

## **CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA**

### ***Art. 63 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC***

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

residenziale prevalente – ATR 1-2-3-4

polifunzionale prevalente – ATP 1.

#### 63.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata ATR/ATP sono assoggettati a piano attuativo di comparto, secondo le prescrizioni di capacità edificatoria massima di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano (artt. 21 e 22) e delle relative Schede attuative (art. 22).

Negli ATR/ATP può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

#### 63.2 - Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme.

In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze e destinazioni d'uso fermo restando la capacità insediativa determinata dal Documento di piano (in termini di capacità edificatoria massima).

#### 63.3 - Ambiti di trasformazione ATR

In cartografia di piano sono individuati gli ambiti di trasformazione residenziali prevalenti previsti dal Documento di piano agli artt. 21 e 22 dei Criteri attuativi del DP.

Negli ambiti ATR sono ammesse destinazioni d'uso terziarie e ricettive fino a un massimo del 30% della capacità edificatoria; in fase attuativa possono essere concordate con l'A.C. diverse percentuali di destinazioni d'uso funzionali.

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi (compresi gli edifici esistenti) sono i seguenti:

|            |                                            |                 |                              |
|------------|--------------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| <b>It</b>  | Indice territoriale                        | <b>mc/mq</b>    | Art. 21 Criteri attuativi DP |
| <b>RC</b>  | Rapporto di copertura fondiario            | <b>%</b>        | 50                           |
| <b>Spd</b> | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | <b>%</b>        | 40                           |
| <b>H</b>   | Altezza massima                            | <b>n. piani</b> | 2/3                          |

#### 63.4 - Ambiti di trasformazione ATP

In cartografia di piano è individuato un ambito di trasformazione polifunzionale prevalente previsto dal Documento di piano agli artt. 21 e 22 dei Criteri attuativi del DP.

La destinazione d'uso è di tipo secondaria nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 150 di SLP per attività.

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi sono i seguenti:

|            |                                            |            |                                  |
|------------|--------------------------------------------|------------|----------------------------------|
| <b>RC</b>  | Rapporto di copertura territoriale         | <b>%</b>   | Art. 21 Criteri attuativi DP     |
| <b>Spd</b> | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | <b>%</b>   | 15                               |
| <b>H</b>   | Altezza massima                            | <b>ml.</b> | 12,50 (esclusi i volumi tecnici) |

#### 63.5 Alberatura di mitigazione ambientale

Ai sensi della DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 e dell'allegato 7 della DGR 10962 del 30 dicembre 2009 sono posti i seguenti interventi compensativi:

- Tipologia: interventi di rinaturalizzazione/piantumazione, per una superficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria dei lotti con un albero o un cespuglio ogni 20 mq;
- Qualità: la qualità dell'intervento deve essere garantita attraverso la piantumazione di alberi di specie autoctona;
- Localizzazione: le piantumazioni dovranno essere poste preferibilmente lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione, ovvero in altre aree indicate dall'Amministrazione Comunale di proprietà pubblica o demaniale.

#### 63.5 Fabbisogno tecnologico

In fase di presentazione dei Piani Attuativi, unitamente a tutta la documentazione di rito, dovrà essere presentato anche il parere / autorizzazione / nulla osta comunque denominato con il quale il soggetto gestore della rete tecnologica attesti la compatibilità dell'intervento con il fabbisogno da esso indotto.

## ESTRATTO CRITERI ATTUATIVI - DOCUMENTO DI PIANO

localizzazione ambito - estratto azzonamento



indirizzi e prescrizioni



### AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI CONTROLLATA

**ATR2**

allegati ai Criteri attuativi del Documento di Piano

parametri ed indirizzi

| MODALITA' DI INTERVENTO | Ambito residenziale prevalente           | UDM | ATR2   |
|-------------------------|------------------------------------------|-----|--------|
| PARAMETRI               |                                          |     |        |
|                         | Superficie territoriale complessiva      | mq  | 11.274 |
|                         | Edificabilità massima complessiva        | mc  | 6.764  |
|                         | Abitanti equivalenti complessivi         | n   | 45     |
|                         | Aree per servizi                         | mq  | 812    |
| PRESCRIZIONI SPECIALI   | Ambito soggetto a PA                     |     |        |
| CLASSE GEOLOGICA        | Classe Fattibilità 2 - lievi limitazioni |     |        |

#### Sviluppo integrato con il contesto

Relazionarsi con il tessuto residenziale del tessuto esistente e con l'edilizia caratteristica di contesto.

#### Tutela e mitigazione degli impatti

Mantenere con visuali verso il territorio agricolo posto a sud e mitigarne gli impatti visivi. Attenzione all'azienda agricola a sud, inclusa nel TUC.  
Messa a dimora di specie arboree che possano costruire e ricostruire connessione ecologica e mitigazione ambientale.

\*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

#### Accessibilità

Organizzare la viabilità in collegamento a quella esistente da est del comparto. Garantire l'accessibilità dalla SP provinciale solo per uso esclusivamente pedonale.

#### Servizi

Garantire la dotazione minima per servizi a parcheggio, possibilmente lungo l'accesso pedonale e quello carrabile. Creare, ove possibile, tratti di connessione ciclo-pedonale, in particolare tra le aree a servizi (esistenti e di progetto) e verso il sistema agricolo.

Comune di AZZANELLO