

Il comparto è collocato in prossimità della Chiesa di San Colombano. Nell'ambito sono presenti alcuni fabbricati residenziali e fabbricati accessori.

La proposta di trasformare l'area in edificabile al fine di consentire la realizzazione di un paio di abitazioni ad uso residenziale è determinata dalla volontà di salvaguardare l'area, garantire la manutenzione delle strade, delle aree contermini alla Chiesa e creare un ampio spazio a verde e parcheggio.

La struttura dell'edificio religioso era in condizioni fatiscenti, l'intorno in stato di abbandono quando l'Amministrazione Comunale ha intrapreso il progetto di recupero e restauro dell'edificio trasformandolo in sala mostre e piccolo auditorium.

L'intervento è stato oneroso ma ha portato ad un ottimo risultato, per questo si propongono gli ambiti di trasformazione, al fine di creare un nucleo con residenti abituali capaci di garantire la vivibilità della zona e al contempo la manutenzione delle aree circostanti, evitando le precedenti situazioni di degrado.

La trasformazione viene ammessa soprattutto per recupero di edifici esistenti a cui si consente l'ampliamento, appurato che non presentano particolari caratteristiche di importanza storico testimoniale.

E' ammesso il cambio d'uso a favore della residenza.

Per il piccolo fabbricato esistente ai limiti nord dell'ambito 8/a è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione al fine distanziarlo dalla strada e posizionarlo in zona centrale all'ambito, consento alla fase progettuale di definire un impianto funzionale.

Indici e parametri

Negli ambiti di trasformazione residenziale non sottoposti a pianificazione attuativa si applicano i seguenti indici e parametri, per i quali valgono le indicazioni particolari di cui al paragrafo relativo agli ambiti residenziali di cui alle NTA del PdR.

Gli indici di riferimento per la progettazione esecutiva subordinata a convenzione sono:

If 1 (indice d'ambito):	1,00 mc/mq oltre alla volumetria esistente
If 2 (indice massimo):	1,15 mc/mq raggiungibile attraverso il ricorso a premiabilità (max+15%) e trasferimento/acquisizione diritti edificatori;
H (altezza massima):	7.50 mt – max 2 piani abitabili;
Rc (rapporto di copertura):	40%;
Sd (Superficie drenante):	40%;
Dc (Distanza dai confini):	mt. 5,00;
De (Distanza tra edifici):	mt. 10,00 o $H_e/D_e = 1/1$
D chiesa San Colombano:	mt. 20,00

Ds (Distanza da strade): mt. 5.00 - per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00
 mt. 7.50 - per strade di larghezza tra mt. 7.00 e mt. 15.00
 mt. 10.00 - per strade di larghezza superiore a mt. 15.00

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si rinvia al relativo paragrafo riportato nelle NTA del PdR nello specifico rispetto all'ambito funzionale residenziale.

Prescrizioni

Le costruzioni nel suddetto ambito dovranno avere forma rettangolare con il lato maggiore lungo l'andamento delle curve di livello determinando il minor movimento delle terre e limitando la costruzione di muri di sostegno.

Gli edifici dovranno rispettare la tipologia edilizia locale con impiego di materiali naturali, quali legno per struttura del tetto e serramenti, murature in pietra e manto di copertura in pioda o tetto verde. I parapetti dei terrazzi dovranno essere a disegno semplice in ferro o legno escludendo ogni tipologia prefabbricata non tipica.

Il tetto dovrà essere a due falde o piano.

Sono ammesse anche tipologie architettoniche moderne, purchè si dimostri l'inserimento paesaggistico nel contesto, vengano escluse le tipologie con tetto a padiglione, porticati e tettucci, forme ad arco, inserimento di colonnati in granito, ecc. La forma dovrà essere lineare e senza artificiosi decori, i colori tenui.

Obiettivi perseguiti

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Residenziale persegue l'obiettivo di formazione di un piccolo nucleo a ridosso della chiesa di San Colombano recentemente restaurata. La zona era per lo più abbandonata e l'edificazione dovrebbe portare a creare dei servizi a supporto dell'ex chiesa, della manutenzione delle strade e del presidio nella zona.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA ATR SAN COLOMBANO – ATR 8 a-b-c

Planimetrie non in scala – sovrapposizione ortofoto – estratto mappa catastale



