

### **Art. 57 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC**

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti :

residenziale prevalente – ATR

produttivo secondario - ATP

#### **57.1 Modalità di intervento ATR**

Gli ambiti di trasformazione controllata residenziale “ATR” sono assoggettati a piano attuativo di comparto ovvero a piano attuativo per stralci funzionali secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d’uso residenziali non possono essere inferiori al 60% della volumetria edificabile complessiva.

Sono ammesse unità minime abitative inferiori a mq. 40 di superficie utile netta nella misura massima del 30% della dotazione residenziale.

E’ ammessa, negli ambiti residenziali, la monetizzazione dei servizi ad esclusione di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico con un minimo di mq. 6,00/abitante.

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata “ATR” è definita in sede attuativa all’interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano (scheda attuativa) che sono confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa (in termini di abitanti insediabili e di consumo di suolo) determinata dal Documento di piano.

#### **57.2 Indici e parametri edilizi**

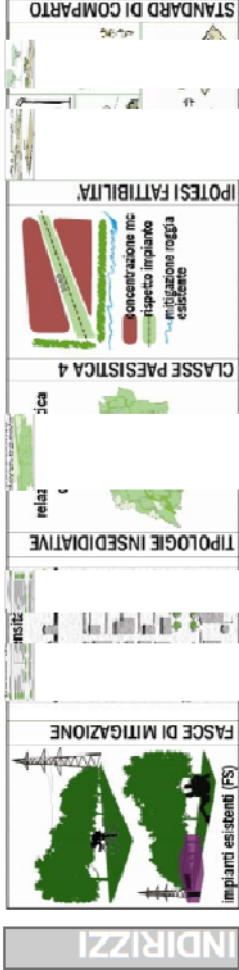
| <b>It</b>  | <b>indice territoriale ambito</b>          | <b>mc/mq</b> | <b>predeterminato</b> |
|------------|--------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| <b>RC</b>  | Rapporto di copertura fondiario            | <b>%</b>     | 60                    |
| <b>Spd</b> | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | <b>%</b>     | 30                    |
| <b>H</b>   | Altezza massima (ATR 1)                    | <b>piani</b> | n. 3 + 1/pt           |
| <b>H</b>   | Altezza massima (ATR 2)                    | <b>piani</b> | n. 3 + 1/pt *         |

\*Per l’ATR 2 può essere consentita un’altezza massima pari a ml 15,00 a condizione che le nuove costruzioni siano almeno in classe energetica B e che una quota di superficie dell’ultimo piano sia destinata a terrazzi verdi/giardini pensili.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE



- NAF - Nuclei e insediamenti rurali di insediamento paesistico
- RC1a - Ambito residenziale prevalente consolidato intensivo
- RC1b - Ambito residenziale prevalente consolidato estensivo
- RC2 - Tessuto produttivo di riconversione residenziale prevalente
- VP - Verde privato
- PC - Ambito produttivo polifunzionale
- AM - Attrezzature per la mobilità
- Sistema della viabilità esistente
- Viabilità di progetto (locale e sovra locale)
- S - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Aree per servizi di progetto (Realizzazione e/o potenziamento)
- Aree agricole comprese nel PAS
- VAP - Verde agricolo di protezione
- Nuovi ambiti di trasformazione
- ATR - residenziale
- ATP - produttivo



| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE                                           |                                                                                                                                                                                                      | ATR 1 |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| PARAMETRI                                                                                  | superficie territoriale complessiva: ST                                                                                                                                                              | mq    | 35.000 |
|                                                                                            | superficie per servizi di qualità                                                                                                                                                                    | mq    | 0      |
|                                                                                            | superficie di concentrazione edilizia                                                                                                                                                                | mq    | 35.000 |
|                                                                                            | superficie lorda di pavimento (slp)                                                                                                                                                                  | mq    | 9.600  |
|                                                                                            | edificabilità massima complessiva teorica                                                                                                                                                            | mq    | 28.800 |
| CLASSE GEOLOGICA                                                                           | abitanti equivalenti complessivi                                                                                                                                                                     | N     | 192    |
|                                                                                            | area minima per servizi                                                                                                                                                                              | mq    | 3.456  |
|                                                                                            | indice di fabbricabilità territoriale                                                                                                                                                                | mq/mq | 0,8    |
| CLASSE PAESISTICA                                                                          | classe 2                                                                                                                                                                                             |       |        |
| FATTIBILITA' AMBIENTALE                                                                    | classe 4                                                                                                                                                                                             |       |        |
| INDIRIZZI DI ASSETTO                                                                       | fattibilità della trasformazione con limitazioni MODESTE                                                                                                                                             |       |        |
|                                                                                            | realizzazione fasce alberate lungo il confine con le aree agricole e ad est del comparto rispetto alla zona industriale esistente e cessazione parcheggi fronte strada                               |       |        |
| PRESCRIZIONI SPECIALI                                                                      | modifica o interramento del tracciato del traliccio esistente (uso FS) ove possibile o, in alternativa, distribuzione della concentrazione volumetrica su aree non oggetto di rispetto del traliccio |       |        |
|                                                                                            | 15% di premialità (mediante PAI) con priorità di acquisizione di diritti edificatori di compensazione                                                                                                |       |        |
|                                                                                            | è richiesto il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti a spese e cura del lottizzante per consentire e migliorare l'allacciamento delle reti del sotto e sopra suolo          |       |        |
| si richiamano gli impegni previsti nell'atto unilaterale d'obbligo prot. N. .... Del ..... |                                                                                                                                                                                                      |       |        |

ATR 1