

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un ambito a pianificazione attuativa attuato in parte, con opere di urbanizzazioni concluse in parte la cui convenzione risulta decorsa. L'area risulta interclusa e prevalentemente libera posta in continuità rispetto al comparto prevalentemente residenziale e commerciale posto centralmente rispetto alla località San Fermo. L'area è delimitata a nord da via Giuseppe Verdi la quale connette alla rotatoria posta su via Alcide De Gasperi, ad est con il tessuto residenziale e commerciale, ad ovest in parte con il tessuto prevalentemente residenziale oltre alla via Giuseppe Verdi e a sud con il tessuto prevalentemente residenziale esistente.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La riprogrammazione della previsione è ritenuta strategica al fine della conclusione delle opere di urbanizzazione a servizio del nucleo centrale della località San Fermo oltre ad offrire la necessaria flessibilità localizzativa per funzioni residenziali e servizi ad essi connessi al fine di rilanciare l'offerta complessiva.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 5.063 mq (computo GIS)

IT = 0,35 mq/mq

SCOP = 30% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Dotazione di servizi

- minimi da garantire è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le nuove attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf. 3.5.; Gf. 3.6.; GF4; Gf. 5.2; Gf. 5.3; Gf. 5.4; Gf. 5.5; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

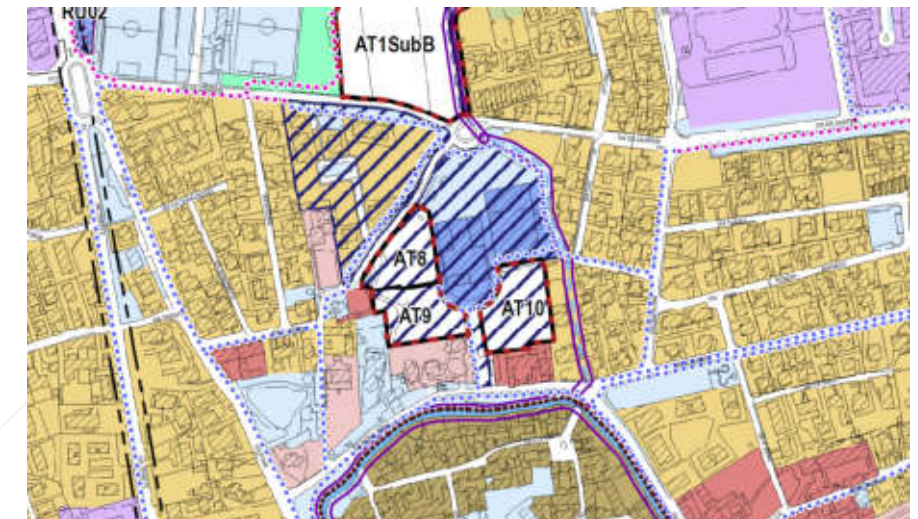
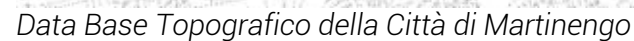
È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 1.500 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle opere di urbanizzazioni complessive ed alle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. L'attuazione per comparti stralcio funzionali potrà essere proposta mediante la presentazione, da parte dell'operatore, di: i.) un elaborato tecnico dedicato che dimostri la non compromissione (urbanizzazioni, accessibilità, cessioni ecc.) dell'attuazione complessiva della previsione; ii.) un computo estimativo di compartecipazione, proporzionato all'entità dell'intervento (SL di viluppo proposta rispetto al totale di scheda), rispetto a quanto complessivamente previsto dalle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. È data facoltà all'Amministrazione di ammettere la monetizzazione (totale e/o parziale) della proposta di compartecipazione qualora la realizzazione non risulti strategica o funzionale.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) La realizzazione di una fascia in rilevato di mitigazione a verde permanente piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche di spessore minimo di 5 m lungo il confine est e sud dell'ambito.
- 2.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 3.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- predisposte minimo 2 colonnine per la ricarica delle auto elettriche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art. 6 del R.R. n. 2/2006;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.



Legenda

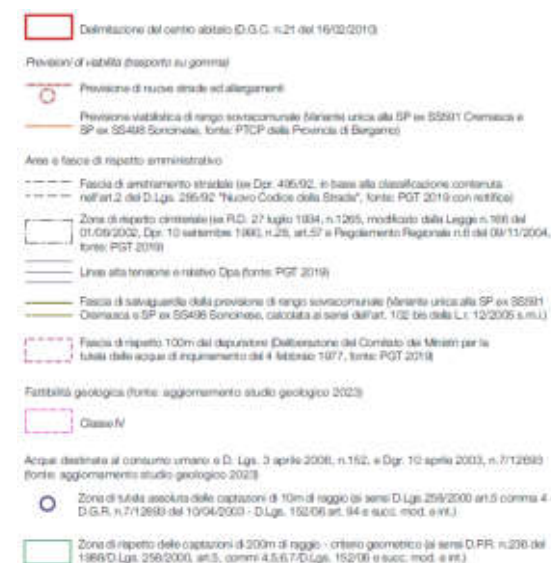
[illegible]



Legenda



Legenda



Legenda

