

Art. 42 - Ambiti di trasformazione residenziali - A.T.R. - (DP)

In detti ambiti gli interventi si realizzano previa approvazione di piano attuativo esteso all'area perimetrata al fine di definire, di concerto con il Comune la collocazione planivolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti, l'andamento e dimensionamento della viabilità (anche attuativa di puntuali previsioni del D.P.), la collocazione e configurazione delle aree a parcheggio e per il verde pubblico nella misura di 25 mq ogni 160 mc (abitante equivalente), dei quali 7 mq (non monetizzabili) da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi.

La natura del piano attuativo è indicata nelle schede dei singoli ambiti riportate all'ultimo comma del presente articolo.

La realizzazione della viabilità e delle aree di parcheggio e verde pubblico interne agli ambiti di trasformazione, costituiscono opere di urbanizzazione primaria scomputabili dai corrispondenti oneri urbanizzativi fissati dal comune.

Qualora il P.G.T avesse localizzato all'interno del perimetro degli ambiti aree destinate a verde pubblico o a parcheggio, la cessione delle stesse e la loro realizzazione è obbligatoria e pertanto non supplibile con l'assunzione di oneri sostitutivi.

Il piano attuativo dovrà comprendere oltre che l'operazione di impianto anche la totalità delle operazioni, localizzate o no, previste dal Documento di Piano.

La convenzione urbanistica disciplinante il piano attuativo dovrà avere i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005. Ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 detta convenzione dovrà prevedere a carico degli operatori anche uno standard qualitativo volto a dare concreta realizzazione alle opere di interesse pubblico previste nel piano dei servizi o ad opere di miglioramento ambientale, consistente nella esecuzione di opere di pubblico interesse o di miglioramento ambientale anche esterne all'ambito e/o nel versamento al comune di una equivalente somma determinata in quota percentuale sulla differenza tra il valore delle aree agricole e quello delle aree di trasformazione residenziale calcolato sulla scorta dei valori assunti dal comune ai fini IMU nell'anno di presentazione del Piano attuativo. Detta quota percentuale è indicata come standard di qualità in ciascuno degli ambiti di trasformazione più avanti elencati.

Le destinazioni ammesse, quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

A tutti gli ambiti di trasformazione residenziale si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

If max	=	1,5	mc/mq
Q	=	35	%
Hmax	=	8.5	m
Dc	=	5.0	m
De	=	10.0	m

Ds = 7.5 m salvo prescrizioni di P.G.T
 Piano abitabili fuori terra = n° 2
 Parcheggi inerenti la costruzione = 1 mq / 10 mc

Alle singole aree di trasformazione residenziali si applicano i corredi edificatori e le prescrittive dotazioni di spazi pubblici seguenti :

- ambito di trasformazione residenziale n° 1

massima volumetria realizzabile	1.800 mc
parcheggi pubblici (localizzati)	341 mq
standards di qualità	15 %

L'edificazione dell'area è subordinata al preventivo convenzionamento di un Piano di Lottizzazione.

La edificazione e la urbanizzazione dell'area dovrà essere attuata avendo cura di rispettare le distanze indicate dal gestore dell'esistente linea aerea di media tensione attraversante l'ambito.

- ambito di trasformazione residenziale n°2

massima volumetria realizzabile	2.386 mc
verde pubblico e parcheggi (non localizzati)	800 mq
standards di qualità	5 %

Il Piano di Lottizzazione, al quale la edificazione è subordinata, dovrà prevedere sul fronte nord dell'ambito , a confine con la nuova strada prevista nel A.T.P. n° 1 , una fascia continua di parcheggi e/o verde pubblico di ampiezza non inferiore a quella già esistente e/o prevista sul lato sud della via Petrarca.

Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 256 del 30.05.2011 ha espresso, ai sensi dell'art. 12 , comma 5, delle NdA del P.T.C.P. parere favorevole alla trasformazione dell'ambito ricadente nell'area di cui all'art. 60 PTCP.

- ambito di trasformazione residenziale n° 3

massima volumetria realizzabile aggiuntiva	800 mc
verde pubblico (non localizzato)	90 mq
parcheggi pubblici (non localizzati)	90 mq
standards di qualità	15 %

La edificazione dell'area è subordinata alla approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 256 del 30.05.2011 ha espresso, ai sensi dell'art. 12 , comma 5, delle NdA del P.T.C.P. parere favorevole alla trasformazione dell'ambito ricadente nell'area di cui all'art. 60 PTCP.

- ambito di trasformazione residenziale n°4

massima volumetria realizzabile	5.814 mc
verde pubblico (localizzato)	4.293 mq
parcheggi pubblici (localizzati)	719 mq
standards di qualità	10 %

Il Piano di Lottizzazione al quale l'ambito è subordinato, dovrà rispettare , salvo aggiustamenti di scala , la individuazione delle aree a verde e parcheggio operata dal P.G.T. che non potranno essere monetizzate .

Trova applicazione ai sopraelencati ambiti di trasformazione quanto disposto dagli ultimi 3 commi del precedente art. 32.

Alla scadenza quinquennale della validità del Documento di Piano le previsioni edificatorie degli ambiti sopraelencati rimangono valide sino alla data di approvazione del nuovo Documento di Piano fatta salva , dalla data di adozione di quest'ultimo, la applicazione delle misure di salvaguardia.

Agli ambiti di trasformazione residenziale si applicano obbligatoriamente gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale previsti dal Rapporto Ambientale della VAS.