

### 5.2 b - Ambiti di trasformazione non sottoposti a Pianificazione Attuativa

Per tutti gli interventi riguardanti le aree residenziali inserite in ambito di trasformazione non assoggettato a pianificazione attuativa, il permesso di costruire verrà rilasciato contestualmente alla stipula di una convenzione, da trascriversi sui Registri Immobiliari, che dovrà prevedere:

- la cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente necessarie per la viabilità, ivi compresi gli allargamenti delle sedi stradali, i percorsi cicli-pedonali, i marciapiedi;
- accordo per la realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'intero comparto (strade, acquedotto, fognatura, illuminazione, rete telefonica, gas), da realizzarsi anche in tempi diversi ma funzionali rispetto allo sviluppo dei singoli lotti;
- la cessione gratuita al Comune o l'asservimento a servitù perpetua di uso pubblico delle aree per parcheggi, secondo la dotazione richiesta dall'art. 12 delle NTA del PdR (oltre ai parcheggi pertinenziali secondo la dotazione richiesta all'art. 5.9 delle NTA del PdR); in caso di impossibilità di reperimento, in tutto o in parte, della dotazione richiesta, o qualora la proposta ubicazione dei parcheggi dovesse risultare inopportuna dal punto di vista dell'interesse pubblico, la dotazione mancante o incongrua potrà essere monetizzata, a discrezione dell'Amministrazione;
- la realizzazione, sulle aree come sopra reperite, dei parcheggi richiesti, possibilmente creando delle aree comuni poste all'esterno delle singole recinzioni di proprietà;
- è significato proporre aree a verde pubblico nel comparto, da destinare ad attrezzature gioco per bambini;
- congrue garanzie finanziarie;
- la tempistica di realizzazione delle opere sopra indicate, che comunque dovranno essere ultimate prima della richiesta di agibilità del fabbricato assentito con il PdC convenzionato;
- l'indicazione dei parametri urbanistici dell'intervento oggetto di permesso convenzionato, con specificazione delle eventuali misure premiali (bonus) utilizzate ai fini del calcolo della volumetria edificabile.

### Indici e parametri

Negli ambiti di trasformazione residenziale non sottoposti a pianificazione attuativa si applicano i seguenti indici e parametri, per i quali valgono le indicazioni particolari di cui al punto 4 dell'art. 17 delle NTA del PdR.

Gli indici di riferimento per la progettazione esecutiva subordinata a convenzione sono:

If 1 (indice d'ambito): 0,90 mc/mq;

If 2 (indice massimo): 1,30 mc/mq;

H (altezza massima): 10,00 mt – max 3 piani abitabili;

Rc (rapporto di copertura): 30%;

Sd (Superficie drenante): 40%;

Dc (Distanza dai confini): mt. 5,00;

De (Distanza tra edifici): mt. 10,00 o  $H_e/D_f = 1/1$

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si rinvia all'art. 17.2 delle NTA del PdR.

### Prescrizioni

Negli ambiti posti su conoide la progettazione dell'impianto planivolumetrico dovrà rispettare il suo andamento morfologico.

Le strade interne ai lotti e le aree a parcheggio comuni, sia per gli ambiti su conoide che per gli ambiti sul versante, dovranno essere previste possibilmente secondo l'andamento delle curve di livello, raccordandosi nel possibile alle pendenze naturali evitando la realizzazione di alti muri di sostegno.