

AdT 7 – Ambito di trasformazione commerciale di via Caduti e Dispersi in Russia

Obiettivi dell'azione di piano

- Aumentare la dotazione strutture commerciali a livello comunale.
- Migliorare i collegamenti viari locali e di attraversamento.

Vocazioni funzionali

- Commerciale con esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con esclusione del settore alimentare superiore ai 600 mq (fino al 100% della SIp).
- Direzionale (fino al 100% della SIp).
- Residenziale (max mq 1.100 da detrarre dalla SIp ammissibile totale)
- Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo e sportivo.
- Attività pubbliche o di interesse pubblico.
- Alloggio del proprietario e/o custode fino a mq 150,00 per unità.
- Verde pubblico e parcheggi

Superfici, indici - parametri urbanistici e edilizi (indicativi)

Superficie territoriale (St): mq 9.250,00

Superficie fondiaria (Sf): mq 8.500,00

SIp max ammissibile totale mq 5.000,00 (commerciale)

SIp max residenziale mq 1.100 (da detrarre dalla SIp ammissibile totale)

Superficie per verde pubblico e parcheggi min. mq 750,00

Altezza massima: m 7,50. Per le attività Commerciali, Direzionali, Turistico Alberghiere m 10,00

Distanza dai confini minima: m 5,00

Distacco dagli edifici minimo: m 10,00

Modalità di intervento

Piano Attuativo

(Alla richiesta andrà allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola)

Criteri di negoziazione

- Reperimento o parziale monetizzazione delle aree da cedere per verde e parcheggi.
- Realizzazione di miglione alla viabilità sia in relazione al traffico locale che a quello di attraversamento.
- Realizzazione delle opere necessarie per integrare, compensare e mitigare l'intervento in relazione alle nuove funzioni che saranno presenti sull'area.

Criteri di intervento - Servizi pubblici di qualità

- L'intervento è subordinato alla realizzazione di una rotatoria stradale in corrispondenza dell'incrocio con la sp 45 bis, indispensabile per un razionale collegamento del comparto alla rete viaria (anche a parziale scomputo delle monetizzazioni).
 - Dovrà essere valutata l'incidenza del traffico indotto dall'insediamento anche per il tratto nord della sp 45 bis e in generale per tutto il centro abitato, predisponendo eventuali interventi di adeguamento della viabilità.
 - Realizzazione di una adeguata area a parcheggio pertinenziale al servizio delle strutture commerciali da collocare verso la sp 45bis.
 - Reperimento di una fascia di parcheggi, con opportune alberature, lungo la strada di penetrazione che delimita la zona residenziale.
 - La realizzazione dei parcheggi e della rotatoria costituiscono la totalità degli standard richiesti nonché degli standard di qualità aggiuntivi.
- Per la realizzazione di tali opere è ammesso lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Misure di compensazione e mitigazione ambientale

- Piantumazioni con filari di alberi dei lati nord e sud del lotto con funzione di schermo visivo. Il progetto del verde di mitigazione dovrà essere redatto da un tecnico competente in materia e tenere conto della possibilità di ricostituire connessioni ecologiche.
- Dotazione di impianti fotovoltaici sulla copertura delle strutture di maggiore estensione e fabbisogno energetico.
- In lato est, verso la sp 45 bis, dovrà essere realizzata una opportuna fascia di rispetto con verde di mitigazione ambientale.