

SCHEMA AT_03_18118.pdf

COMUNE DI PORTALBERA

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE
AT_03****INDICE**

1.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DEFINIZIONE ED ELENCO	3
2.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CRITERI PER L'ATTUAZIONE (SCHEDE DEL DOCUMENTO DI PIANO)	4
2.1.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	4
2.1.1.	GENERALITÀ	4
	1. Perimetro degli ambito di trasformazione	4
	2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure	4
	3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione	4
	4. Indicazioni del presente fascicolo	4
	5. Gradualità di attuazione	5
	6. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione	6
	7. Mitigazione dell'impatto acustico	6
2.1.2.	PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE	6
3.	AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – ATR	7
3.1.	INDICAZIONI GENERALI	7
3.1.1.	MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO	7
	1. Modalità di attuazione	7
	2. Destinazioni d'uso	7
3.1.2.	PEREQUAZIONE	7
	1. Perequazione	8
	2. INCENTIVI EDIFICATORI	8
	Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR	9
3.1.3.	CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR	9
	Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale ATR	9
	Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano	10
	Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.	10
3.2.	SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	11
3.2.1.	ATR 1	12
	1. Località ed identificazione:	12
	Figura 3. 1 ATR 1. Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione	12
	Figura 4. 1 ATR 1: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione	12
	2. Modalità di attuazione:	12
	3. Stato di fatto	12
	4. Obiettivi qualitativi	13
	5. Obiettivi	13

6.	Criteri generali di progettazione.....	13
7.	Realizzazione di servizi.....	13
8.	Distanze e indici di sostenibilità insediativa	13
9.	Definizione degli altri parametri urbanistici.....	14
10.	Numero dei piani fuori terra.....	14
11.	Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S.....	14
12.	Tipologie consentite.....	14
4.	ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE	15
4.1.	TIPOLOGIE RESIDENZIALI	15
4.1.1.	EDIFICI PRINCIPALI	15
4.1.2.	BOX AUTO ED ACCESSORI.....	15
5.	ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI	16
5.1.	SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA	16
5.2.	SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA.....	17
1.	Sezione tipo 2 A.....	17
2.	Sezione tipo 2 B.....	18
5.3.	SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA.....	19
1.	Sezione tipo 3 A.....	19

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DEFINIZIONE ED ELENCO

Si tratta degli ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione: riguarda parti del territorio, già edificate e/azioni non edificate, in cui sono previsti interventi di edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano del PGT in oggetto, sono classificati come segue:

ATR	Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione
ATP	Ambiti della città da trasformare produttivi soggetti a piano di lottizzazione

L'ambito di trasformazione descritto dalla presente scheda è evidenziato in colore giallo nella tabellina seguente:

nome scheda	destinazione	indiv. nel DdP
AT_01_18118.pdf	produttiva	ATP1
AT_02_18118.pdf	produttiva	ATP2
AT_03_18118.pdf	residenziale	ATR1
AT_04_18118.pdf	residenziale	ATR2
AT_05_18118.pdf	residenziale	ATR3
AT_06_18118.pdf	residenziale	ATR4
AT_07_18118.pdf	residenziale	ATR5
AT_08_18118.pdf	residenziale	ATR6

2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CRITERI PER L'ATTUAZIONE (SCHEDE DEL DOCUMENTO DI PIANO)

2.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

2.1.1. GENERALITÀ

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione», costituiti da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata.

Ciascun ambito è perimetrato con apposita simbologia nella Tavola: "Carta delle Previsioni di Piano" e numerato nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

1. Perimetro degli ambiti di trasformazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La procedura per la loro approvazione è definita dalle norme statali e regionali in materia, in conformità alle quali il regolamento edilizio definirà la documentazione di corredo ed i contenuti delle relative convenzioni.

Le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture che saranno specificate dalle convenzioni.

3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

4. Indicazioni del presente fascicolo

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione». Essi si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle seguenti tre diverse modalità di attuazione, di cui le prime due sono disciplinate dal Piano delle Regole e la terza del Documento di Piano:

Tipologia dell'ambito di trasformazione		Modalità di attuazione	Disciplinato da
1	aree non edificate, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, già completamente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	IED intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività)	Piano delle Regole
2	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	PCC intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato)	Piano delle Regole
3	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrico	piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata: PL piano di lottizzazione PR piano di recupero (nell'ambito del tessuto storico)	Documento di Piano

Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle Previsioni di Piano" e, con maggior dettaglio, nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

Il DdP demanda al PdR la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

Il presente fascicolo fornisce il supporto normativo per la redazione dei attuativi e si aggiunge a quanto contenuto nelle norme tecniche del DdP. Esso è così articolato:

- Il presente capitolo contiene le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano
- I capitoli relativi alle diverse tipologie di ambito (residenziale, produttivo, ecc.) contengono a loro volta le indicazioni generali e le «schede per l'attuazione» di ciascun ambito
- infine, ciascuna «scheda per l'attuazione» contiene le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

PL ATR Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione

PL ATP Ambiti della città da trasformare produttivi polifunzionali soggetti a piano di lottizzazione

5. Gradualità di attuazione

5.1. Programma pluriennale di attuazione

Ai fini di un corretto rapporto tra sviluppo della città e disponibilità di servizi, il comune, con provvedimento di consiglio comunale, dovrà predisporre un programma pluriennale, di durata massima di cinque anni, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, che conterrà l'elenco degli ambiti e delle possibilità edificatorie di ciascuno di essi.

5.2. Realizzazione di un ambito di trasformazione in più parti e fasi

La suddivisione di un ambito in più piani attuativi è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento deve far parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

5.3. Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti

distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1^a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo m 100
- maiali, polli e conigli: minimo m 200

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento, deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale ed osservare le distanze sopra indicate.

6. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previsti dal nuovo Codice della strada, dovranno estendersi su entrambi i lati della strada fino al perimetro del centro abitato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

I singoli piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno determinare la profondità della propria fascia di rispetto sulla base del perimetro del centro abitato in vigore al momento della presentazione al comune della proposta di piano attuativo, anche se diversa da quella indicata nelle tavole grafiche del PGT.

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

7. Mitigazione dell'impatto acustico

Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dall'attuazione degli ambiti di trasformazione. Tali interventi dovranno essere posti a carico dei lottizzanti.

2.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE.

Come indicato dalle Norme Tecniche del Documento di Piano, le quantità minime parametriche di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, di ciascun ambito di trasformazione, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

attività residenziali:	m ² 26,50 per abitante, ossia ogni 150 m ³ di volume di progetto;
attività produttive:	m ² 20 ogni 100 m ² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m ² 100 ogni 100 m ² di Superficie Lorda di Pavimento di progetto

In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, sub a) della LR 12/2005.

Le schede dei piani attuativi indicheranno le facoltà di monetizzazione che il Documento di Piano consente per ciascun ambito di trasformazione.

Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio e a verde attrezzato di quartiere, che è pari a:

attività residenziali:	m ² 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m ³ di volume di progetto
attività produttive:	m ² 10,00 ogni 100 m ² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	nessuna monetizzazione

3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – ATR

3.1. INDICAZIONI GENERALI

3.1.1. MODALITA', DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione o con piano di recupero di iniziativa privata, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq 600		
	MS 2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI SERVIZIO	DI AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3.1.2. PEREQUAZIONE

1. Perequazione

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la «perequazione di ambito», che è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

Ciascun piano attuativo dovrà comprendere tutte le aree contenute nel perimetro di ciascun ambito di trasformazione, così come indicato dagli elaborati del Documento di Piano.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree dei "servizi strategici di comparto" per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

2. INCENTIVI EDIFICATORI

2.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla edilizia bioclimatica

2.2. Incentivi per edilizia bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

2.3. Incentivi per edilizia residenziale sociale

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia residenziale sociale prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale.

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

2.4. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo It_agg		Descrizione
It_1	15% di It	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
It_2	10% di It	Incentivo per edilizia residenziale sociale: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che prevedono una quota di edilizia residenziale sociale. Corrisponde alla quota di edilizia sociale prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10% di aumento dell'indice ammesso, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia residenziale sociale.

Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR.

3.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR

Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici ed i valori di cessione, perequazione e eventuale monetizzazione.

piano attuativo	indirizzo	tipologia	superficie territoriale	Indice di fabbricabilità territoriale					volume		abitanti	
				minimo	indici aggiuntivi (incentivi edificatori)		totale	minimo	totale	m³/abit 150		
					Edilizia bioclimatica	Edilizia residenziale sociale						
					St	lt_min				lt_1	lt_2	lt_tot
m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	n	n				
1 ATR1	Via sette martiri	piano di lottizzazione	14.878	0,80	0,12	0,08	1,00	11.902	14.878	99	79	
2 ATR2	Via sette martiri	piano di lottizzazione	21.329	0,80	0,12	0,08	1,00	17.063	21.329	142	114	
3 ATR3	Via XX settembre	piano di lottizzazione	4.142	0,80	0,12	0,08	1,00	3.314	4.142	28	22	
4 ATR4	Via Ticino	piano di lottizzazione	5.962	0,80	0,12	0,08	1,00	4.770	5.962	40	32	
5 ATR5	Via Stradella	piano di lottizzazione	11.977	0,80	0,12	0,08	1,00	9.582	11.977	80	64	
6 ATR6	Via Stradella	piano di lottizzazione	3.292	0,80	0,12	0,08	1,00	2.634	3.292	22	18	
TOTALE			61.580						61.580	411	329	

piano attuativo	indirizzo	abitanti n	servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico									
			m ² /abitante = 26,50									
			scuola		interesse comune		verde attrezzato		parcheggio		totale	
			m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
1 ATR1	Via sette martiri	99	0,00	-	0,00	-	6,00	594	6,00	594	12,00	1.188
2 ATR2	Via sette martiri	142	0,00	-	0,00	-	6,00	852	6,00	852	12,00	1.704
3 ATR3	Via XX settembre	28	0,00	-	0,00	-	6,00	168	6,00	168	12,00	336
4 ATR4	Via Ticino	40	0,00	-	0,00	-	6,00	240	6,00	240	12,00	480
5 ATR5	Via Stradella	80	0,00	-	0,00	-	6,00	480	6,00	480	12,00	960
6 ATR6	Via Stradella	22	0,00	-	0,00	-	6,00	132	6,00	132	12,00	264
TOTALE		411	0,00	-	0,00	-	6,00	2.466	6,00	2.466	12,00	4.932

Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale ATR

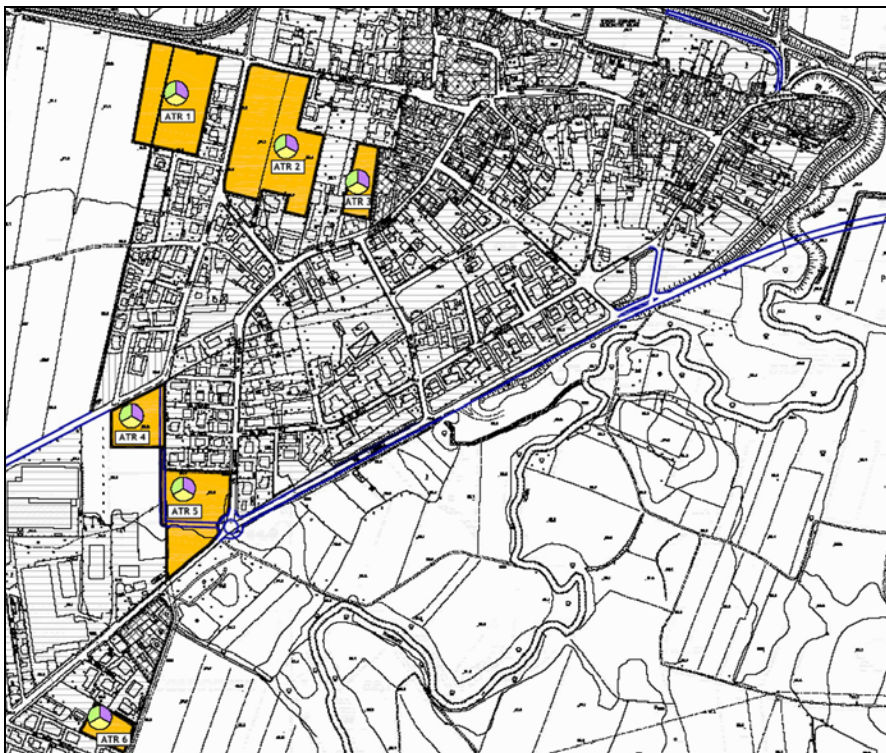


Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

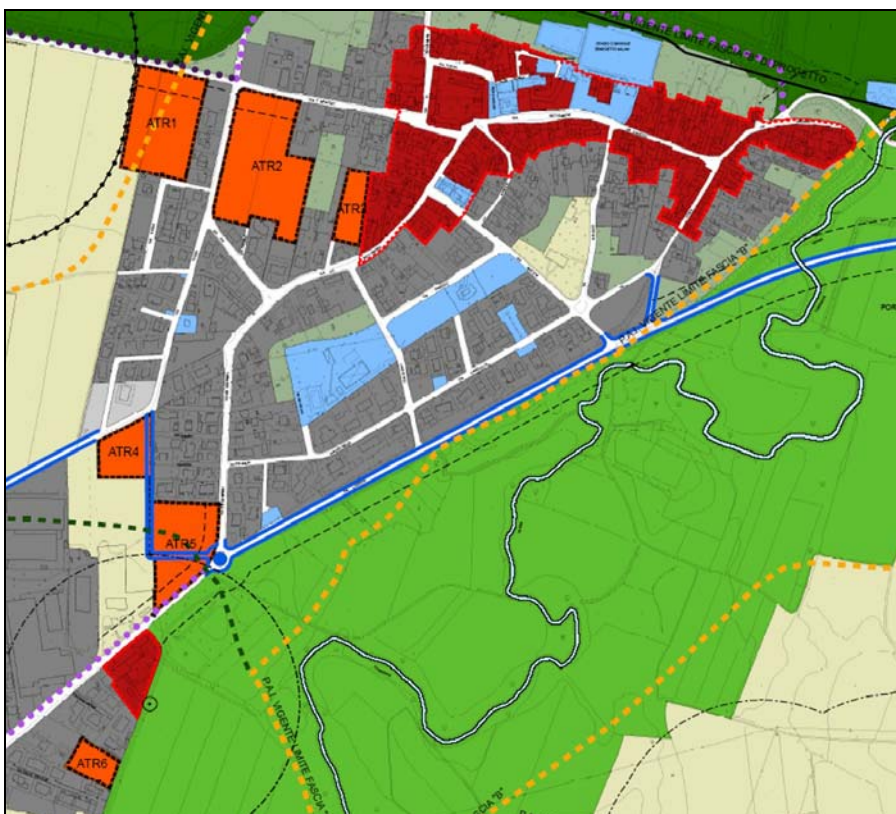


Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo.

SCHEDA AMBITO: ATR 1

3.2.1. ATR 1

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel quadrante nord ovest del paese, lungo via sette martiri.

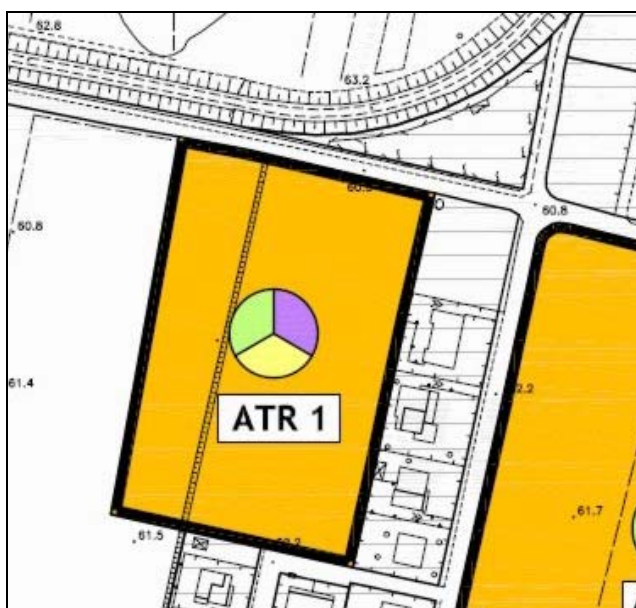


Figura 3. 1 ATR 1. Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"

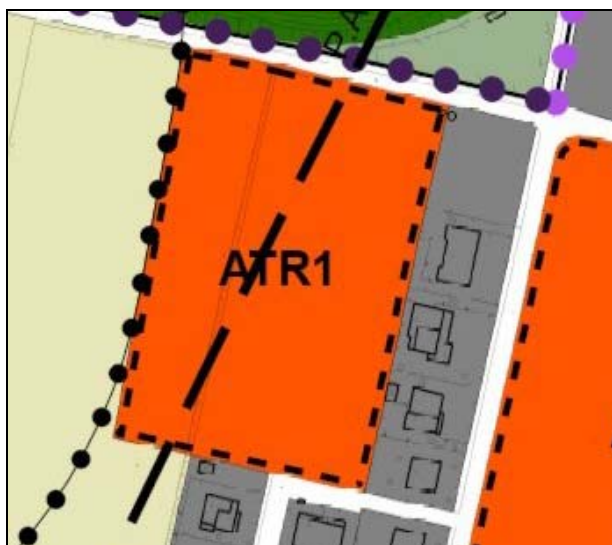


Figura 4. 1 ATR 1: estratto della tavola degli ambiti di trasformazione

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

L'ambito si colloca parzialmente nell'"elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale. E' pertanto fatto obbligo di effettuare gli opportuni interventi di rinaturalizzazione, volti a mitigare e ridurre la frammentazione del corridoio ecologico primario, costituiti da:

- superficie verde permeabile Af di ciascun lotto non inferiore al 30%, con fascia di larghezza non inferiore a m 2,00 disposta lungo almeno il 30% del perimetro delle superfici fondiarie, verso la campagna;
- piantumazione di cortina di essenze vegetali di alto fusto, con un albero ogni m 5, nella fascia di cui al punto precedente;
- piantumazione di essenze vegetali a cespuglio nel numero di un esemplare ogni 30 m² di superficie verde permeabile.

Inoltre si applicheranno, se dovuti in base alla vigenza della normativa regionale in materia di RER, in aggiunta a quanto previsto dal comma precedente, le regole indicate al punto 2.5 del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", allegato alla DGR 8515/2008 (obbligo di interventi di rinaturazione compensativa pari al doppio delle aree trasformate).

5. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale, con leggero potenziamento del nucleo addensato all'ingresso della città, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della zona, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.

6. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

7. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne
- parcheggio pubblico
- verde pubblico

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

1,00 mq ogni 10 mc di volume

60%

40%

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

11. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

Errore. Il collegamento non è valido.

12. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX	AMMESSA	NON AMMESSA
b1 box esterno		
b2 box interrato		
b3 semi interrato		

Np = Un albero ogni 40 m² di Af

4. ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE

4.1. TIPOLOGIE RESIDENZIALI

4.1.1. EDIFICI PRINCIPALI

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono descritti i seguenti casi:

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad una variazione multipla del caso precedente, costituito da edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a tre, generalmente simili, con gli edifici laterali dotati di almeno tre pareti libere e quelli intermedi con almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

4.1.2. BOX AUTO ED ACCESSORI

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

b1	box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	semi interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

5. ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI

5.1. SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

PIANI FUORI TERRA MAX 2	2 A	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	2 B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3 A	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.

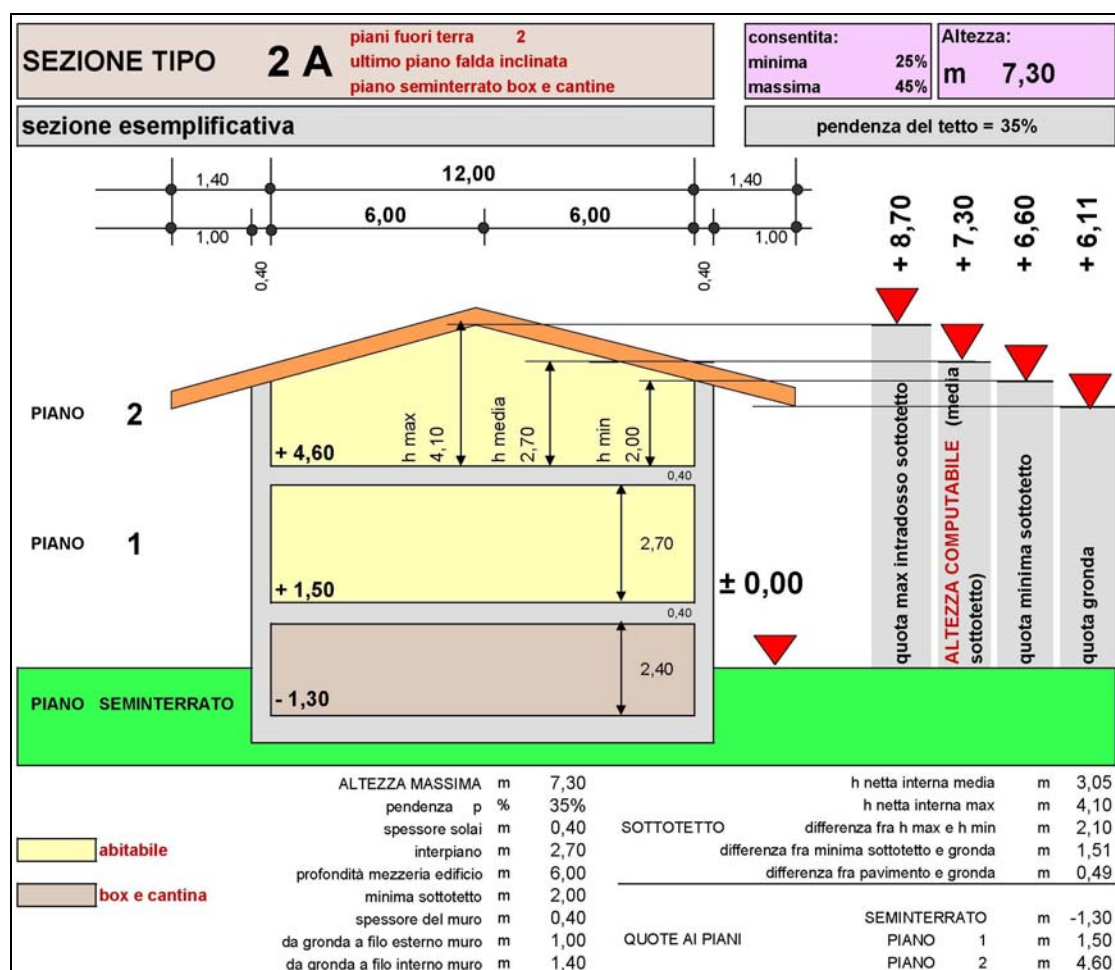
Le pagine seguenti riportano la descrizione dei vari tipi di sezione consentiti.

5.2. SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA

1. Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



2. Sezione tipo 2 B

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).

Il sottotetto non è accessibile.

