

1.1. DISPOSIZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI**1.1.1. Caratteristiche**

Si tratta di ambiti previsti per la prevalente destinazione residenziale. Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone del tessuto consolidato, hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari.

1.1.2. Obiettivi

In queste zone si persegue l'obiettivo di creare nuovi insediamenti con funzioni residenziali e compatibili con lo scopo principale di ricucire il tessuto esistente laddove si fossero prodotti vuoti e sconnessioni. Si tratta quindi di aree intercluse e limitrofe all'edificato.

1.1.3. Modalità di attuazione

Le previsioni si attuano generalmente con la modalità del piano attuativo utilizzando gli indici e parametri previsti in questa zona.

Nell'ipotesi in cui, per motivi diversi, non si ritenga opportuna l'attuazione del singolo ambito di trasformazione tramite un unico strumento attuativo, è possibile prevederne la partizione in due o più porzioni per ognuna delle quali si procederà all'attuazione per mezzo di piani attuativi esclusivamente dedicati; in tal caso dovrà essere presentato dal proponente e approvato dall'Amministrazione Comunale un apposito programma di inquadramento atto a regolare gli aspetti principali (temporali, urbanistici, gestionali, etc.) dei piani di riferimento.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo le previsioni in questo contenute saranno realizzate tramite intervento diretto ai sensi della legislazione statale e regionale vigenti.

1.1.4. Modalità di intervento

Previa approvazione del piano attuativo nella zona è ammessa la modalità di intervento della nuova costruzione così come definita dall'articolo specifico delle presenti norme.

1.1.5. Destinazioni ammesse e vietate

R1	residenza in genere	sì	minimo 70%
R2	residenza ex agricola	no	
P1	industria in genere	no	
P2	artigianato in genere	no	
P3	artigianato di servizio	sì	massimo 30%
P4	distribuzione e logistica	no	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	no	
P6	depositi a cielo aperto	no	

D1	uffici e studi professionali	sì	massimo 30%
C1	esercizi commerciali di vicinato	sì	massimo 30%
C2	medie strutture di vendita	no	
C3	grandi strutture di vendita	no	
C4	centri commerciali	no	
C5	pubblici esercizi	sì	massimo 30%
C6	attività ricettive	sì	massimo 30%
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili	sì	massimo 30%
C8	attrezzature per il campeggio	no	
C9	commercio all'ingrosso	no	
C10	commercio di beni ingombranti	sì	massimo 30%
PU1	istruzione e formazione	sì	massimo 30%
PU2	istituzionali e amministrative	sì	massimo 30%
PU3	spazi espositivi e fieristici	sì	massimo 30%
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	sì	massimo 30%
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	sì	massimo 30%
PU6	attrezzature cimiteriali	no	
PU7	attrezzature religiose	no	
PU8	attrezzature per il verde	no	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	no	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	no	
PR1	sedili di associazioni culturali, sociali, politiche e simili	sì	massimo 30%
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	no	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	no	
V1	attrezzature per la mobilità meccanizzata	no	
V2	mobilità pedonale e ciclo-pedonale	no	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	no	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	no	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	no	
A4	locali per la vendita dei prodotti	no	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	no	
A6	attrezzature agrituristiche	no	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	sì	vedi PdS
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	sì	vedi PdS
S3	attrezzature per gli animali	no	

1.2. ATR-1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 1

1.2.1. Scheda descrittiva dell'Ambito



STRALCIO DALLA TAVOLA DI DISCIPLINA DELLE AREE



IMMAGINE DELL'AREA



IMMAGINE AEREA



INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

1.2.2. Parametri ed indici da utilizzare

Per tutti gli interventi:

- It = 0,80 mc/mq
- H = 9,50 m
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade
ovvero lungo la fascia di rispetto stradale
ovvero m 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
10,00 m
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:
metà dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine
- SPp = 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- SVp = superficie minima pari a 1/10 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp
- If = stabilito dal Piano Attuativo
- Rc = stabilito dal Piano Attuativo
- Ds-Dc-Df = distanze interne al Piano Attuativo stabilite dal medesimo

- Gli interventi di nuova costruzione realizzati in attuazione del presente Ambito di Trasformazione rientrano nei casi previsti dall'art. 43, comma 2bis della LR n., 12/2005 poiché sottraggono superfici agricole nello stato di fatto e sono di conseguenza assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- Le quantità di aree a standard urbanistico saranno calcolate sulla base delle prescrizioni regionali vigenti facendo salve le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.

1.2.3. Prescrizioni particolari per le aree pubbliche

Larghezza minima marciapiedi:	ml 1,50
Larghezza minima delle strade:	ml 5,50
Recinzioni verso aree pubbliche:	sono consentite recinzioni con zoccolatura e superiore cancellata a giorno con caratteristiche di omogeneità nel comparto

1.2.4. Prescrizioni particolari per le aree private

Recinzioni verso le aree private esterne :	verso le aree destinate all'agricoltura sono vietate le recinzioni con zoccolatura realizzata in materiali di qualsiasi tipo; è consentito l'utilizzo di recinzioni in rete metallica ed eventuale cortina arbustiva interna nonché altre tipologie in materiali naturali (legno, siepe viva, etc.)
Pitturazioni delle facciate:	è prescritto l'utilizzo di tinte da reperire nella gamma delle terre chiare

1.2.5. Prescrizioni di carattere paesaggistico

- L'edificazione dovrà essere prevista in modo tale che la collocazione degli edifici sia il più possibile contigua con l'edificio esistente tanto da favorire gli insiemi compatti riservando alla cessione le aree prossime alle zone agricole esterne al comparto.
- Il progetto di piano attuativo dovrà contenere l'inventario grafico puntuale e circostanziato delle essenze arboree ed arbustive presenti nell'ambito delle aree interessate dal piano stesso; tale regesto dovrà essere redatto in scala adeguata al territorio esaminato; eventuali esistenze vegetali considerate importanti dalla locale Commissione Paesaggistica dovranno obbligatoriamente essere salvaguardate.
- Per la sistemazione dei suoli prossimi ai limiti esterni del comparto, quando ci si trovasse in presenza di eventuali preesistenze naturali, sarà obbligatorio procedere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

1.2.6. Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico

- Classe di fattibilità geologica 3b - È prescritta l'indagine di fattibilità geologica preliminare estesa a tutto il comparto e da allegare obbligatoriamente alla documentazione del piano attuativo; nelle successive fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni dovranno essere redatte le necessarie indagini approfondite relative alle aree interessate dalle infrastrutture e dai fabbricati; l'analisi comparata delle indagini preliminari e di quelle approfondite sarà decisiva per la localizzazione definitiva sia delle infrastrutture, sia dei fabbricati.