

**Art 7DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA,
ARTIGIANALE**

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 sono:

- Ambito di Trasformazione Industriale ATI1 in via Abruzzi

Le destinazioni ammesse negli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva - artigianale sono:

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

a) impianti produttivi – artigianali e terziari ;

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

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione) anche aperte all'uso pubblico max mq slp = 150 con limitazione dell'orario di apertura in coincidenza con quello delle aziende;

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;

d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;

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

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

f) due abitazioni al massimo, con una superficie massima complessiva di 150 mq di Slp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di UT.

Le destinazioni (b), (c), (d) e (e) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Le abitazioni realizzate ai sensi della precedente let. f), dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle rispettive unità produttive. Il vincolo dovrà essere costituito mediante atto pubblico a cura e spese degli aventi titolo.

In tali ambiti non sono consentiti insediamenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri di I classe e industrie a Rischio di Incidente Rilevante.

In tali ambiti è fatto obbligo di installare impianti fotovoltaici in copertura secondo e nel rispetto delle normative vigenti.

Inoltre in tali ambiti è obbligo provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e verde pubblico da parte dei privati attraverso deposito in Comune di contratto di manutenzione oltre che alla realizzazione di vasche di laminazione per smaltimento delle acque bianche.

Infine è obbligo, prima della realizzazione degli edifici, produrre la documentazione previsionale d'impatto acustico ai sensi dell'art 8 della L. 447/95 e dell'art 5 della L.R. 13/01 fatto salvo quanto previsto dal DPR n. 227/11.

Art. 8DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA ATI1

Tale Ambito di Trasformazione ATI1 è soggetto alle prescrizioni di cui al presente articolo oltre che a quelle di cui ai precedenti Artt.3DP e 7DP 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'ATI1 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'ATI1 dovranno sottoscrivere per accettazione una tabella millesimale dei volumi assegnati ai singoli proprietari nell'ambito della volumetria complessiva del piano attuativo proporzionalmente alle superfici che rientrano nel perimetro dell'ATI1.

La Convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione I° e II° di competenza dell'ambito di trasformazione ed a carico dell'Operatore (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.

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.

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 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.

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'ATI1 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 della slp e tipologie edilizie 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.
- 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 l'area in cui ricade l'ATI1.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato DP4c il soggetto attuatore dovrà solamente indicare, se necessario, le modifiche planivolumetriche relative alle aree fondiari 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' Area di Trasformazione Industriale 1 (ATI1) sono:

Superficie territoriale (St) = 7.138 mq

Slp massima assegnata = 2.855 mq

Area di cessione gratuita per standard (verde e parcheggi pubblici) = 2.818 mq

altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici H = 12,00 ml

Altezze maggiori a metri 12,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici connessi al tipo di attività svolta.

Non potranno in alcun modo beneficiare della maggiore altezza corpi di fabbrica in cui siano presenti uffici o magazzini o ambienti che non siano espressamente utilizzati per lo svolgimento dell'attività produttiva.

Superficie di permeabilità profonda = 1/5 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.