

Morfologia- tipologia del progetto:

Comparto posto tra Via Canonica e Via Crocetta, parzialmente urbanizzato, la cui edificazione è da tempo prevista dallo strumento urbanistico comunale, che intendeva con tale intervento risolvere un problema viabilistico riguardante il centro storico.

Nel PRG, l'area era inserita in ambito B2/a residenziale di completamento intensivo, soggetta a pianificazione attuativa da attuarsi anche per distinti comparti autonomi.

Il presente ambito di trasformazione, riprende tale tipo di indirizzo, rivedendo i confini delle proprietà e stralciando in tale modo comparti già consolidati che vengono inseriti in un più appropriato tessuto consolidato.

Nel presente ambito di trasformazione viene evidenziata la viabilità pubblica e il sistema dei parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati con l'attuazione del Piano, e si ripropone, previa presentazione di un Master Plan, come precisato al capitolo 5 delle presenti norme, la possibilità di realizzarlo sui due comparti autonomi.

Specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi:

La quota di superficie per attrezzature pubbliche da destinare a parcheggio è stabilita in 600 mq. con accesso da Via Roma. La quota di superficie per attrezzature pubbliche da destinare a verde e parcheggio è stabilita in 350 mq.

La restante quota, necessaria per il soddisfacimento dello standard, sarà oggetto di monetizzazione. Deve essere inoltre garantita, da parte dell'attuatore del Piano, la realizzazione di tutte le urbanizzazioni e gli allacciamenti necessari, a norma della legislazione vigente. La superficie da cedere alla Amministrazione per realizzazione della viabilità prevista è di 645 mq., corrispondente alla superficie da pavimentare a seguito accordi con la Amministrazione Comunale.

Deve essere inoltre garantita, da parte dell'attuatore del Piano, la realizzazione di tutte le urbanizzazioni e gli allacciamenti necessari, a norma della legislazione vigente.

Indicazione della tipologia dello strumento attuativo e dettagli definiti relativi allo strumento attuativo :

R – residenziale

S1 -funzioni di servizio pubblico

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta

S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

produzione di servizi (direzionali, amministrative in genere, di servizio alle famiglie ed alle imprese, centri di attività per il benessere fisico) comprese le relative pertinenze

T2 medie attività terziarie- attività terziarie di medie dimensioni con 150< SLP<500 mq.

C6 - pubblici esercizi di contesto

Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

Superficie territoriale (St) complessiva	mq 10.325
Superficie territoriale (St) sub- comparto ATR2a	mq4600
Superficie territoriale (St) sub-comparto ATR2b	5725 mq
Dotazione edificatoria complessiva del comparto	5670 mc.
Dotazione edificatoria sub-comparto ATR2a	2235 mc.
Dotazione edificatoria sub-comparto ATR2b	3435 mc.

Criteri di intervento per corretto inserimento ambientale e paesaggistico:

- ♣ Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03 - "Carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11. "Norme di valenza paesistica".
- ♣ Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo
- ♣ Nel Master plan che dovrà essere definito preventivamente alla presentazione dei piani attuativi relativi ai due sub - ambiti, dovrà essere verificata e coordinata la realizzazione dell'adeguamento stradale del tratto che collega Via Crocetta con Via Canonica, dove per una porzione di 100 mq., sarà il comune stesso, che dovrà prevedere al relativo ampliamento e alla realizzazione delle opere stradali.
- ♣ Si prescrive che la volumetria prevista venga collocata in modo da non precludere la percezione del centro storico dalla viabilità pubblica.
- ♣ La tipologia delle costruzioni residenziali da utilizzare preferibilmente è quella degli edifici a villa, mono e bifamiliari o a corte; è da escludere la tipologia degli edifici a schiera.
- ♣ Considerato che trattasi di un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nella perimetrazione definita dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del Documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 % del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.

Criteri di negoziazione:

nessuna

Parametri di efficienza energetica:

nessuna

Norme di salvaguardia:

nessuna