

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

Tali ambiti, individuati da apposito perimetro e specifica sigla nell'elaborato DP4a, sono soggetti oltre a quanto prescritto nel presente articolo e nel precedente Art.3DP a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato DP4c.

Tali ambiti di trasformazione sono:

- Ambito di Trasformazione Residenziale ATR1 in via Dante
- Ambito di Trasformazione Residenziale ATR2 in via Europa
- Ambito di Trasformazione Residenziale ATR3 in via Sicilia

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.

Art. 5DP AMBITO DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ATR1

Tale Ambito di Trasformazione ATR1 è soggetto alle prescrizioni di cui al presente articolo oltre che a quelle di cui ai precedenti Artt.3DP e 4DP nonché a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato DP4c.

Le aree a standard così come definite nell'elaborato DP4c sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula per atto pubblico della Convenzione urbanistica.

In particolare è obbligo l'impegno alla cessione gratuita all'atto della stipula della convenzione parte integrante del Piano Attuativo, da parte di tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR1 delle aree a standard urbanistici interne al piano attuativo (verde e parcheggi pubblici) e delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, rotatorie e percorsi ciclo pedonali, ecc., comprese nelle singole proprietà catastali così come definite nel planivolumetrico, preliminarmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi. Oltre all'impegno della cessione delle aree di cui sopra, tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR1 dovranno sottoscrivere per accettazione una tabella millesimale dei volumi assegnati ai singoli proprietari nell'ambito della volumetria complessiva del piano attuativo proporzionalmente alle superfici riferibili ai singoli proprietari che rientrano nel perimetro dell'ATR1.

Il piano attuativo distinguerà i soggetti proprietari che intendono aderire inizialmente, da coloro che invece intendono realizzare le proprie volumetrie in un tempo successivo non definito.

La Convenzione inoltre dovrà riportare l'impegno da parte dei soggetti che intendono aderire inizialmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione I° identificate nel planivolumetrico dell'elaborato DP4c comprese le reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, illuminazione pubblica, ecc.) 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.

Nel piano attuativo sarà allegato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria conforme alle previsioni contenute nello schema planivolumetrico preliminarmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Il progetto dovrà distinguere due fasi:

- fase 1 in cui si dovrà prevedere la realizzazione della strada e dei parcheggi pubblici finiti con tout venant senza il tappetino d'usura (che sarà eseguito a cura dei titolari in modo solidale non appena non vi saranno più possibili interferenze rilevanti con lavori inerenti la realizzazione del piano attuativo che potrebbero danneggiarne la finitura e comunque eseguito prima del collaudo amministrativo)
- fase 2 in cui si dovranno prevedere i lavori di finitura necessari affinché l'opera sia completata a regola d'arte.

I soggetti che intendono aderire inizialmente al piano attuativo, anche se non rappresentano la totalità delle proprietà interessate, devono farsi carico della realizzazione completa dell'urbanizzazione I° (strada, parcheggi pubblici e reti sopra e sottosuolo) mediante gara d'appalto come previsto dalla legge vigente. La quota di tali soggetti che si fanno carico di realizzare completamente l'urbanizzazione primaria di cui sopra deve comunque rappresentare almeno il 35% in caso di unico proprietario ovvero il 75% in caso di più proprietari di tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR1.

I prezzi da utilizzare come base d'appalto saranno quelli riportati nel Listino della Camera di Commercio vigente al momento della stipula della convenzione scontati del 15%.

I soggetti che intendono aderire inizialmente al piano attuativo avranno anche l'obbligo di produrre fideiussione bancaria o assicurativa di primaria importanza a carattere nazionale di importo pari all'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato della quota dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.

I proprietari di porzioni dell'area ATR1 che non sottoscrivono l'impegno a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria devono trascrivere l'impegno a rifondere ai sottoscrittori del piano attuativo i costi sostenuti per la progettazione, direzione lavori, realizzazione e collaudo delle opere di cui sopra secondo le singole porzioni di millesimi di proprietà incrementati per ogni anno del 5% a partire dal momento dell'appalto dei lavori.

Con le medesime modalità di cui sopra è fatto obbligo di garantire, contestualmente alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione I°, l'accesso ai lotti agricoli a sud dell'ATR1 attraverso una viabilità privata così come disegnata nell'elaborato DP4c da eseguirsi a cure e spese dei lottizzanti, con caratteristiche di strada agricola soggetta a servitù di passo da trascrivere in Convenzione in analogia alle strade vicinali.

Per tali lotti agricoli i proprietari ottengono, se richiesta, dall'Amministrazione Comunale l'erogazione dell'acqua a fini di irrigazione.

Inoltre nei lotti agricoli a sud dell'ATR1 è ammessa la realizzazione di strutture chiuse come depositi da eseguirsi in legno di dimensione massima di 9 mq e altezza massima pari a 2,40 metri.

Tali strutture potranno essere collocate, previo presentazione di progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire.

Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione.

Inoltre è prescrittivo l'impegno per tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR1 all'atto del rilascio del permesso di costruire convenzionato a trascrivere, nelle singole convenzioni allegate ai permessi di costruire, gli obblighi di seguito descritti:

- a) versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari vigenti all'epoca del rilascio dei titoli abilitativi, secondo tempi ed eventuali rateizzazioni da decidersi nella convenzione medesima scomputando da essi gli oneri da sostenere per la realizzazione diretta delle urbanizzazioni primarie precedentemente descritte sino alla fase finale del progetto (fase 1 + fase 2) calcolati come sopra descritto e cioè secondo prezzi riportati nel Listino della Camera di Commercio vigente al momento della stipula della convenzione scontati del 15%.
- b) versamento della quota residua del contributo sul costo di costruzione nonché l'ulteriore impegno al versamento, quale standard qualitativo, che potrà essere anche utilizzato per il potenziamento delle reti, di una quota aggiuntiva pari al 35% del valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari di cui sopra indipendentemente dall'importo di cui al precedente punto a.
- c) realizzazione delle volumetrie e tipologie edilizie che garantiscano come minimo livello

di sostenibilità la classe energetica B come previsto dal planivolumetrico dell'elaborato DP4c parte integrante del Piano Attuativo e nella misura fissata nella tabella di accettazione dei millesimi citata precedentemente e a rispettare quantità e localizzazione delle aree a standard e degli accessi viabilistici. Nel solo caso siano trascritti nella Convenzione gli impegni a realizzare edifici ad alto risparmio energetico e più precisamente ricadenti in classe energetica A è prevista, ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R.12/2005, una slp premiale aggiuntiva corrispondente a un incremento della slp assegnata secondo i millesimi pari al 15%. L'Amministrazione Comunale in tal caso provvederà al conteggio degli oneri di urbanizzazione I° e II° tabellari relativi a tale incremento che quindi si sommeranno al versamento degli oneri di urbanizzazione. Tali incrementi saranno comunque possibili solo nel rispetto di tutti gli indici e parametri (altezza massima, Rc, Superficie di permeabilità profonda, ecc) previsti per tale ambito e precisati al termine del presente articolo.

- d) versamento pari al 20% della somma della quota millesimale riferita alla singola proprietà del costo delle opere di urbanizzazione I° da realizzare obbligatoriamente e degli oneri di urbanizzazione II° dovuti secondo i millesimi di ciascuna proprietà richiedente il titolo abilitativo. Tale versamento contribuisce alla costituzione di un fondo, unitamente ai fondi costituiti dai proprietari dei lotti degli ambiti AR1 e AR2.

Tali ambiti (ATR1, AR1 e AR2), appartenenti ad un comparto unitario e significativo dal punto di vista della manutenzione / implementazione delle reti, contribuiscono in questo modo a sostenere le necessarie opere di potenziamento delle reti della porzione di territorio coinvolta.

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 fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria sino a collaudo avvenuto.

La Convenzione urbanistica, come precisato nei precedenti capoversi, disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dell'ambito di trasformazione ed a carico dell'Operatore (individuate dal Piano dei Servizi e dall'elaborato DP4c), 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.

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 DP4c il soggetto attuatore dovrà solamente indicare, se necessario, le modifiche planivolumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare posizione e quantità delle aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità e gli accessi.

I parametri e indici da rispettare per l'ATR1 localizzata in via Dante sono:

Parametri e indici:

Superficie territoriale (St) = 23.775 mq

Volumetria massima assegnata = 18.150 mc

Ai sensi dell'art 11 comma 5 della LR12/2005, nel caso in cui un soggetto attuatore si impegni in Convenzione a realizzare all'interno dell'ambito ATR1 esclusivamente edilizia convenzionata avrà diritto a un premio volumetrico aggiuntivo pari al 15% della volumetria così come attribuita secondo la tabella millesimale dei volumi assegnati.

Abitanti teorici/vani = 121 ab

Area di cessione gratuita per standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) = 4.195 mq

Area di cessione gratuita per viabilità = 4.680 mq

Rapporto di copertura (Rc) = 1/3

Altezza massima (H max) = 9,50 ml

Superficie di permeabilità profonda = 1/3 di Sf

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato PR1 (Artt. pr2, pr3, pr7, pr 8, pr 9, pr 10, pr 11, pr 12, pr 59, pr 60, pr 61, pr 62, pr 63, pr 64, pr 65) per le parti di competenza.