

ambiti di trasformazione residenziale

codice A.T.R. 0.01 e codice A.T.R. 0.02

a) stato di fatto :

= i **due** comparti, qui considerati, sono individuati nel Capoluogo e sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; trattasi quindi di previsioni insediative prevalentemente poste a "**completamento**" di aree sfrangiate già a destinazione residenziale e/o produttivo, pur con il fronte est a lato campagna; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

= gli ambiti sono verificati nella classe 3 "*fattibilità geologica con consistenti limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato*" dello studio geologico e non ricadono all'interno di aree sensibili, né negli ambiti agricoli del P.T.C.P., tuttavia interno alla fascia "C" del P.A.I., così come in effetti ne è l'intero territorio comunale;

= attualmente i terreni sono allo stato naturale agricolo coltivato e raggiungibile dalla prevalente viabilità esistente come di fatto e di diritto.

b) obiettivi dell'attuazione degli ambiti :

- ✓ 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;
- ✓ individuazione e realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione tra l'ambito ed il contesto urbano consolidato.

c) dati tecnici comuni ed applicabili agli ambiti :

= **dati tecnici :**

- Superficie lorda pavimento ammissibile⁶ (S.l.p.) : S.t. x **0,35 mq./mq.**
- 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. 25% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (H.f.) : max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 9,50 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 2 + 1_sottotetto abitabile
- **BONUS "una tantum" in S.l.p., riconosciuta oltre l'ammissibile, se esclusivamente** posta in uso alla **sola** tipologia "**a corte**" con riproposta delle caratterizzazioni consolidate nel nucleo di antica formazione: **mq. 120,00** per l'ambito A.T.R. 0.01 e di **mq. 150,00** per l'ambito A.T.R. 0.02.

d) capacità edificatoria di ogni singolo ambito :

- ✓ Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (I.t.) : **1,05 mc./mq.** ai soli fini della determinazione degli "*abitanti teorici*" calcolati con il parametro di 150 mc./ab.
- ✓ 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.l.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie territoriale (S.t.).
- ✓ ai fini della realizzazione di tipologie "**a corte**" è ammessa altresì l'utilizzazione di due o più lotti in accorpamento, determinanti un unico contesto edilizio.

⁶ **S.l.p.** acquisibile dal pubblico registro comunale, previo cessione e/o monetizzazione e/o compensazione in opere di interesse pubblico, pari al 18% della S.t. d'ambito.

e) indicazioni per l'utilizzo del "bonus urbanistico" territoriale :

[^] bonus concesso in **S.I.p. aggiuntiva**, così assegnata, oltre l'indice del 35% :

1. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno [vedi **nota 1**] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.I.p.
2. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno [vedi **nota 1**] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.I.p.
3. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.I.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.I.p. realizzabile : max. 6% = (S.t. ambito x 6%) / 3 = mq. di S.I.p.
5. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico superiore al 10% del minimo di legge (**) : max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.I.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]

N.B. : l'utilizzo di ogni bonus urbanistico consente rispettivamente la riduzione di un punto sulla percentuale di acquisizione degli indici edificatori

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

al fine della acquisizione di 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. 8.350 al 18% = mq. 1.503,00 cessione in loco⁷ o monetizzazione;
= A.T.R. **0.02** in S.t. di mq. 9.130 al 18% = mq. 1.643,40 cessione in loco⁸ o monetizzazione;

Nota : per acquisizione di indice inferiore all'utilizzazione massima assegnata (S.I.p. 35%) 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 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..

=====

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

- Superficie territoriale dell'ambito individuato (S.t.) = mq. 8.350
- Indice di utilizzazione (S.I.p.) assegnato al P.A. (S.t. x 0,35 mq./mq.) = mq. 2.922,50
- Superficie corrispondente per acquisizione diritti edificatori (Art. 18.00 delle N.T. del PdR) :
S.t. mq. 8.350 x 18% = **mq. 1.503,00** (superficie 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 35% di S.I.p. ammissibile)
- quindi si determina :
- **1° caso** = importo per acquisizione diritti edificatori senza usufruire dei bonus urbanistici :
mq. 1.503,00 x € 40,00 = € 60.120,00 valore corrispondente
- **2° caso** = importo per acquisizione diritti edificatori in presenza di bonus urbanistici :
(l'utilizzo di ogni bonus urbanistico consente rispettivamente la riduzione di un punto sulla percentuale di acquisizione degli indici edificatori)
pertanto, nel presupposto di utilizzo di tutti i 5 casi di bonus, si determina :
S.t. mq. 8.350 x 13% (18 – 5) = mq. 1.252,50
mq. 1.252,50 x € 40,00 = € 50.100,00 valore corrispondente

⁷ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.

⁸ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.

g) 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;*
- *commerciale 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. **18,00**/abitante insediabile;
- area min. per parcheggi pari a mq. **7,00**/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. 7/ab. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale, in ordine alla verifica con il Piano dei Servizi.

= pianificazione attuativa :

1) 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;

2) Piano Attuativo (**P.A.**) convenzionato, per gli ambiti enucleati **A.T.R.** e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.)

3) Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, lo strumento attuativo [di cui al precedente punto 1 e 2] 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) 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 **P.I.I./P.A.**;

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 salvaguardia dei connotati ottici 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;*
- ✚ *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 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./P.A., a richiesta dell'Amministrazione Comunale; **pertanto 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 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 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 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;

=====