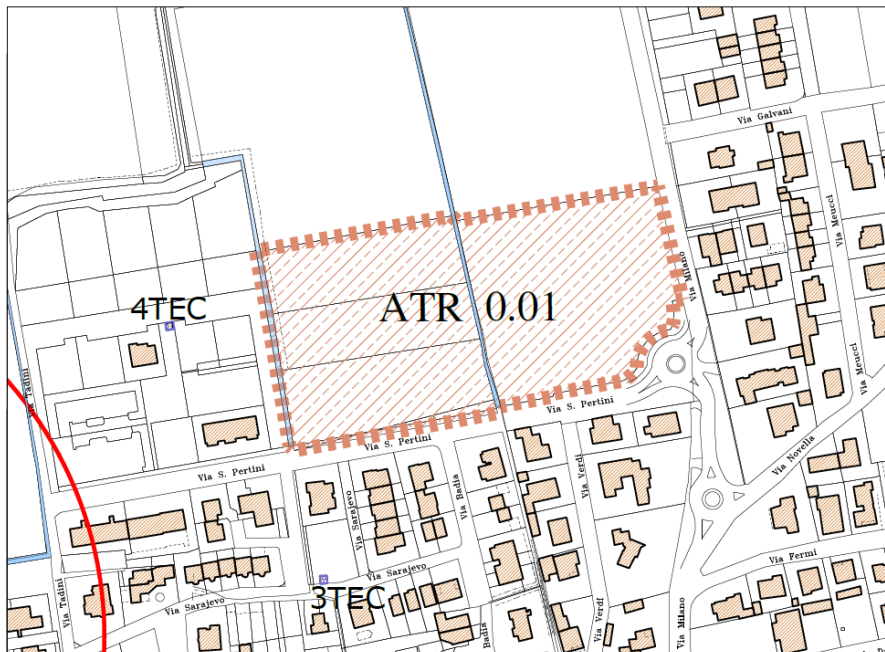


A.T.R. 0.01



a) stato di fatto :

il comparto qui considerato è collocato a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che trattasi di previsioni insediative prevalentemente a “completamento” di aree a destinazione residenziale; l'ambito è esteso su aree di forma regolare e morfologia pianeggiante;

in fase attuativa, l'ambito è sottoposto alla preventiva valutazione e verifica della "fattibilità geologica" dello studio geologico-sismico; l'ambito non ricade negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

lo strumento attuativo deve prendere atto della possibile maggiorazione del "contributo di costruzione" così come definito ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis e 2-sexies della L.R. n° 12/2005;

l'ambito così ricompreso a ridosso dell'abitato-urbanizzato, non genera pressioni sul territorio e rappresenta un limitano consumo di suolo.

b) obiettivi dell'attuazione dell'ambito :

- ✓ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.G.T.;
- ✓ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione;
- ✓ **l'attuazione del Piano di Lottizzazione**, in conseguenza al previgente atto di “convenzione quadro” a rogito dott. Mauro Boschirolì Rep. 4438/3601 del 16/09/2017, **mantiene le condizioni e gli impegni, per tutto il periodo fissato dalla convenzione stessa, sicché continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i parametri edilizi in essa fissati;**
- ✓ tuttavia, l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U.), nei casi di inerzia della proprietà. *[[Cons. Stato Sez. IV n. 5501 del 10 ottobre 2011. In linea generale la formazione d'ufficio del piano di lottizzazione ai sensi del penultimo comma dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150, è sempre legittima nel caso in cui i proprietari delle aree non abbiano realizzato le opere di urbanizzazione. In tali ipotesi, il piano di lottizzazione d'ufficio è infatti preordinato a rimuovere gli ostacoli e le limitazioni alla realizzazione delle previsioni del P.G.T., che nascono dall'inerzia o dall'opposizione dei proprietari delle aree interessate, i quali, impedendo di attuare le previsioni urbanistiche del comparto, finiscono per dar luogo, di fatto, ad una sorta di arbitrario vincolo di inedificabilità con durata indeterminata]*

c) dati tecnici e prescrizioni applicabili all'ambito, da applicarsi alla scadenza dei termini dell'accordo quadro 4438/3601 del 16-09-2017:

Alla scadenza della durata della convenzione quadro (16 settembre 2027) si dovrà procedere con nuovo convenzionamento, per adeguare l'ambito alla disciplina del P.G.T., è consentito un nuovo convenzionamento, mediante procedura ai sensi dell'art. 14 della L.R. n° 12/2005; gli indici edificatori sono riconducibili al dimensionamento in ragione dei seguenti dati tecnici :

- Superficie lorda ammissibile (SL) : **ST x 0,40 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e Sup. Lorda (**V / SL**) = coefficiente 3
- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. : **1,20 mc./mq.** ai fini della determinazione degli "abitanti teorici" calcolati con il parametro di 120 mc./ab.
- Superficie accessoria (SA) : nel limite del **30%** di Superficie Lorda (SL)
- Rapporto di copertura (**IC**) : **0,40 di SF** [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 25% di S.f. *[cui partecipa alla verifica all'invarianza idraulica di cui al R.R. n° 7/2017]*
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (**H.f.**) : max. 8,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 10,50 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto abitabile
- Distanza degli edifici dalle strade e dagli spazi destinati pubblici : ai sensi del D.M. 1444/1968
- Il trasferimento dei diritti edificatori all'interno del Piano Attuativo è regolato ai sensi dell'art. 2643 comma 2 del Codice Civile, nel rispetto degli indici massimi ammissibili.
- Applicazione del principio di equità di cui all'art. 8 dell'accordo quadro del 16-09-2017 rep. 4438 racc. 3601 a firma notaio Mauro Boschioli: *"Il principio di equità da attribuire a tutte le U.M.I. viene stabilito dal rapporto tra il valore delle opere di urbanizzazione della U.M.I. 1 e la Superficie Fondiaria (S.F.) della U.M.I. 1."*
- Il 20 % della volumetria del piano attuativo dovrà essere rivolta alla realizzazione di edilizia convenzionata.

= destinazioni d'uso ammesse

- **prevalente:** residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza,
- **secondaria:** studi professionali, farmacia, esercizi di vicinato alimentare e/o non alimentare, pasticceria, bar e/o ristorante, ricettivo alberghiero, uffici amministrativi, B&B, artigianale di servizio (*) alla residenza e loro magazzini di deposito;

[ogni attività secondaria è assoggetta alla verifica e/o realizzazione e/o monetizzazione dei parcheggi, assegnati ad uso pubblico, in ragione di : 1mq ogni 5mq. di Superficie Utile (SU) dell'attività corrispondente]

() per artigianato di servizio si intende : sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, pizzeria da asporto, gelateria, lavanderia, riparazione di cicli e motocicli, idraulico ed elettricista ed ogni altra attività artigianale a diretto servizio della residenza e non destinata alla produzione specifica di merci o prodotti bensì al servizio di persone e famiglie e che comunque in ogni caso siano ammesse dal R.L.I. e compatibili con il Piano Comunale della Zonizzazione Acustica;*

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito e/o magazzinaggio o logistica;*
- *ogni altra attività non ricompresa in ammissibile e/o in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- il parametro è determinato in mq. **22,00/abitante** insediabile;
- area minima per parcheggi : mq. **8,00/abitante** insediabile, ricavata all'interno dell'ambito;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione.
- è data la facoltà all'Amministrazione Comunale, in fase di adozione ed approvazione del P.L., di chiedere superfici eccedenti il minimo di mq. 8/ab. nel caso di più funzioni d'uso assegnate nel P.L. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

= pianificazione attuativa [P.A.] :

1) Piano di Lottizzazione (P.L.) convenzionato e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.) e normato dall'Art. 14 della L.R. n° 12/2005.

Le previsioni contenute nello strumento attuativo convenzionato, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2) L'esecuzione del Piano Attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge. (Art. 12 c. 1 della L.R. n° 12/2005)

= prescrizioni per la progettazione :

a) privilegiare tipologie edilizie tradizionali con pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, con manto in coppi o tegole simili; se del caso ricorrente, prevedere la localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema agricolo di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

b) i locali pertinenziali ed i fabbricati accessori devono essere prevalentemente ricavati ed incorporati armonicamente all'edificio principale, costituendone un unico tipo edilizio.

c) non sono consentiti edifici che abbiano piani seminterrati e/o interrati; il Piano terra deve essere a quota minima di +15 cm. dal piano finito della sede stradale principale.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità primaria ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.L.;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

✚ *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;*

✚ *la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;*

✚ *la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;*

✚ *le opere previste per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;*

✚ *inoltre lo strumento attuativo, con apposita tavola grafica planimetrica, deve individuare un filare alberato, con essenze autoctone, a perimetrazione dei lati esterni dell'intero comparto.*

c) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

d) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) lo strumento attuativo deve obbligatoriamente predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della normativa regionale vigente.

f) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.L., a richiesta dell'Amministrazione Comunale;

g) Applicazione del principio di equità di cui all'art. 8 dell'accordo quadro del 16-09-2017 rep. 4438 racc. 3601 a firma notaio Mauro Boschioli: "Il principio di equità da attribuire a tutte le U.M.I. viene stabilito dal rapporto tra il valore delle opere di urbanizzazione della U.M.I. 1 e la Superficie Fondiaria (S.F.) della U.M.I. 1."

h) Il 20 % della volumetria del piano attuativo dovrà essere rivolta alla realizzazione di edilizia convenzionata.

[**nota 1**] per riqualificazione paesistica, si intende :

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema podereale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

[**nota 1**] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;