

ambiti di caratterizzazione residenziale - codice ATR. 001 – codice ATR. 002

stato di fatto

i due comparti qui considerati presentano le medesime caratterizzazioni e sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che i due comparti qui considerati **sono già azzonati nell'attuale P.R.G.** e, quindi, il **P.G.T.** li ripropone e li riconferma quali previsioni insediative prevalentemente a **"completamento"** di aree a destinazione residenziale non attuate dal P.R.G.; 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 strategici del P.T.C.P.;

gli ambiti così ricompresi, **totalmente a ridosso dell'abitato-urbanizzato**, ai fini del monitoraggio, **non generano pressioni** sul territorio e limitano altresì il consumo di suolo agricolo strategico, anche se attualmente i terreni sono allo stato naturale agricolo coltivato; entrambi gli ambiti sono raggiungibili 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.***
- ✓ ***sia verificata l'individuazione e la possibile realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione tra l'ambito ed il contesto urbano consolidato.***

a) dati tecnici comuni ed applicabili agli ambiti ATR. 001 ed ATR. 002 :

= dati tecnici :

- Indice di densità territoriale max. acquisibile all'ambito - **l.t. : 1,20 mc./mq.**
- 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. 25%** di S.f.
- Altezza max. degli edifici in gronda (**H.f.**) : **max. 7,50 m.**
- Altezza max. al colmo per fabbricati a tipologia a corte : **m. 9,00** per porzione più alta
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : **2 + 1_sottotetto** abitabile
- Distanza dai confini : **m. 5,00;**
- Distanza dalle strade : come da D.M. 02.04.1968 n° 1444
- Distanza dai fabbricati principali ed accessori : **m. 10,00** ovvero di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444
- Determinazione degli abitanti teorici : **mc. 150** ad abitante
- **Assoggettabilità alla verifica dei criteri dettati dal piano Comunale per la Zonizzazione Acustica**
- **BONUS "una tantum" in Volume abitabile** residenziale **riconosciuto assegnabile nell'ambito, oltre l'ammissibile territoriale**, se posto in uso **esclusivamente alla sola tipologia "a corte"** riproposta con le caratterizzazioni consolidate nel nucleo di antica formazione: **mc. 450,00** .
- Ogni altra determinazione dettata dal convenzionamento in corso dei Piani Attuativi

b) acquisizione del diritto edificatorio al fine della piena utilizzazione edilizia :

al fine della piena acquisizione della capacità edificatoria assegnata e, quindi, del diritto conformativo degli indici edificatori assegnati ad ogni ambito residenziale, nella fase di attuazione, deve essere "ceduta e/o monetizzata" una entità di superficie pari a :

= A.T.R. **0.01** in S.t. di mq. 14.900 al 15% = mq. 2.235,00 cessione in loco³ o monetizzazione;

= A.T.R. **0.02** in S.t. di mq. 11.980 al 15% = mq. 1.797,00 cessione in loco⁴ o monetizzazione;

Nota : per acquisizione di indice inferiore all'utilizzazione massima assegnata i parametri sopra indicati sono ridotti in ragione proporzionale.

- la procedura di negoziazione è rimandata al convenzionamento in fase di adozione del "**Piano Attuativo**"
- l'eventuale eccedenza degli indici edificatori 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..

=====

▪ esempio di determinazione della acquisizione dei diritti edificatori nella negoziazione del P.A. a carattere residenziale

- Superficie territoriale dell'ambito individuato (**S.t.**) = mq. 14.900
- Indice di utilizzazione max. assegnato al P.A. (S.t. x 1,20 mc./mq.) = mc. 17.880
- Numero abitanti teorici insediabili : mc. 17.880,00 / 150 = ab. 119
- Aree determinate dal PdS quali dotazione minima : ab. 119 x mq. 20 = mq. 2.380
- Superficie corrispondente per acquisizione diritti edificatori (*Art. 18.00 delle N.T. del DdP*) :
S.t. mq. 14.900 x 15% = **mq. 2.235,00** (*superficie fondiaria da considerare in cessione e/o monetizzazione e/o in opere di interesse pubblico interne/esterne all'ambito, per ottenere il raggiungimento al 100% del volume ammissibile*)
- quindi si determina l'importo per acquisizione diritti edificatori in :
mq. 2.235 x € 30,00 = € 67.050,00 valore corrispondente

c) prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito :

= destinazioni d'uso ammesse :

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

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale⁵ di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito e/o magazzinaggio o logistica;*
- *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 :

- il parametro è determinato in mq. **20,00**/abitante insediabile;
- superficie minima per parcheggi pari a 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 di monetizzazione per le superfici eccedenti il minimo di mq. 8/ab. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale, in ordine alla verifica con il Piano dei Servizi.

= pianificazione attuativa :

1) Piano di Lottizzazione (**P.L.**) convenzionato, per gli ambiti enucleati **ATR.**; le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

³ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.

⁴ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.

⁵ fatta salva l'applicazione prevalente della disciplina regionale e nazionale in materia.

2) Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, lo strumento attuativo [di cui al precedente punto 1] 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.

= prescrizioni per la progettazione :

a) privilegiare tipologie "a corte" ed "a cortina"; pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, 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.

b) l'ambito ATR.002 deve attuare, su tutto il lato nord, una fascia destinata a mitigazione ambientale (m.a.) posta per m. 20,00 dal limite dell'ambito SAC; l'entità di superficie così destinata mantiene e determina, comunque, l'indice di edificabilità dell'ambito; **in fase attuativa si suggerisce l'opportunità di prevedere altresì una valorizzazione ambientale ed ecosistemica all'intorno della Roggia Gallarana.**

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

= 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 piano attuativo stesso;

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 assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;*

✚ *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 (filari e piantumazioni di m.a.);*

c) 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;

d) le recinzioni verso aree e strade pubbliche o private aperte al pubblico transito, non possono superare l'altezza di m. 1,50 ed inoltre devono essere trasparenti e l'eventuale muretto di basamento non deve superare l'altezza di m. 0,50; non sono consentite recinzioni ad elementi in acciaio o prefabbricati in c.a.;

e) 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;

f) 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;

g) 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.

h) 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.

i) lo strumento attuativo deve obbligatoriamente predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della normativa regionale vigente, nonché individuare opere di mitigazione dei potenziali effetti negativi che potrebbero derivare dalla rete di viabilità e/o dalla rete ferroviaria.

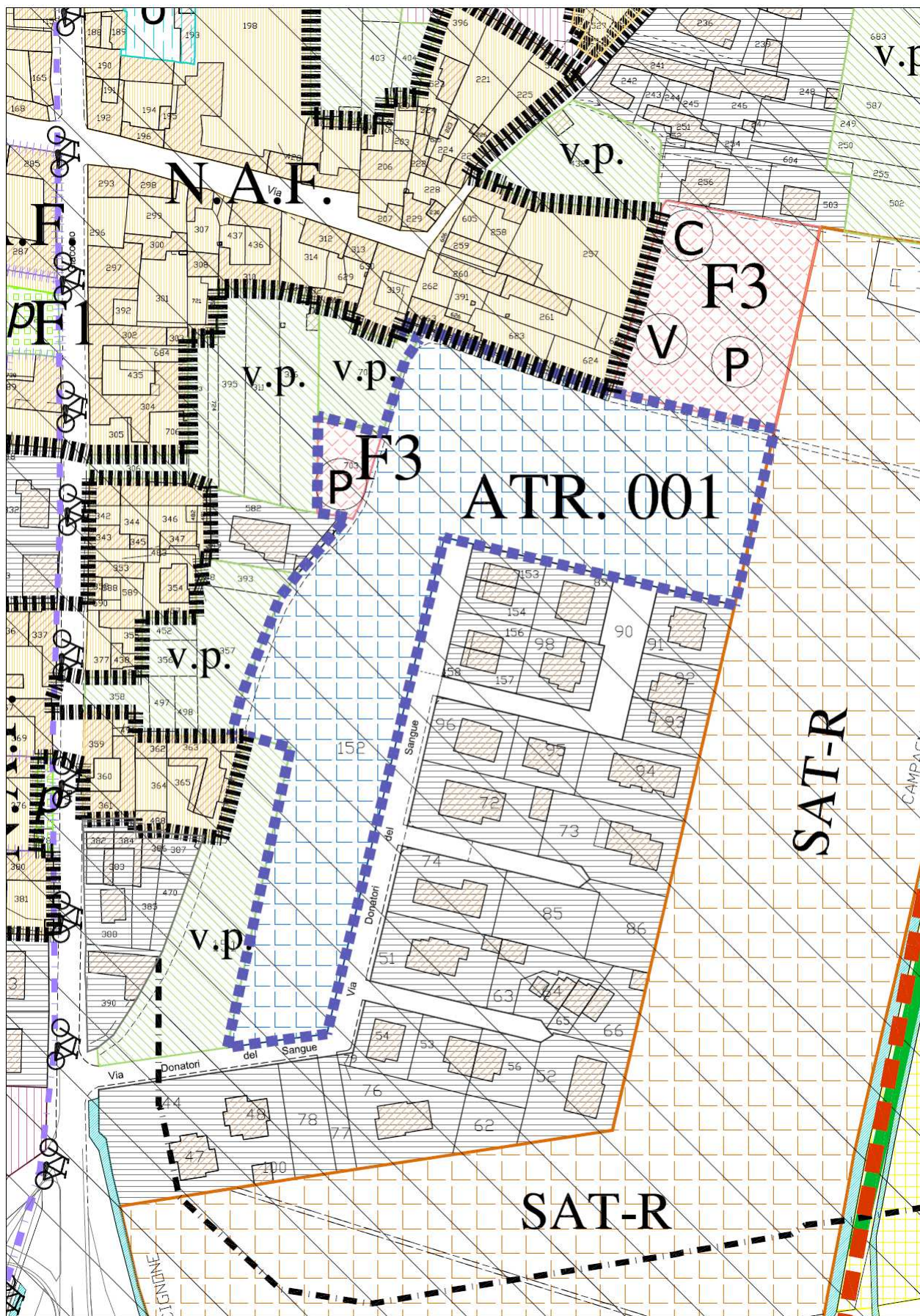
nota - per realizzazione del verde perimetrale, a titolo esemplificativo, si intende :

= *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 rinviazione spontanea;*

= *la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;*

= *le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 e quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00.*

AMBITO RESIDENZIALE "ATR. 001"



AMBITO RESIDENZIALE "ATR. 002"

