

ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.

stato di fatto

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; trattasi quindi di previsioni insediative prevalentemente a “completamento” di aree a destinazione residenziale e/o produttivo; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

gli ambiti sono verificati nella “fattibilità geologica senza particolari limitazioni” dello studio geologico e non ricadono all'interno di aree sensibili, né negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

attualmente i terreni sono allo stato naturale agricolo coltivato e raggiungibile dalla prevalente viabilità esistente.

obiettivi dell'attuazione

- ✓ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.R.G.;
- ✓ 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;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata, nonché localizzazione di filari arbustivo-alberati per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

dati tecnici comuni ed applicabili a tutti gli ambiti

= dati tecnici :

- Superficie lorda pavimento ammissibile dal P.G.T. (S.l.p.) : **S.f. x 0,60 mq./mq.** (*indice non superabile*)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (**V. / S.l.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) : **0,40 di S.f.** [S.c. / S.f.] **incrementabile a 0,50 per tipologia a corte**
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 30% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (**H.f.**) : max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 9,00 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto
- **BONUS in S.l.p.**, riconosciuta **oltre l'ammissibile**, se in uso alla **sola** tipologia a corte con riproposta delle caratterizzazioni consolidate nel nucleo di antica formazione: **mq. 120,00 di S.l.p.**

capacità edificatoria di ogni singolo ambito

- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (**I.t.**) : **1,60 mc./mq.**
- Abitanti teorici insediabili calcolati con il parametro di **150 mc./ab.**
- La procedura di negoziazione è rimandata al convenzionamento in fase di adozione del “**P.I.I.**” (*Programma Integrato di Intervento*).

indicazioni per l'utilizzo del “bonus urbanistico” volumetrico territoriale

1. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno [nota ¹] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.l.p.
2. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno [nota ²] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.l.p.
3. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.l.p.
4. bonus urbanistico per cessione gratuita di locali e/o U.I. nel comparto o all'esterno ed in ragione min. del 3% della S.l.p. realizzabile : max. 5% = (S.t. ambito x 5%) / 3 = mq. di S.l.p.
5. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico (**) : max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.l.p.

(**) in applicazione della normativa regionale [vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 – n° 8935 in applicazione della Legge Regionale n° 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n° 115/2008]

= **indicazione/indirizzo** : ai fini della realizzazione di tipologie a corte è ammessa l'utilizzazione di due o più lotti in accorpamento.

= **indicazione/indirizzo** : l'eccedenza degli indici edificatori di S.I.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito, è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

= **indicazione/indirizzo** : il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (S.f.).

prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito

= destinazioni d'uso ammesse :

- residenziale ed accessori pertinenti alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristorante, artigianale di servizio alla residenza; [per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli*]

= 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 di qualsiasi natura;*
- *ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

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

- area min. per parcheggio pari a mq. 3,00/abitante insediabile;
- 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 Esecutivo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, del 30%.

= pianificazione attuativa :

- strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**) convenzionato, nel rispetto della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento di cui al CAPO I° del TITOLO VI° della L.R. n°12/2005, nonché nel rispetto delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= **prescrizioni per la progettazione** : privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto non inferiori al 35%, con manto in coppi o similari; nonché localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

= 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.I.I.**;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:

- ✚ *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;*
- ✚ *la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;*
- ✚ *la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;*
- ✚ *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, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.*

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 azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. 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 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.I.I. a richiesta della P.A..

[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 poderale 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 ²] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sanbuco, 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;