

Art. 34 – At - Ambiti di Trasformazione Residenziale. Zona AT-R

34.1. - Definizione della zona

1. La zona omogenea AT-r – Aree di trasformazione residenziali – appartiene a quella parte del territorio comunale, contigua all'abitato, destinata ad interventi di espansione per insediamenti residenziali, con obbligo di pianificazione attuativa.

34.2. - Ambito di applicazione



34.3. - Criteri operativi

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:
- a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia
  - e) nuova costruzione
2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di, previa approvazione e convenzionamento di piano attuativo:
- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.)
  - Permesso di Costruire (P.d.C.);
  - Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.);
  - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
  - Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)

34.4. - Destinazioni d'uso

1. Principale:
- A- Residenziale
    - abitazioni permanenti
    - abitazioni collettive
    - abitazioni temporanee
    - collegi
    - convitti
    - case per studenti
    - pensionati
    - autorimesse
    - spazi di pertinenza relativi
2. Compatibili:
- C- Terziaria servizi
    - servizi relativi alla residenza
    - studi professionali, uffici pubblici e privati in genere
    - attività professionali svolte in ambienti promiscui alla residenza
    - servizi alla persona
    - banche, assicurazioni, uffici postali
    - terziario diffuso
    - sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili
    - esercizi della somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione)
    - esercizi dove si svolgono giochi leciti, internet point
    - servizi sociosanitari
    - laboratori, attività di ricerca
    - botteghe artistiche ed artigiane
    - artigianato di servizio
    - attrezzature per lo sport ed il tempo libero (diverse dal punto I sport di discesa)
  - D – Terziaria commercio:
    - esercizi di vicinato

- medie strutture di vendita
- E – Terziaria ricettiva:
- alberghi
  - residenze turistico alberghiere
  - case per ferie
  - ostelli della gioventù
  - esercizi di affittacamere
  - case e appartamenti per vacanze
  - bed & breakfast
3. Destinazione d'uso vietata:
- attività considerate nocive od insalubri (di classe 1° e 2°), secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
  - artigianato di servizio che non richieda fabbricati con tipologia propria (capannoni e simili) e che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana;
  - altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2

34.5. - Parametri di utilizzazione

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:
- le massimo <= 0,9 mc/mq;
- di cui:
- le proprio <= 0,5 mc/mq;
  - le perequativo da UP <= 0,2 mc/mq;
  - le perequativo da DP <= 0,2 mc/mq;
- H max <= 10,00 ml;
  - N piani <= 3;
  - Dc (da confini) => 5,00 ml;
  - Df (da fabbricati) => 10,00 ml;
  - Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

34.6. - Prescrizioni generali

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea. Quanto sopra sempre che l'intervento previsto risulti normato nel suddetto allegato. Eventuali deroghe opportunamente motivate dovranno essere assentite tramite delibera di GC.
2. In fase attuativa le fasce di rispetto stradale potranno essere ridotte come previsto dall'art. 26 comma 3 del DPR 495-92
3. Con riferimento alle schede analitiche di dettaglio allegate alla Relazione di cui al Documenti di Piano le stesse hanno valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, in caso di contrasto con le disposizioni del presente articolo varranno le indicazioni di dettaglio delle schede analitiche
4. E' fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
5. Preso atto che per alcuni Ambiti di Trasformazione è segnalata la presenza di colonizzazione del bosco, la presentazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà contenere un rilievo effettivo delle aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso.
6. Al fine di preservare il territorio e di permetterne una adeguata ed idonea trasformazione, ove individuato sul piano di azzonamento, o su proposta dei privati opportunamente motivata e condivisa dalla GC in quanto sostenibile per un coerente sviluppo dell'ambito di trasformazione medesimo, l'attuazione degli stessi potrà avvenire per comparti successivi. Ogni singolo comparto attuativo dovrà prevedere al suo interno idonee opere di mitigazione verso il contesto rurale. La verifica della dotazione di standard dovrà essere unitaria per l'Ambito di Trasformazione.

7. Per la presente zona, ove previsto sulle specifiche schede di dettaglio dei singoli ambiti, valgono le prescrizioni di cui all'art. 60 comma 1;

8. Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui, come nel caso degli ambiti previsti a San Pietro).

9. Si dà atto che per il periodo di anni 5 dalla vigenza del PGT potranno essere attuati e convenzionati un numero di AT-RT (residenziali turistici) pari al 50 % della volumetria complessiva espressa dagli stessi (ad eccezione dell'AT-RT7 che non rientra nelle indicazioni della presente norma). La richiesta di cui sopra, potrà essere contestuale alla presentazione del PA; in termini di graduatoria le stesse saranno assentibili "a sportello"(priorità a data di protocollo). Esaurita detta dotazione volumetrica, nel periodo di 5 anni sopra indicato, risulterà sospesa la possibilità di attuare gli AT-RT rimanenti, sino a diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale da assumersi a termine di legge in variante al Documento di Piano.

L'Ambito di Trasformazione AT-R1 nella frazione di Santicolo è suddiviso in quattro sotto-ambiti: 1a, 1b, 1c, 1d. L'Ambito è collocato ad est dell'edificato ed è attraversato in senso longitudinale da due strade (Via G. Leopardi e Via Garibaldi), mentre trasversalmente è diviso nella parte centrale da una via di congiunzione tra le strade citate.

|                                       |                                            |                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| <b>DESTINAZIONE PREVALENTE:</b>       | <b>R residenziale</b>                      |                |
| <b>TIPOLOGIA DELL'EDIFICATO:</b>      | <b>edifici singoli mono-plurifamiliari</b> |                |
| <b>PARAMETRI DI EDIFICABILITA':</b>   | le massimo                                 | <= 0,9 mc/mq   |
|                                       | Di cui:                                    |                |
|                                       | le proprio                                 | <= 0,5 mc/mq   |
|                                       | le perequativo da U.P.                     | <= 0,2 mc/mq   |
|                                       | le perequativo da dotazione pubblica       | <= 0,2 mc/mq   |
|                                       |                                            |                |
|                                       | H max                                      | <= 10,00 ml;   |
|                                       | N piani                                    | <= 3;          |
|                                       | Dc (da confini)                            | => 5,00 ml;    |
|                                       | Df (da fabbricati)                         | => 10,00 ml *; |
|                                       | Dcs (da ciglio strada)                     | => 5,00 ml **  |
|                                       |                                            |                |
| <b>Superficie territoriale ambito</b> | <b>8.974,73 mq</b>                         |                |
| <b>Superficie residenziale</b>        | <b>3.117,75 mq (sottoambito 1a)</b>        |                |
|                                       | <b>1.423,85 mq (sottoambito 1b)</b>        |                |
|                                       | <b>998,74 mq (sottoambito 1c)</b>          |                |
|                                       | <b>3.434,39 mq (sottoambito 1d)</b>        |                |
|                                       | <b>Per un totale di 8.974,73 mq</b>        | <b>100%</b>    |

**OBIETTIVI:**Completare il tessuto residenziale esistente stante la richiesta di ambiti edificabili in sede locale.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

\* Df derogabile a termini art. 9 ultimo paragrafo D.M. 1444/68 previo parere favorevole G.C. o C.C.

\*\* Dcs 5,00 mt se non diversamente indicato nelle presenti schede

Le quantità delle area a Standard (urbanizzazioni secondarie art. 21 NTA) indicate sulle presenti schede sono da considerarsi superfici minime di cessione. In sede di proposta di P.A. le stesse potranno essere meglio perimetrate in rapporto alle risultanze del rilievo di dettaglio circa l'effettivo stato dei luoghi. Dette quantità non tengono conto delle superfici necessarie per eventuali allargamenti stradali, spazi per sosta e parcheggio, strade di penetrazione e/o di servizio ai singoli lotti (urbanizzazioni primarie art. 20 NTA) prescritti o eventualmente richiesti in sede di approvazione di P.A.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui, come nel caso degli ambiti previsti a San Pietro).

In fase di attuazione dovranno essere rispettati, ove operanti, i contenuti dell'art.60 del PdR di cui al PGT vigente.