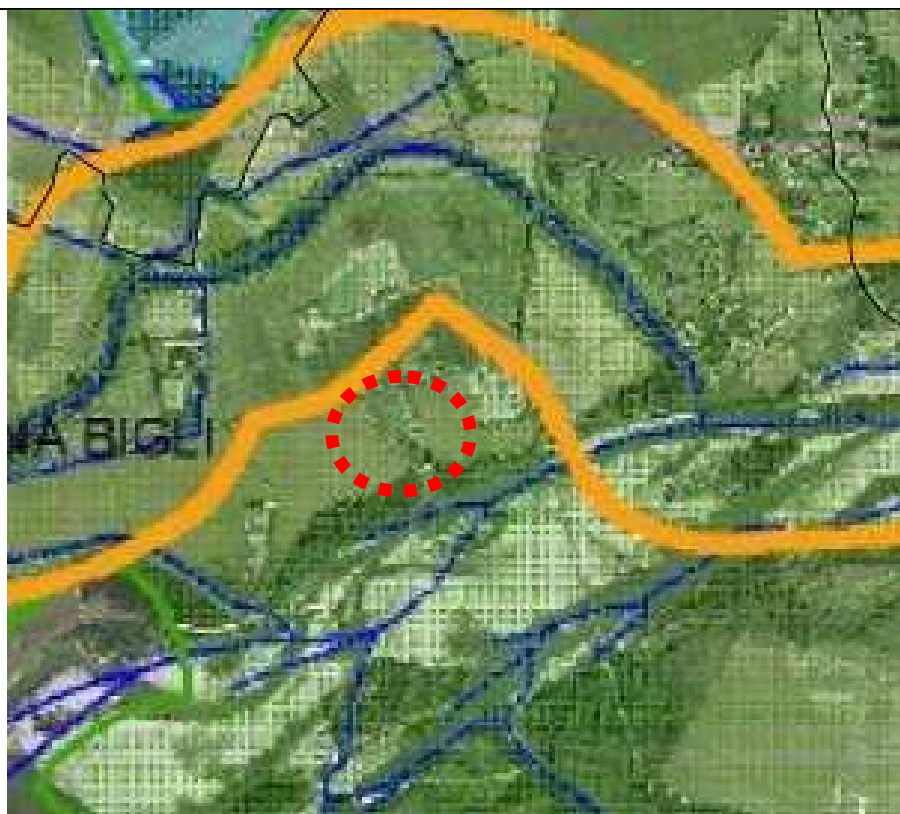


ATR 04	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	<i>Note</i>
Localizzazione		
		Terreno di circa 23.300 mq, che per conformazione è da considerarsi un'area aperta, pur se adiacente ad una esigua porzione di tessuto residenziale esistente di impianto rurale. Il terreno risulta attualmente incolto.

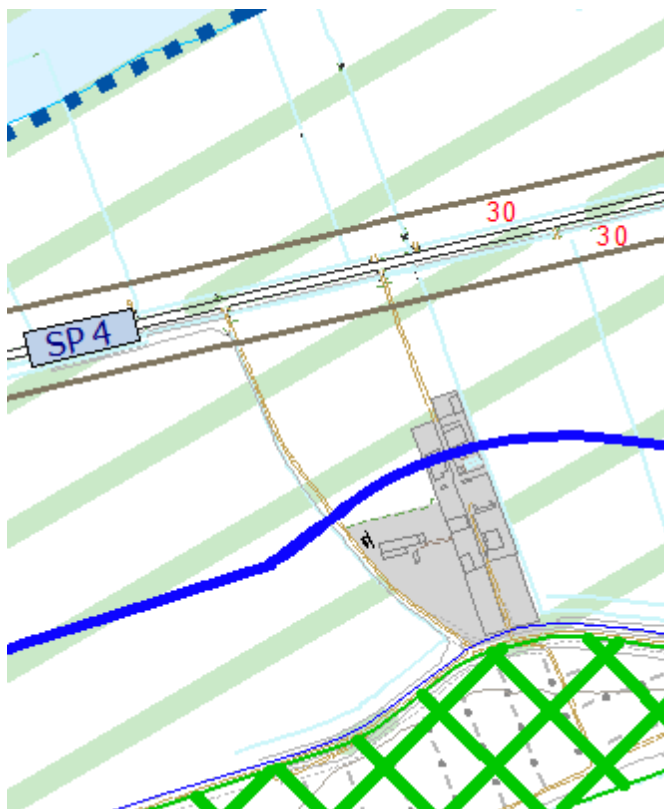
ATR 04	Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
 The top map displays a green hatched area with a red dashed circle and a red line. The bottom map displays a blue hatched area with a red dashed circle.		P.T.C.P. - L'area ricade all'interno di "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici"; una ristretta porzione dell'ambito ricade all'interno di "art.146 comma 1, let. c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (EX L.431/85 art.1 let. c)". L'ambito ricade all'interno della FASCIA C del P.A.I..



R.E.R.

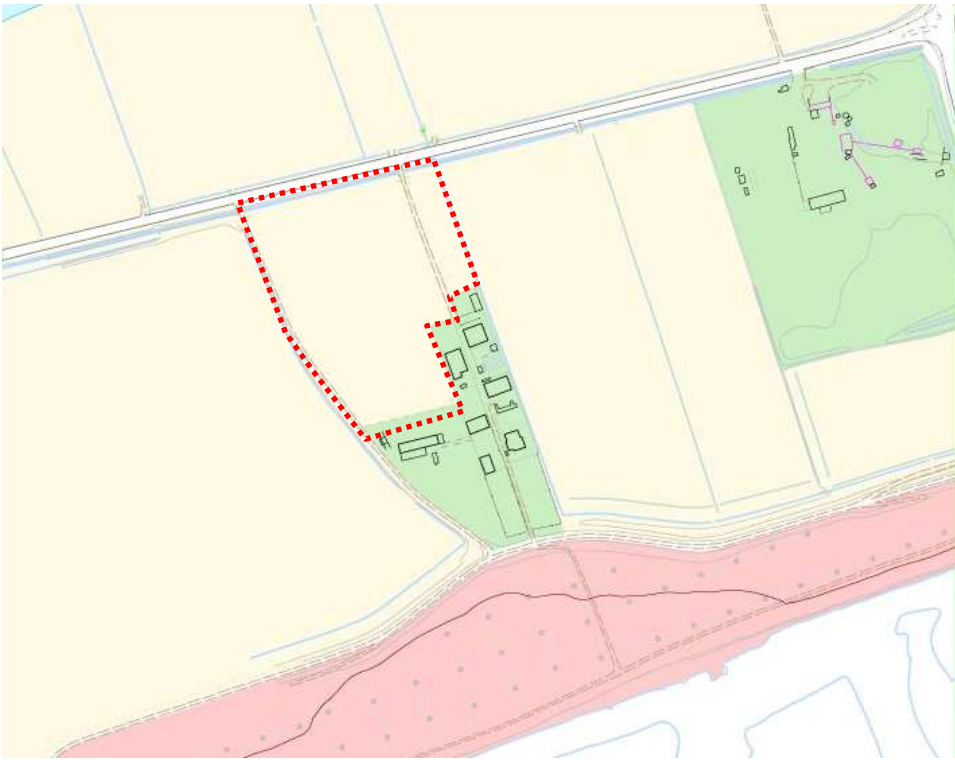
- l'area ricade appena esternamente al corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione ma all'interno degli Elementi di Primo Livello della RER.

Sistema dei vincoli urbanistici



Una porzione dell'ambito ricade in fascia di rispetto stradale della SP4.

L'ambito ricade inoltre nella fascia dei 150 m di rispetto dei corsi d'acqua principali ed all'interno della Fascia C del PAI

ATR 04	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	Note
Carta di fattibilità geologica		
		<u>Classe III – Fattibilità</u> <u>con consistenti</u> <u>limitazioni</u> Ved. Art.2 – NTA geologiche
Carta di sensibilità paesistica		
		<u>Classe di sensibilità</u> <u>paesistica 3-MEDIA,</u> vista la localizzazione esterna al tessuto urbanizzato, in adiacenza ad un'area residenziale esistente e di carattere spiccatamente rurale.

ATR 04	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>	<i>Note</i>
Tipologia del Piano Attuativo		
P.L.C. = Piano di Lottizzazione Convenzionato L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 - Convenzione nei piani attuativi		
Indici Urbanistico-edilizi		
Superficie territoriale	23.300 mq	Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)
It = Indice di fabbricabilità territoriale	0,7 mc/mq	
Qc = Rapporto di copertura	40 %	
Ip = Indice di permeabilità	25 %	
H = Altezza massima	7,50 m	
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP	
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP	
Volume massimo realizzabile	16.310 mc	
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	109 ab	
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo	
Vocazioni funzionali		
Destinazione prevalente: Residenza: 75% minimo Destinazioni compatibili: 25% massimo (Attività di commercio al dettaglio, Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di slp per unità edilizia; uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori; attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pesca sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative, verde naturale ed attrezzato, parcheggi pubblici, residenza pubblica) Destinazioni d'uso non ammesse: Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli esercizi di vicinato, Agricola.		Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

ATR 04	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>
Criteri d'intervento	
Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione. Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno essere così composti: 1. Strade destinate al transito dei mezzi meccanici, costituite da una doppia corsia di marcia con larghezza adeguata ai limiti di velocità previsti per le aree urbane; (sezione stradale minima pari a 8 m così costituita: 2 corsie da 3,25 m e un percorso pedonale di larghezza non inferiore a 1,50 m), in perfetta continuazione con la viabilità esistente. 2. Spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive; 3. Adeguata illuminazione; Di norma non sono consentite strade a fondo cieco, se non terminanti in aree di sosta o progettate per consentire la manovra dei veicoli. E' obbligatorio inoltre studiare in accordo con l'Amministrazione Provinciale l'accesso viabilistico all'area. Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali. In particolare all'interno dell'intero ambito ATR04 <u>è obbligatoria la realizzazione di: fasce di verde</u> a mitigazione degli impatti sulle visuali lungo la SP4 e nelle parti aperte verso la campagna per una profondità di almeno 10 metri, per un totale di almeno 3300 mq, al fine di creare zone "filtro" verdi ben fruibili. Le aree dovranno essere piantumate secondo quanto indicato nell'Allegato D, utilizzando specie arboree ed arbustive autoctone, ponendo particolare attenzione al mix di specie al fine di favorire la biodiversità. E' prevista la realizzazione obbligatoria di zone a parcheggi pubblici in misura di almeno 2,5 mq/ab, da realizzarsi e di strade di lottizzazione che garantiscano uno sviluppo coerente dell'ambito di trasformazione. Nel complesso la superficie da destinare a servizi, verde, parcheggi, come sopra suddivisa, dovrà ricoprire una superficie di circa 4.500 mq.	

ATR 04	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u> I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 %, superando pertanto l'It-Indice di fabbricabilità territoriale, derivante dalla seguente somma: a. 4% nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.; b. 2% nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue delle presenti Norme di Attuazione. c. 3% nel caso di interventi che assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25% della SF dell'Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all'Allegato D – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, delle presenti Norme di Attuazione; d. 6% nel caso di interventi che assicurino la realizzazione di edilizia sociale corrispondente ad una SLP non inferiore a quanto consentito dal presente incremento; i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione saranno stabiliti dal Comune in accordo con l'ALER e formeranno parte di apposita convenzione da stipularsi fra il soggetto attuatore del Piano Attuativo ed il Comune, avente validità di 10 anni. Oltre ai casi sopra descritti è possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A. Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione; dette SLP dovranno essere accorpate a formare una o più singole unità immobiliari o, qualora non fosse possibile per comprovati motivi, parte di una sola singola unità immobiliare. Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai punti a. e/o b., per la SLP determinata dall'incremento dei relativi diritti edificatori, il/i proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, è/sono tenuto/i, per la SLP di che trattasi, in alternativa: 1. alla cessione al Comune di aree destinate a servizi, esterne agli AT, in misura corrispondente al doppio dei diritti edificatori necessari per la realizzazione della SLP di che trattasi;	

2. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

3. al pagamento al Comune per ogni mq. della SLP di che trattasi avente destinazione diversa da quella residenziale di una somma corrispondente al doppio del costo al mq. documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale;

4. cessione gratuita al Comune di una unità o più unità immobiliari, non ancora cedute in proprietà a terzi, aventi una superficie uguale o maggiore della SLP di che trattasi.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo e/o sopralluogo eseguito da proprio incaricato, verifichi, anche nel tempo, a lavori ultimati, ma comunque al massimo entro dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto c., invierà al/ai proponente/i del Piano Attuativo, o eventuale/i avente/i causa a qualsiasi titolo, una Ordinanza assegnando un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste, e riscontrata la eventuale non ottemperanza, si provvederà in alternativa con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.

Nel caso in cui il Comune, accerti che, nei dieci anni dalla stipula in atto pubblico della Convenzione di cui al Piano Attuativo, il mancato rispetto, anche parziale, degli obiettivi di cui al punto d., provvederà con una delle modalità di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4.

La Convenzione allegata al Piano Attuativo, per gli obblighi derivanti dal presente punto - Incentivazione - dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, di durata adeguata in relazione agli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b., c. e d.

Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Vista la localizzazione esterna al centro abitato e l'appartenenza ad Elementi di Primo Livello della RER, sono previste sia forme di mitigazione che forme di compensazione ambientale.

Il rapporto di compensazione previsto sarà pari a **1:1**, come descritto nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione.

ATR 04	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione</i>
Criteri di negoziazione	
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante. Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri: - la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005); - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante; - la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005); - la dotazione di aree a parcheggio pubblico nella misura di 2,5 mq per abitante, all'interno degli Ambiti di trasformazione residenziale, eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto; In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento è possibile: a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione). c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.	

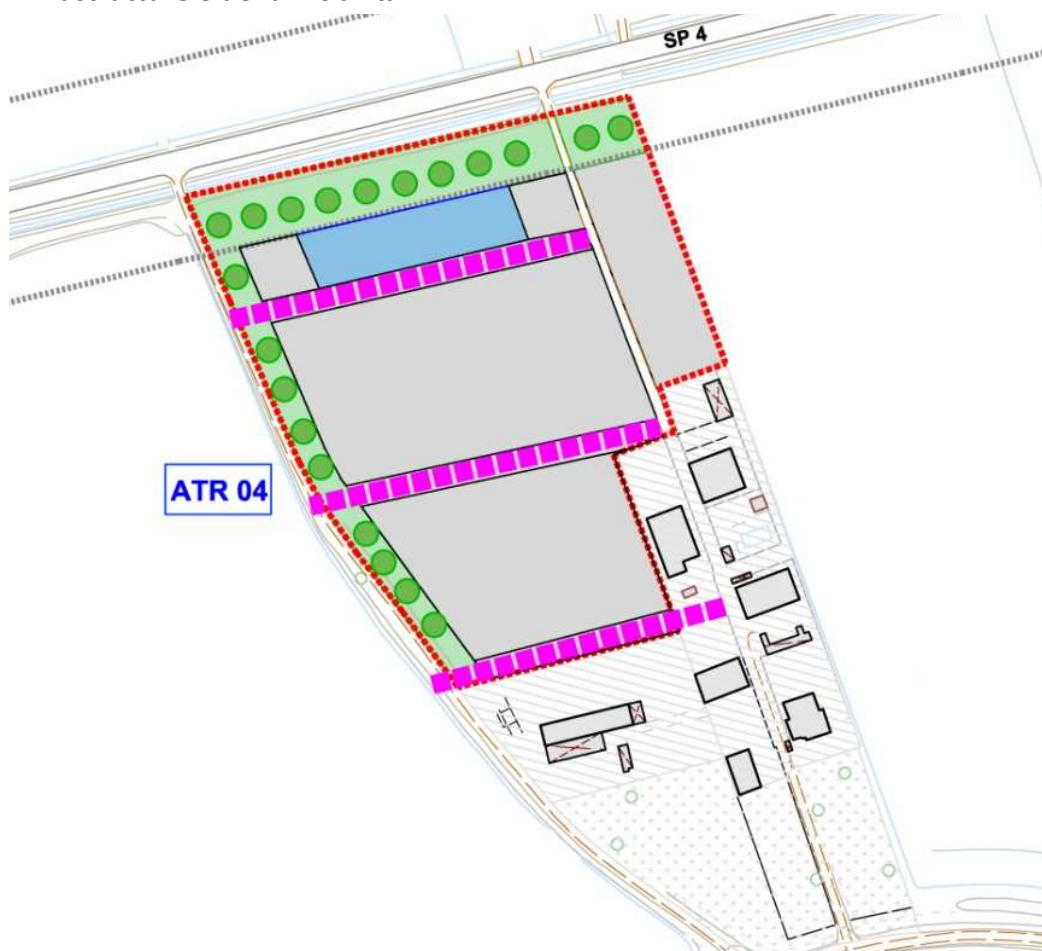
Tutela ed uso delle acque
Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244-Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

ATR 04

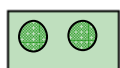
***Ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale
di espansione***

Linee guida per la progettazione

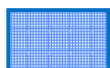
- indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;
- indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni;
- l'ambito ATR04 dovrà avere accesso a viabilità provinciale solo attraverso uno dei due accessi esistenti adeguatamente dimensionato, che resterà a servizio anche del nucleo residenziale esistente limitrofo.
- schema infrastrutture e della mobilità



■ ■ ■ NUOVA VIABILITA'



ERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE ("FILTRO")



PARCHEGGI PUBBLICI



PERIMETRAZIONE AMBITO
DI TRASFORMAZIONE E SOTTOAMBITI