

---

## Articolo 27

### AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni da riservarsi, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- che non superino i 150 mq di superficie lorda complessiva di calpestio e i 150 mq di superficie di vendita nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che siano collegati con la residenza del personale gerente, costituendone organico e subordinato completamente;
- che non diano origine ad alcun inconveniente di natura ambientale (per luci, rumori, traffico, parcheggi) o igienico-sanitaria;
- che siano serviti da apposito parcheggio liberamente accessibile, di dimensioni tali da risultare adeguate ai fabbisogni prevedibili.

Qualora previste da Piano Attuativo, sono altresì compatibili Piccole e Medie Strutture di Vendita al dettaglio, sino ad un massimo di 400 mq di SV.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

**Ift = 10.000 mc/ha**

**Ift = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,50 mc/mq (2,00 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)**

Gli indici di fabbricabilità potranno incrementarsi del 30% trasferendo sugli stessi l'edificabilità virtuale consentita su terreni, esterni al perimetro del piano attuativo previsto dalle tavole del Piano delle Regole che vengono contestualmente alla stipula della convenzione di attuazione, ceduti gratuitamente al Comune.

**Df = 10,00 ml**

**Rhd = 1/1**

**Rc = 40%**

**Dc = 5,00 ml**

**Rhs = 1/1**

**Np = 3,00**

**H = 9,00 ml**

**Ds = 5,00 ml (salvo D.M. 02.04.1968 n°1444)**

La tipologia edilizia dovrà ispirarsi ai modelli tradizionali della zona e, in particolare, i tetti dovranno essere conformati a falde piane inclinate con pendenza variabile dal 30 al 40%.

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

In tale zona il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'Inizio di Attività Edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale

---

potranno redigersi, in via ordinaria il Piano di Lottizzazione convenzionato (privato o d'iniziativa pubblica) o il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale.

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari a 26,5 metri quadrati per ogni 150 metri cubi (corrispondenti ad un abitante teorico) di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale previsto.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole del Piano delle Regole non comprenda terreni riservati alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi nei limiti consentiti di legge.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi e fatta salva comunque la facoltà di elevare sino al 40% il rapporto di copertura attraverso la realizzazione di costruzioni pertinenziali o accessorie quali porticati, tettoie, autorimesse, cantine, lavanderie, rustici e simili.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio di Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extrasidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 56.

Nei comparti soggetti a tutela ambientale dovranno essere, oltre che limitate le altezze, adottate tipologie e finiture di foggia tradizionale.