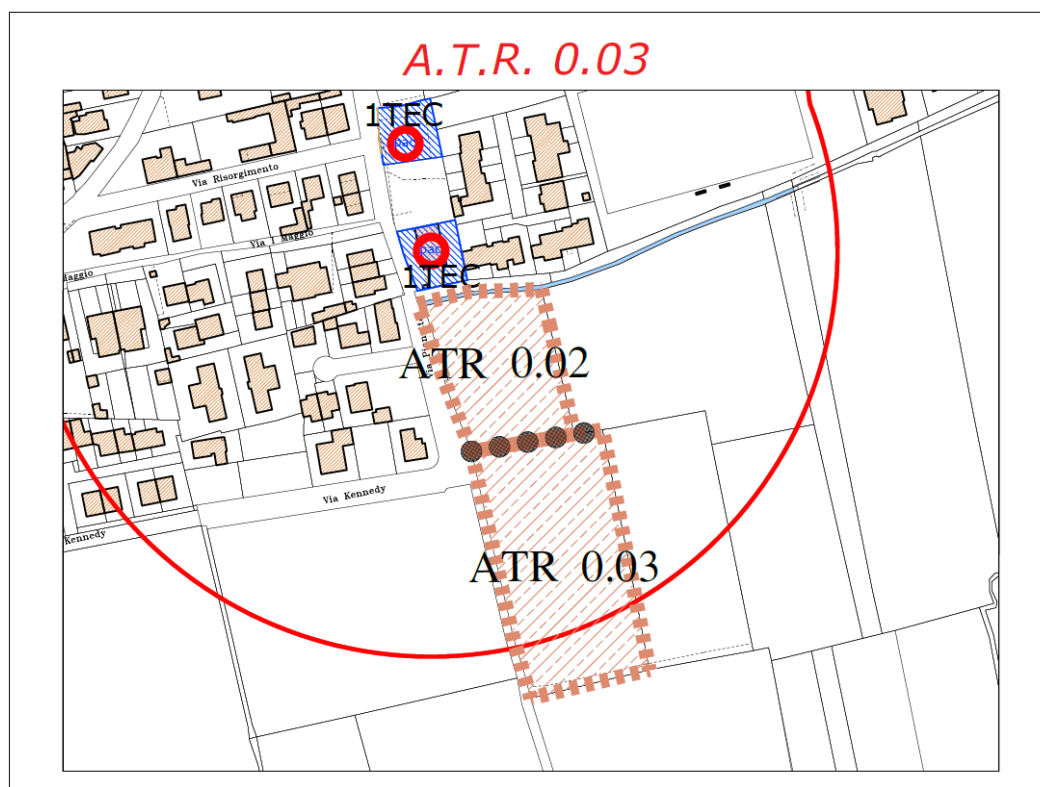


ambito di trasformazione residenziale



a) stato di fatto :

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che, per i comparti qui considerati, trattasi di previsioni insediative prevalentemente a “completamento” di aree a destinazione residenziale; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

in fase attuativa, l'ambito è sottoposto alla preventiva valutazione e verifica della “fattibilità geologica” dello studio geologico-sismico; l'ambito non ricade negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

gli ambiti così ricompresi, a ridosso dell'abitato-urbanizzato non generano pressioni sul territorio e limitano altresì il consumo di suolo agricolo strategico.

b) obiettivi dell'attuazione degli ambiti :

- ✓ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.G.T.;
- ✓ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione;

c) dati tecnici comuni ed applicabili agli ambiti :

= dati tecnici :

- Superficie lorda ammissibile (SL) : $ST \times 0,40 \text{ mq./mq.}$
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e Sup_Lorda (V / SL) = coefficiente 3
- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. : $1,20 \text{ mc./mq.}$ ai fini della determinazione degli “abitanti teorici” calcolati con il parametro di 120 mc./ab.
- Superficie accessoria (SA) : nel limite del 40% di Superficie Lorda (SL)
- Rapporto di copertura (IC) : $0,40 \text{ di SF}$ [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 25% di S.f. [cui partecipa alla verifica all'invarianza idraulica di cui al R.R. n° 7/2017]
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (H.f.) : max. 8,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 10,50 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 3
- Distanza degli edifici dalle strade e dagli spazi destinati pubblici : ai sensi del D.M. 1444/1968

d) prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito :

= destinazioni d'uso ammesse

- **prevalente:** residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza,
- **secondaria:** studi professionali, farmacia, esercizi di vicinato alimentare e/o non alimentare, pasticceria, bar e/o ristorante, ricettivo alberghiero, uffici amministrativi, B&B, artigianale di servizio (*) alla residenza e loro magazzini di deposito;

[ogni attività secondaria è assoggetta alla verifica e/o realizzazione e/o monetizzazione dei parcheggi, assegnati ad uso pubblico, in ragione di : 1mq ogni 5mq. di Superficie Utile (SU) dell'attività corrispondente]

() per artigianato di servizio si intende : sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, pizzeria da asporto, gelateria, lavanderia, riparazione di cicli e motocicli, idraulico ed elettricista ed ogni altra attività artigianale a diretto servizio della residenza e non destinata alla produzione specifica di merci o prodotti bensì al servizio di persone e famiglie e che comunque in ogni caso siano ammesse dal R.L.I. e compatibili con il Piano Comunale della Zonizzazione Acustica;*

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito e/o magazzinaggio o logistica;*
- *ogni altra attività non ricompresa in ammissibile e/o in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- il parametro è determinato in mq. **22,00**/abitante insediabile;
- area minima per parcheggi : mq. **8,00**/abitante insediabile, ricavata all'interno dell'ambito;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione.
- è data la facoltà all'Amministrazione Comunale, in fase di adozione ed approvazione del P.L., di chiedere superfici eccedenti il minimo di mq. 8/ab. nel caso di più funzioni d'uso assegnate nel P.L. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

= pianificazione attuativa [P.A.] :

1) Piano di Lottizzazione (**P.L.**) convenzionato, per gli ambiti enucleati **ATR**. e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.) e normato dall'Art. 14 della L.R. n° 12/2005.

Le previsioni contenute nello strumento attuativo convenzionato, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2) Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, lo strumento attuativo deve individuare, con numerazione al suo interno, aree o sub-comparti o unità di intervento in cui l'edificazione è progressivamente attuata in fasi temporali, stabilendone le percentuali di attuazione e/o di completamento; il tutto costituisce elemento determinante contenuto nella stipula della convenzione attuativa del P.L. ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150.

3) L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.

4) Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

= prescrizioni per la progettazione :

a) privilegiare tipologie edilizie tradizionali con pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, con manto in coppi o tegole similari; se del caso ricorrente, prevedere la localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema agricolo di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

b) i locali pertinenziali ed i fabbricati accessori devono essere prevalentemente ricavati ed incorporati armonicamente all'edificio principale, costituendone un unico tipo edilizio.

c) non sono consentiti edifici che abbiano piani seminterrati e/o interrati; il Piano terra deve essere a quota minima di +15 cm. dal piano finito della sede stradale principale.

= prescrizioni particolari :

- a)** lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità primaria ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del **P.L.**;
- b)** lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:
- ✚ *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;*
 - ✚ *la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;*
 - ✚ *la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;*
 - ✚ *le opere previste per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;*
 - ✚ *inoltre lo strumento attuativo, con apposita tavola grafica planimetrica, deve individuare un filare alberato, con essenze autoctone, a perimetrazione dei lati esterni dell'intero comparto.*
- c)** l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- d)** l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- e)** l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento **predisporre d'ufficio** un progetto preliminare dell'intero ambito in azionamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione planivolumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (**P.L.U.**), nei casi di inerzia della proprietà.
- f)** gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.
- g)** lo strumento attuativo deve obbligatoriamente predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della normativa regionale vigente,
- h)** lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.L., a richiesta dell'Amministrazione Comunale; lo strumento attuativo deve prendere atto della maggiorazione del "contributo di costruzione" così come definito, con adeguata deliberazione comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis e 2-sexies della L.R. n° 12/2005.

[**nota 1**] per riqualificazione paesistica, si intende :

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema podereale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

[**nota 1**] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;