specifica zona di appartenenza.



4. SCHEDA DI INDIRIZZO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE (ATR)



Estratto tavola PdR.2a



Estratto ripresa fotografica aerea

4.1. Indici urbanistici e parametri edilizi

Gli interventi da realizzare nell'area ATR assumono come riferimento gli indici urbanistici e i parametri edilizi definiti nelle presenti DN, e specificate nella NT del piano delle Regole richiamati con il corrispondente articolo di seguito riportato.

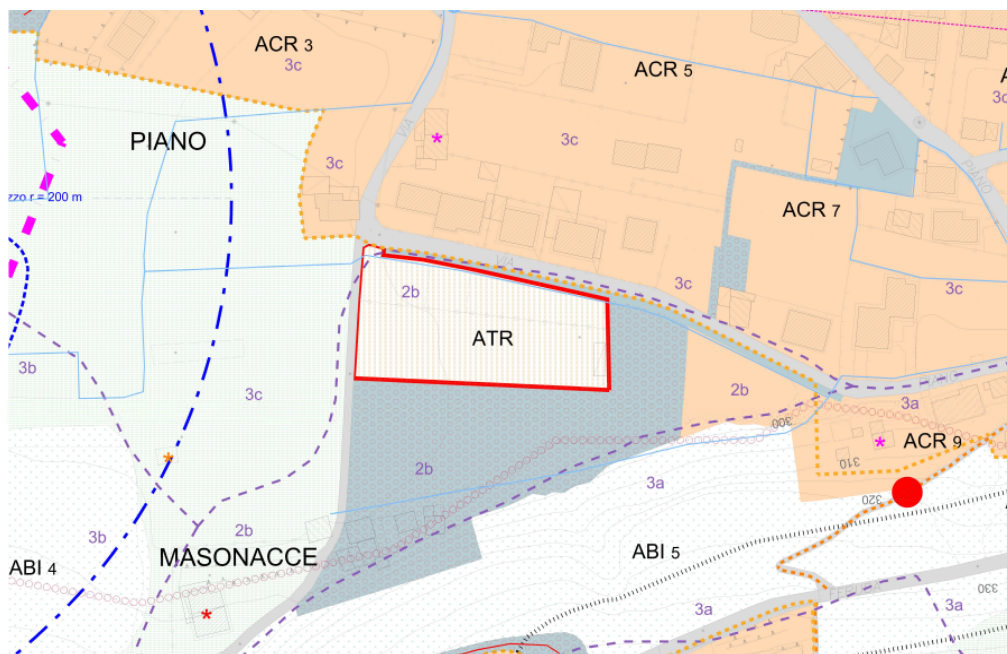
- 9.1. Superficie territoriale – **St** (m^2 o ha)
- 9.4. Superficie lorda di pavimento – **Slp** (m^2)
- 10.1. Rapporto di copertura – **RC** (%)
- 10.2. Rapporto di copertura di pertinenza – **RCp** (%)
- 10.3. Superficie drenante – **Sd** (%)
- 10.4. Superficie a verde – **Sv** (%)
- 11.1. Utilizzazione Territoriale base – **UTb** (m^2/m^2)
- 11.2. Utilizzazione Territoriale – **UT** (m^2/m^2)
- 11.3. Utilizzazione Fondiaria base – **UFb** (m^2/m^2)
- 11.4. Utilizzazione Fondiaria – **UF** (m^2/m^2)



- 12.1. Altezza degli edifici - **He** (m)
13.1. Distanza fra edifici - **De** (m)
13.2. Distanza dai confini di proprietà - **Dc** (m)
13.3. Distanza dal ciglio stradale - **Ds** (m)
13.5. Distanza dei fabbricati da aree pubbliche e di interesse pubblico - **Dz** (m)
24.2. Parcheggi privati - (30 % SIp)

Sui lotti liberi è consentita l'edificazione nel rispetto degli indici stabiliti nella seguente tabella:

AMBITO DI TRAFORMAZIONE (ATR - località Piano - Masonacce) - superficie lotto di intervento 3.208 m ²			
destinazione d'uso del suolo attuale	prato permanente, spazi accessori		
parametri	ST - Superficie territoriale	m ²	3.208
	UTb - Utilizzazione Territoriale base	m ² /m ²	0,35
	UT - Utilizzazione Territoriale	m ³ /m ²	0,50
	RC - Rapporto di copertura	%	35,00
	RCp - Rapporto di copertura di pertinenza	%	30,00
	Sd - Superficie drenante	%	30,00
	Sv - Superficie verde	%	20,00
	He - Altezza edificio	m	9,50
	Dc - Distanza minima dai confini di proprietà	m	5,00
	De - Distanza minima fra edifici	m	10,00
	Dz - distanza dei fabbricati da aree pubbliche e di interesse pubblico	m	5,00
	Ds - distanza da strade e marciapiedi	m	5,00
	Parcheggi privati	%	30,00 (SIp)
destinazioni d'uso ammesse	residenziale - complementari compatibili		
destinazioni d'uso non ammesse	tutte quelle non comprese nelle destinazioni d'uso ammesse		
tipologie edilizie	Edifici singoli, in linea, plurifamiliari		
strumento attuativo previsto	Piano di lottizzazione - permesso di costruire convenzionato		



Planimetria di riferimento – Estratto tavola DdP.19a



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR

-  DELIMITAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
-  AREA FRONTE STRADA DA CEDERE AD USO PUBBLICO (superficie 635 m²)
-  BARRIERE VERDI DI SEPARAZIONE E MITIGAZIONE
-  LOCALIZZAZIONE SUPERFICI DI CONCENTRAZIONE FONDIARIA
-  FASCIA DI ARRETRAMENTO AD USO PERTINENZIALE
-  ACCESSO AL LOTTO DALLA PUBBLICA VIA (INDICATIVO)

4.2.Dimostrazione della capacità edificatoria

L'ambito di trasformazione si estende su una superficie territoriale pari a 3.208 m².

Partendo da questo dato ed utilizzando gli indici predefiniti si giunge a dimostrare le seguenti capacità edificatorie:

ATR

St – Superficie territoriale	= 3.208 m²
UTb – Indice di Utilizzazione Territoriale base	= 0,35 m²/m²
UT – Indice di Utilizzazione Territoriale	= 0,50 m²/m²
Slp - Superficie lorda di pavimento (<i>valore base</i>)	= 1.122,80 m²



Slp - Superficie lorda di pavimento (<i>valore massimo</i>)	= 1.604,00 m ²
Volume convenzionale (<i>valore base</i>)	= 3.368,40 m ³
Volume convenzionale (<i>valore massimo</i>)	= 4.812,00 m ³

Considerato l'incremento di 0,15 m²/m² derivabile da diritti edificatori compensativi ed incentivanti, oltre che premiali, si calcola che il Volume convenzionale (valore massimo) risulti (3.208 m² x 0,50 m²/m²) x 3,00 m = 4.812 m³.



Vista da sud ovest

4.3. Calcolo carico insediativo

La determinazione del carico insediativo viene effettuata sulla scorta del dato assunto come parametro di calcolo:

abitanti insediabili utilizzando il valore massimo della Slp:

$$1/200 \text{ ab/m}^3 (4812,00/200) = 20,60 \text{ abitanti teorici come numero massimo}$$

Nel caso ordinario, senza il trasferimento dei diritti edificatori si ottengono i seguenti risultati:

$$\text{abitanti insediabili } 1/200 \text{ ab/m}^3 (3368,40/200) = 16,80 \text{ abitanti teorici come numero ordinario}$$

Totale abitanti teorici : dato medio (20,60+16,80)/2= 18,72