



ATR 1: Ambito di Trasformazione
RESIDENZIALE

L'ambito è posto nell'abitato di Recorfano in fregio alla via Maggiore, a completamento del tessuto urbanizzato ricucendone il margine.

Il comparto è delimitato a nord e sud dal nucleo di antica formazione, ad est dalla strada comunale, via Maggiore, ad ovest da area agricola.

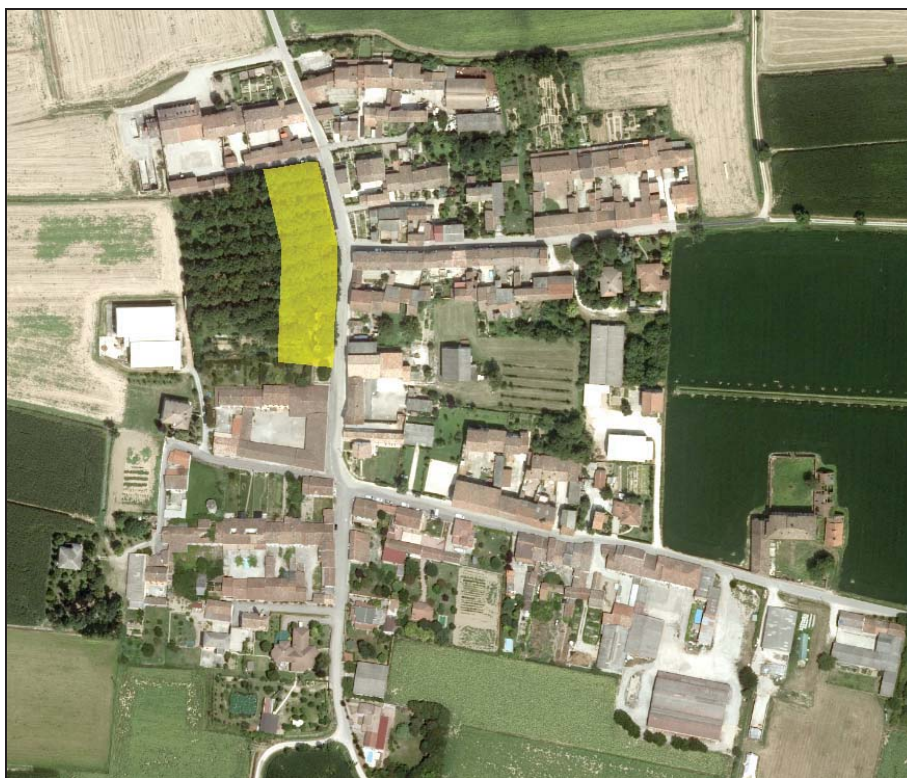


Figura 1 - ATR 1 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Completare un tessuto edificato al fine di riqualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;
- ✓ A fronte dell'incentivazione di interventi di recupero del costruito si promuove un modesto sviluppo edilizio di nuova realizzazione.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **RESIDENZIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni

attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, o comunque quelle che l'Amministrazione Comunale riterrà motivatamente necessarie, le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato di servizio della residenza con SL non superiore a mq 150,00;
- ✓ servizi per l'industria, artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL superiore a mq 200,00
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali, quali medie strutture di vendita di cui all'art.4, primo comma, lett. d) del D.Lgs. 114/1998, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, primo comma, lett. f) g) del D.Lgs. 114/1998, esposizioni merceologiche, commercio di carburanti, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ attività terziaria - direzionale con SL superiore a mq 250,00;
- ✓ attività ricreative di intrattenimento, spettacolo;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi o comunque non al servizio delle attività esistenti;
- ✓ uffici per attività professionali con SL superiore a mq 150,00;
- ✓ ristoranti, trattorie, ecc., con SL superiore a mq 400,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati, esclusi asili nido;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e coperti e relativi infrastrutture aventi una SL superiore a mq 300,00;
- ✓ edifici per spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
IT	0,27 mq/mq
ITP	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi (da reperire all'interno dell'ambito in applicazione dell'IT definito in sede di stesura del Piano Attuativo, esclusi i servizi determinati in applicazione della perequazione aggiuntiva da acquisire all'esterno dell'ambito)*	Min.18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab, per destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili con quella principale saranno quantificati dall'Amministrazione Comunale in base al carico di utenza generato dalle stesse.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno anche su istanza dei richiedenti, fatta salva la dotazione dei parcheggi, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle restanti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione nei termini suddetti delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di redazione del Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie bancarie o di primaria compagnia assicurativa..

Il Piano o Programma Attuativo ed eventuali varianti dovranno essere sottoscritti dai proprietari di tutte le aree ed immobili compresi nel perimetro dell'ambito di trasformazione.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute o monetizzate, come sopra esposto, alla firma della convenzione;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard, quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma ovvero la loro parziale o totale monetizzazione.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) della perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

<i>Parametri edilizi</i>	
Indice di copertura - IC	40% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	30% della SF
Altezza degli edifici - H	7,50 m

A seguito di richiesta motivata l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

La porzione nord dell'ambito ricade in classe 2 (fattibilità con modeste controindicazioni), mentre la porzione sud ricade in classe 3b

Prescrizioni dello studio geologico ATR 1

CLASSE 2 - fattibilità con modeste controindicazioni

Considerando le medie caratteristiche geotecniche individuate nell'area e l'assenza di particolarità morfologiche, per la costruzione di edifici civili, pubblici ed industriali, nonché per le opere di urbanizzazione si prescrive l'accertamento delle caratteristiche geologico tecniche dei terreni secondo le modalità definite dal D.M. 17 gennaio 1988 "Norme tecniche sulle costruzioni" e relativa circolare applicativa C.S.LL.PP. del 21 gennaio 1989, n. 7, escludendo l'ipotesi semplificativa prevista al punto 6.2.2. della citata norma per le "zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico".

La profondità di indagine dovrà essere stabilita e giustificata caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto e al valore dei carichi da trasmettere in fondazione; la progettazione delle opere dovrà inoltre tenere conto della possibile presenza di acqua della falda freatica alla profondità variabile da -2,4 metri a -4,5 metri dal piano campagna come illustrato nella tavola 2 del presente studio relativa alle caratteristiche idrogeologiche del territorio, diminuita di 0,5 metri per tenere conto dell'escursione stagionale osservata nel piezometro ARPA di controllo della falda freatica n. PO019040NRA001 posto località Casalorso Geroldi di Derovere, 7,4 km a WSW del pozzo pubblico di Voltido in via della Libertà n. 10.

Le eventuali opere di infiltrazione nel sottosuolo previste ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n.7 aggiornato con il n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto che il fondo del bacino di infiltrazione, della pavimentazione drenante o delle altre opere analoghe devono essere progettate in modo da mantenere una distanza minima dalla quota di falda sopra indicata di almeno 1,0 metri

CLASSE 3 - fattibilità con consistenti limitazioni

SOTTOCLASSE 3b.

In questa sottoclasse sono collocate aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (P2/M) dove, oltre a quanto previsto nella classe 2 ed eventualmente dalle altre sottoclassi 3c e 3d dove presenti contestualmente, si applicano le seguenti prescrizioni contenute nei punti 3.3.3. e 3.5.3. e nell'ultima parte del § 4 d.g.r. della d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza...):

1. Gli eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
2. L'intervento dovrà garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
3. È vietato realizzare piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, almeno consistenti negli interventi di cui ai successivi punti dal n. 7 al 12 (tratti dal § 3.5.3 della d.g.r. sopra citata);
4. Nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
5. Il progetto e la realizzazione delle trasformazioni consentite, dovrà comprendere soluzioni compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
6. Il progetto e gli interventi dovranno favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
7. Le pareti perimetrali, i pavimenti e le solette dei piani interrati e seminterrati dovranno essere realizzati a tenuta d'acqua;
8. Deve essere prevista la presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
9. Gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
10. Le aperture dovranno presentare sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;
11. Le rampe di accesso devono essere provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;
12. Devono essere previsti ed installati sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.
13. Il comune di Voltido inserisce nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, anche le classificazioni di pericolosità e di rischio derivanti dalle presenti disposizioni normative e i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra. Presso il comune è istituito un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal Comune stesso.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere utilizzato come riferimento il documento "EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURRE LA VULNERABILITÀ" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009), scaricabile all'indirizzo:

https://www.adbpo.it/PDGA_Documenti_Piano/vulnerabilita/vulnerabilita_edifici.pdf.

Scenario di pericolosità sismica locale

Si rimanda all'apparato normativo della Componente Geologica

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale. Tali interventi di mitigazione dovranno essere orientati al miglior inserimento delle nuove urbanizzazioni ed edificazioni all'interno del contesto agricolo circostante al fine di minimizzare gli effetti di banalizzazione del paesaggio lungo le principali infrastrutture viarie;
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente, al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano consolidato.
- ✓ L'intervento dovrà tenere in considerazione la presenza di formazioni arboree destinate ad arboricoltura da legno, secondo quanto individuato dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Cremona. In particolare dovrà essere effettuata una verifica formale delle consistenze arboree esistenti e l'eventuale necessità di attivare quanto previsto dall'art. 9 delle NTA del PIF.
- ✓ dovrà essere garantita l'adeguata protezione dei nuovi residenti dai rischi potenziali derivanti dalla presenza di un allevamento suinicolo a sud-ovest della frazione di Recorfano

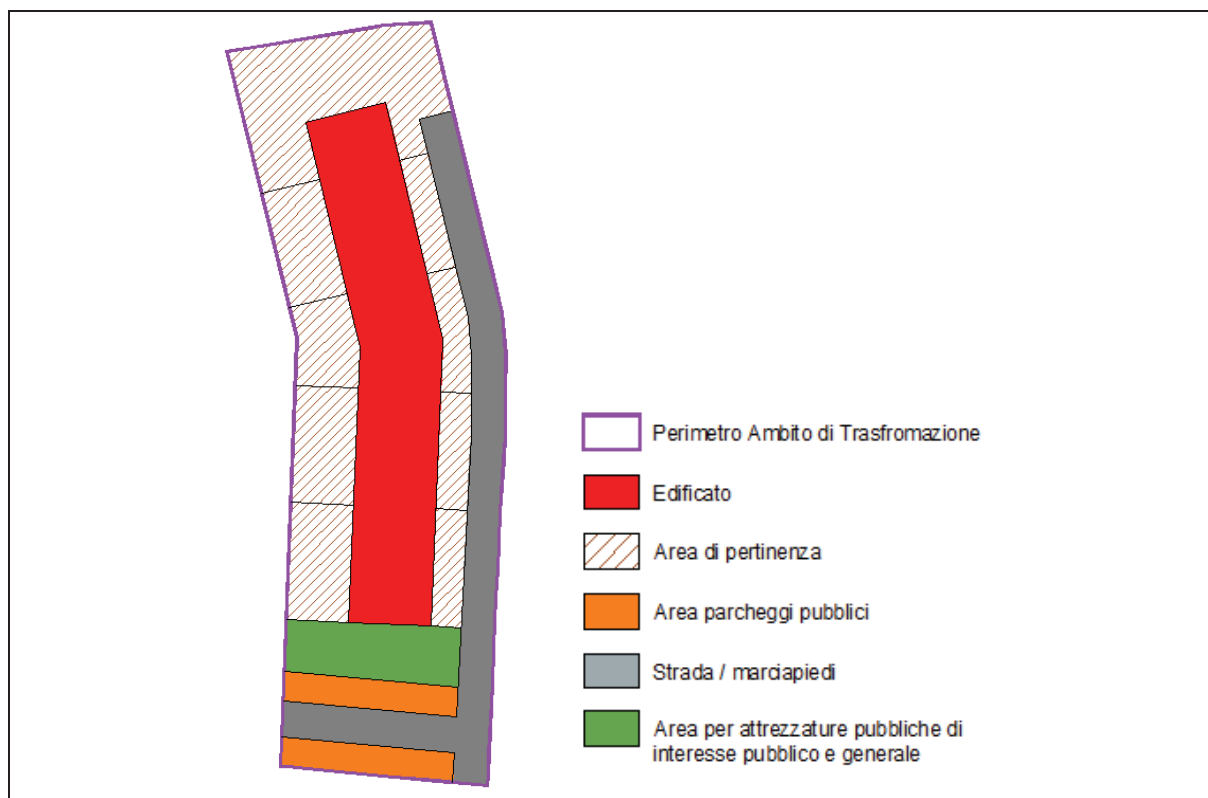


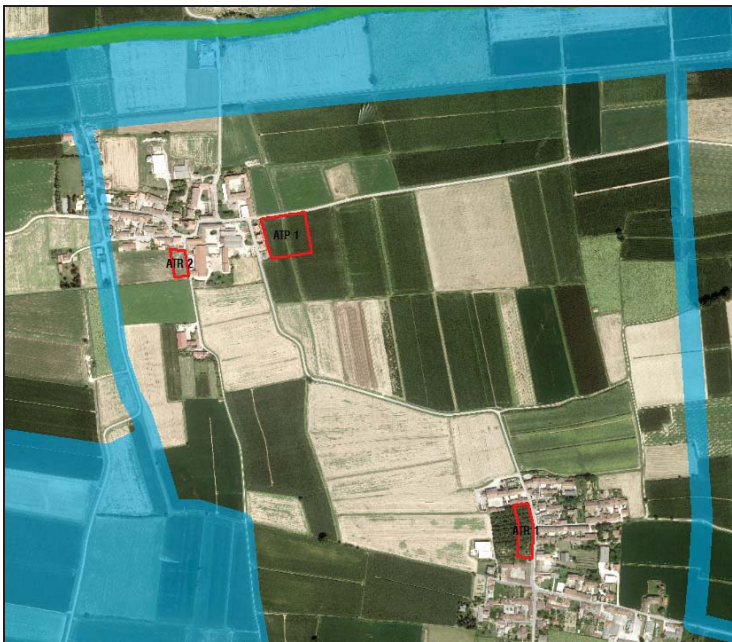
Figura 2 - ATR 1 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Sovrapposizione con elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP)

Non sono presenti elementi delle reti ecologiche di livello regionale o provinciale all'interno o nei pressi dell'ambito di trasformazione.



Elementi RER	Elementi REP
 Varchi	 Corridoi
 Corridoi primari ad alta antropizzazione	 Areali
 Corridoi primari a bassa-moderata antropizzazione	
 Elementi di primo livello	
 Elementi di secondo livello	

Figura 3 - ATR 1 – Sovrapposizione con elementi della RER e della REP

Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:



Figura 4 - ATR 1 – Sovrapposizione con ambiti agricoli strategici del PTCP

L'ambito ATR1 non interferisce gli ambiti agricoli strategici del PTCP.

Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf:



Figura 5 - ATR 1 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

L'ambito ATR 1 è interessato per la maggior parte dalla presenza di coltivazioni legnose agrarie, mentre la parte meridionale è classificata come colture orticole.

Prescrizioni generali riferite all'ATR 1:

- ✓ Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

In particolare i fondi dovranno essere destinati:

- alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
- alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
- alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
- a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
- a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale;

Inoltre si prescrive che i proprietari dell'ambito di trasformazione, prima della loro attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

La presentazione dello strumento attuativo dovrà essere accompagnata dalla redazione d uno studio di compatibilità idraulica finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile (rif. paragrafo 3.3.3. della DGR 6314/2017)

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è ammissibile la realizzazione di un cappotto termico su spazi pubblici nei seguenti casi:

- ✓ il cappotto termico non potrà sporgere oltre i 10 cm;
- ✓ il fronte dell'edificio dovrà essere posto a confine con spazi pubblici, pedonali, che non potranno essere ridotti oltre la larghezza minima di ml 1,50, ciclopedonali che non potranno essere ridotti oltre le misure minime previste dal Codice della Strada e suo regolamento o stalli per la sosta delle autovetture che non potranno subire restringimenti;
- ✓ l'intervento deve obbligatoriamente riposizionare insegne, segnaletica stradale, cartellonistica e corpi illuminanti, nella medesima posizione con ancoraggi passanti, a meno che sia espressamente valutata dall'ufficio tecnico comunale la possibilità di spostamento.

La validità della pratica edilizia, relativamente al posizionamento del "cappotto", è comunque subordinata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, della Polizia Municipale in merito alla mobilità veicolare e pedonale, dell'Ufficio Tecnico comunale in merito alle interferenze con le infrastrutture a rete ed alla successiva concessione permanente di occupazione di suolo pubblico resa da Servizio Entrate. L'occupazione pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di uso capione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

Nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume e il filo di costruzione da rispettare sarà quello originale precedente all'intervento relativo al "cappotto".

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23 novembre 2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27 novembre 2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28 giugno 2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 3 luglio 2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19 aprile 2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24 aprile 2019.

Indicazioni generali riferite all'ATR 1

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- ✓ Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- ✓ Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- ✓ Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;

- ✓ Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ Realizzazione di punti di centralità;
- ✓ Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- ✓ Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- ✓ Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- ✓ Accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- ✓ Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- ✓ Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- ✓ Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- ✓ Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – “Determinazione di Piano e assetto normativo” e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati “incongrui” per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.