

Art.13 - Prescrizioni per i piani attuativi in aree di trasformazione/espansione a destinazione residenziale "A.T.R."

1. Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate dalla lettera A.T.R., interessano aree la cui edificazione necessita di completamento o espansione o nuova trasformazione anche degli impianti e servizi di urbanizzazione. Si tratta di aree interne al tessuto urbanizzato, ma inedificate, o poste ai margini dello stesso e non ancora urbanizzate e che interessano il rapporto paesistico tra le aree della "città consolidata-antropizzata" e le aree di zona agricola e di zona per servizi.
2. Si tratta di aree per le quali gli indici di seguito evidenziati potranno essere consolidati nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.
3. Per gli ambiti di trasformazione che interessano le aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, è necessario acquisire le prescritte autorizzazioni (paesaggistica e forestale).
Per gli ambiti di trasformazione è d'obbligo allegare la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
4. Destinazione principale: residenziale
Le destinazioni complementari/compatibili sono: esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali.
5. Destinazioni non ammissibili: terziaria/direzionale eccedente il 50% della Slp prevista, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media o grande superficie di vendita; produttiva; agricola.
6. Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo. L'edilizia economica popolare potrà essere realizzata con Piani di Zona, ai sensi della L.167/62, o con edilizia convenzionata, ai sensi dell'art.18 del D.Lgs.380/2001 e s.m.i..
7. Parametri edificatori per aree soggette a Piani Attuativi:
 $H1 = m\ 7,50$;
 μ_t = da 0,25 a 0,35 mq/mq secondo le risultanze della valutazione parametrica dell'intervento. E' sempre ammesso l'utilizzo di un μ_t inferiore al limite minimo prestabilito.
 $H2 = m\ 2,00$ per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 90 cm misurata dallo spazio pubblico;
 $Ds1 = m\ 5,00$ verso strade di larghezza fino a m 15,00; m 10,00 verso strade di larghezza superiore a m 15,00;
 $Ds2 = H_1/2$ o mai inferiore a mt 5,00;
 $Ds3 = m\ 10,00$
 $Np = 1/mq\ 150$ di verde filtrante
 $Af = \% \text{ lotto a verde} = \geq 30\% \text{ di } Sf$
8. Indirizzi per i piani attuativi:
Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza non cieche.
Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Sono consentite misure abitabili di sottotetti, ai sensi della vigente normativa in materia, anche per torrette, altane, mansarde e simili.

Gli interventi dovranno realizzare tipologie edilizie da mono a plurifamiliari, con formazione di giardini.

In tutti gli ambiti possono essere previsti interventi di edilizia economica popolare e/o convenzionata, con attenzione anche alla realizzazione di alloggi in affitto, secondo i programmi dell'A.C..

Dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici pari a 25,00 mq/ab. di cui 18,00 mq/ab. da reperire obbligatoriamente nell'ambito. Per i restanti è ammessa la possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 12/05 e s.m.i..

9. Parametri edificatori per aree soggette ad interventi diretti: H1 =

m 7,50;

μ_t = da 0,25 mq/mq

H2 = m 2,00 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 90 cm misurata dallo spazio pubblico;

Ds1 = m 5,00 verso strade di larghezza fino a m 15,00; m 10,00 verso strade di larghezza superiore a m 15,00;

Ds2 = $H_1/2$ o mai inferiore a mt 5,00; Ds3

= m 10,00

N_p = 1/mq 150 di verde filtrante

A_f = % lotto a verde = $\geq$ 30% di S_f