

Art. 43 - 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 110 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 nel 20% della 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.

Quanto disposto al precedente comma non trova applicazione ai Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.Z.).

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	8.300	mc
verde pubblico	1.360	mq
parcheggi pubblici	550	mq

Il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

Agli attuatori dell'intervento di trasformazione faranno carico (in quota del 40% con l'ambito di trasformazione produttivo ATP n° 2) i costi di realizzazione della rotatoria prevista all'incrocio tra la S.P. n° 104 e quelli della strada di progetto attraversante l'ambito; detti costi saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 710 del 28.12.2009 ha espresso, ai sensi dell'art. 60 comma 2.2b delle NdA del PTCP parere favorevole in ordine alla compatibilità paesistico ambientale.

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

Negli ambiti di trasformazione ATR7, ATR8, e ATR6 (per la parte ricompresa) essendo disciplinati nel P.T.C.P. quali "aree agricole con finalità di protezione e conservazione", gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed a un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

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 della sua adozione, la applicazione delle misure di salvaguardia.