

**Art. 4DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE
PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE**

In tali ambiti sono:

- L'Area di Trasformazioni prevalentemente Residenziale ATR1
- L'Area di Trasformazioni prevalentemente Residenziale ATR2

Le destinazioni ammesse negli ambiti di trasformazione a destinazione prevalente residenziale sono:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) edifici residenziali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

c) associazioni politiche, sindacali, culturali, strutture museali;

d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

e) ristoranti, bar;

f) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

g) uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'Art. 3.4.53 RLI;

h) garages di uso pubblico;

i) artigianato di servizio e altre attività artigiane (cura della persona, sartoria, ecc) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale.

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

l) piccole attività artigianali escluse quelle di cui al punto precedente i)

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994 nonché quelle che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumore potrebbero essere causa di danno / molestia per i residenti.

Regole particolari relative alle quantità di destinazione d'uso ammesse sono contenute nelle specifiche norme relative alle diverse trasformazioni (Artt. 5DP, 6DP).

Art. 5DP AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR1 e ATR2)

Tali ambiti di trasformazione sono soggetti a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 7DP e a quanto prescritto nei precedenti Artt.3DP e 4DP.

Per tali ambiti di trasformazione gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 5DP, nel Piano dei Servizi – elaborato 10PS e nel Piano delle Regole – elaborato 12PR). Tali aree godono di un indice virtuale di 0,15 mc/mq e il volume da esse generato potrà incrementare al massimo il volume assegnato all'ambito di trasformazione oggetto di intervento secondo i valori descritti successivamente per ciascuna area e riportati nell'elaborato 7DP.

Per l'applicazione delle norme di compensazione / perequazione si rimanda al successivo Art. 10DP del presente elaborato e all'elaborato 7DP.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 7DP sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula per atto pubblico della Convenzione urbanistica.

Per le opere di cantiere l'operatore potrà usare in parte o totalmente le aree cedute per standards interne all'ambito di trasformazione fino al termine dei lavori e senza alcun onere a suo carico.

L'Operatore, prima che l'Amministrazione Comunale proceda all'esperimento della procedura concorsuale per l'affidamento dell'appalto per l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie e/o secondaria di competenza dell'ambito di trasformazione, dovrà liberare le aree su cui si dovrà intervenire, rendendole libere da cose e da materiali di rifiuto e quindi accessibili.

La Convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dell'ambito di trasformazione ed a carico dell'Operatore, nel rispetto delle prescrizioni del D. Lgs 12-4-2006 n. 163 e s.m.i. e del suo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 5-10-2010 N 207 e il versamento degli oneri di urbanizzazione cui andranno scomputate le opere per le quali è prevista la realizzazione diretta da parte dell'Operatore.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono individuate dal Piano dei Servizi e dall'elaborato 7DP.

La realizzazione diretta da parte dell'Operatore delle suddette opere dovrà essere garantita mediante fideiussione di importo pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato

dell'importo dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.

In sede di rilascio del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e addebitandoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 7DP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiari private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 7DP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione sarà monetizzata, intendendo che il maggior volume realizzato per effetto dell'uso dei diritti edificatori comporterà un maggior contributo di costruzione in relazione alla sua entità.

La convenzione urbanistica conterrà espressa menzione della quantità di volume derivante dall'eventuale uso di diritti edificatori in relazione all'estensione dell'area ceduta e a ciò destinata dall'elaborato 5DP.

I parametri e indici da rispettare per ciascuna delle seguenti aree sono:

Area di Trasformazione Residenziale (ATR1):

Superficie territoriale (St) = 9.820 mq

Volumetria massima assegnata residenziale = 7.856 mc

Abitanti teorici = 52 ab

Area di cessione gratuita per standard e viabilità = 4.600 mq

Rapporto di copertura (Rc) = 1/3

Altezza massima (H max) = 9,50 ml

Indice di permeabilità profonda (Ipp) per la residenza = 0,4 mq/mq di Sf

Volumetria massima aggiuntiva residenziale derivante dai diritti edificatori attraverso il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione = mc 982

Volumetria complessiva massima residenziale comprensiva dei diritti edificatori attraverso il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione = mc 8.838

Area di Trasformazione Residenziale (ATR2):

Superficie territoriale (St) = 8.173 mq

Volumetria massima assegnata residenziale = 6.538 mc

Abitanti teorici = 44 ab

Area di cessione gratuita per standard e viabilità = 4.208 mq

Rapporto di copertura (R_c) = 1/3

Altezza massima (H_{max}) = 9,50 ml

Indice di permeabilità profonda (I_{pp}) per la residenza = 0,4 mq/mq di Sf

Volumetria massima aggiuntiva residenziale derivante dai diritti edificatori attraverso il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione = mc 817

Volumetria complessiva massima residenziale comprensiva dei diritti edificatori attraverso il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione = mc 7.355

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 11PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I, artt. 4, 5; Cap. II art. 8; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23; Cap. III artt. 24, 25, 26, 27, 28, 30; Cap. V artt. 46, 47, 48; Titolo V, Cap. I art. 51; Cap. II art. 53; Cap. III artt. 54, 55, 56) per le parti di competenza.