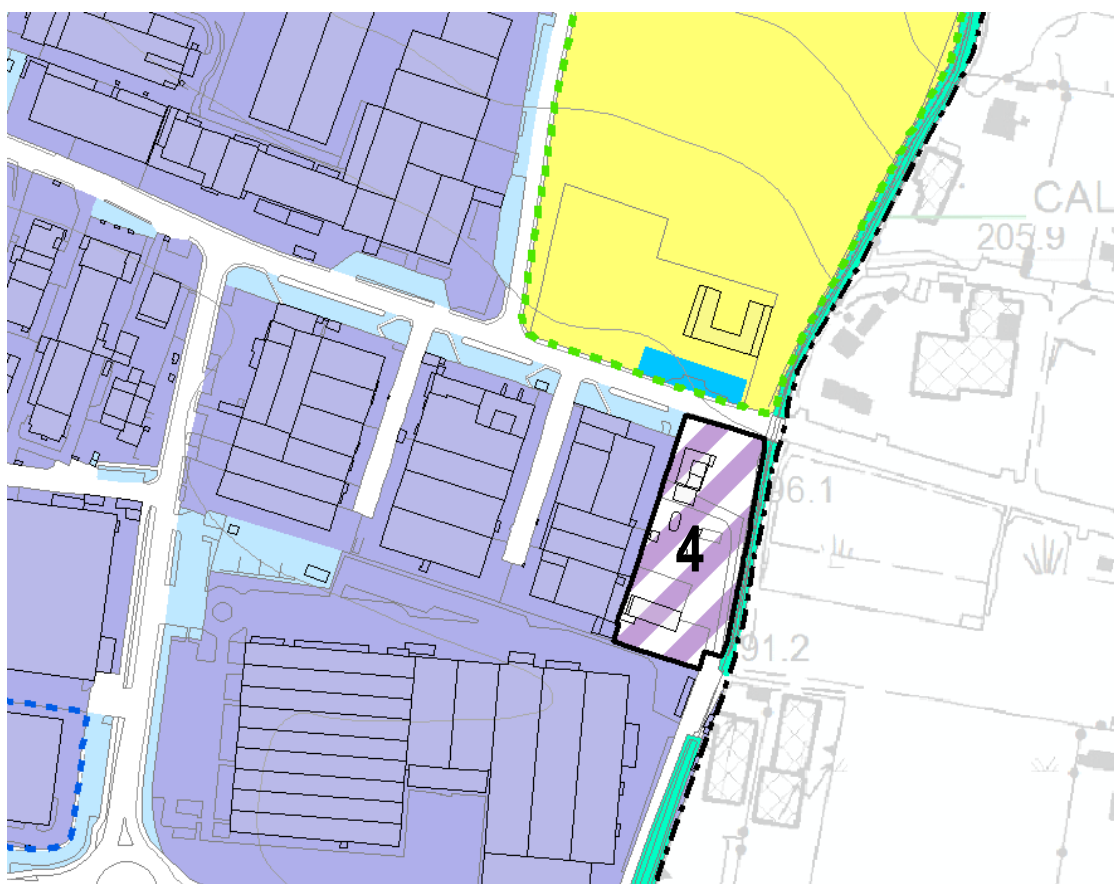


Ambito di trasformazione n. 4



Localizzazione

Al confine est di Bovezzo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come zona "D2 – Tessuti terziari/commerciali".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3c – Conoide quiescente del Torrente della Valle del Cannone (area Cn del PAI, art. 9, comma 9 delle NdA del PAI)

3f – Area che presenta scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi.

Sismicità del territorio

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia al cui interno è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (DGR 28-05-2008 n. 8/7374 – All. 5, § 2.2.2 e 2.3.3)

Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 2 – bassa.

Obiettivi della trasformazione

Riqualificazione e recupero funzionale di un lotto già urbanizzato, limitrofo al tessuto artigianale-produttivo esistente, al fine di realizzare un comparto terziario-ricettivo anche al servizio dell'ambito di riferimento.

Destinazioni d'uso

Attività ricettive, pubblici esercizi, attività direzionali, residenza di servizio, così come disciplinate dal precedente art. 1.18.

Sono escluse la residenza, le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo, gli impianti e le stazioni radio base.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 5.184 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,68 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 3.500 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 10.500 mc;
- altezza massima: 10,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse. Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Priorità

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica, con particolare riferimento al vicino corso idrico superficiale, e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'accesso ai fruitori del nuovo complesso potrà avvenire esclusivamente dalla strada provinciale SP 237BS "Del Caffaro". E' ammesso l'accesso dalla via Moie solo per la fruizione pedonale e per gli ingressi di servizio.

Si raccomanda una attenta valutazione dell'impatto ambientale (zonizzazione acustica, emissione in atmosfera, polveri, rifiuti) vista l'adiacenza con la "zona produttiva consolidata".

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico.

Si raccomanda la realizzazione di opportune opere di mitigazione ai fini paesistici - ambientali verso gli azzonamenti agricoli ad est dell'ambito stesso.