

**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. 6DP AMBITO DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE ATR2 e ATR3

Tali Ambiti di Trasformazione ATR2 e ATR3 sono soggetti 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.

Per quanto riguarda l'ATR3 a partire dai primi interventi deve essere garantito, contestualmente alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione I° e II°, l'accesso ai lotti agricoli a nord dell'ATR3 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.

Nei lotti agricoli a nord dell'ATR2 e dell'ATR3 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.

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

Le aree a standard dell'ATR2 e dell'ATR3 così come definite nell'elaborato DP4c sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula per atto pubblico della Convenzione urbanistica (o delle Convenzioni nel caso in cui gli ambiti ATR2 e ATR3 fosse realizzati in tempi e fasi differenti).

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'ATR2 e dell'ATR3 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 nei planivolumetrici, preliminarmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Le parti a verde pubblico lungo il lato nord del perimetro dei piani attuativi riferiti a ATR2 e ATR3 sono soggette alle prescrizioni di cui al capitolo successivo "PGT e paesaggio" oltre che ai criteri ed indirizzi tecnico – progettuali per il miglioramento dei rapporti tra infrastrutture stradali e ambiente naturale di cui al Decreto Direttore Generale 7 maggio 2007 n. 4517 – Regione Lombardia.

In tal modo questa fascia verde, unitamente al territorio agricolo esistente tra il limite nord dei Piani attuativi e il confine comunale costituisce un significativo corridoio verde cuscinetto tra l'edificato e la vicina infrastruttura dello svincolo autostradale.

L'obbligo di uniformarsi a tale prescrizione va trascritto nella Convenzione.

Oltre all'impegno della cessione delle aree di cui sopra, tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR2 e dell'ATR3 dovranno sottoscrivere per accettazione una tabella millesimale dei volumi assegnati ai singoli proprietari nell'ambito delle volumetrie complessive di ciascun piano attuativo in misura proporzionale alle superfici di proprietà che rientrano nei perimetri dell'ATR2 e dell'ATR3.

La Convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione I° e II° di competenza degli ambiti di trasformazione ed a carico degli Operatori (individuate dal Piano dei Servizi e

dall'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.

Nei piani attuativi sarà allegato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria conforme alle previsioni contenute negli schemi planivolumetrici preliminarmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi.

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'ATR2.

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%.

La realizzazione delle suddette opere dovrà essere garantita mediante fideiussione bancaria o assicurativa di primaria importanza a carattere nazionale 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.

Per le opere di cantiere l'operatore potrà usare in parte o totalmente le aree cedute per standards interne agli ambiti 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.

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.

Inoltre è prescrittivo l'impegno per tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR2 e dell'ATR3 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 e secondarie precedentemente descritte 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 dai planivolumetrici dell'elaborato DP4c parte integrante dei Piani Attuativi e nella misura fissata nelle tabelle di accettazione dei millesimi citate 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 tali ambiti 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 per la manutenzione / implementazione delle reti che interessano le aree in cui ricade l'ATR2 e l'ATR3.

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'ATR2 localizzata in via Europa sono:

Parametri e indici:

Superficie territoriale (St) = 5.760 mq

Volumetria massima assegnata = 5.403 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 ATR2 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 = 36 ab

Area di cessione gratuita per standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) = 2.360 mq

Area di cessione gratuita per viabilità = 560 mq

Rapporto di copertura (Rc) = 1/3

Altezza massima (H max) = 9,50 ml

Superficie di permeabilità profonda = 1/3 di Sf

I parametri e indici da rispettare per l'ATR3 localizzata in via Sicilia sono:

Parametri e indici:

Superficie territoriale (St) = 8.345 mq

Volumetria massima assegnata = 6.900 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 ATR3 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 = 46 ab

Area di cessione gratuita per standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) = 2.820 mq

Area di cessione gratuita per viabilità = 1.545 mq

Rapporto di copertura (R_c) = $1/3$

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

Superficie di permeabilità profonda = $1/3$ di S_f

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato PR1 (Artt. pr2, pr3, pr7, pr8, pr9, pr10, pr11, pr12, pr59, pr60, pr61, pr62, pr63, pr64, pr65) per le parti di competenza.