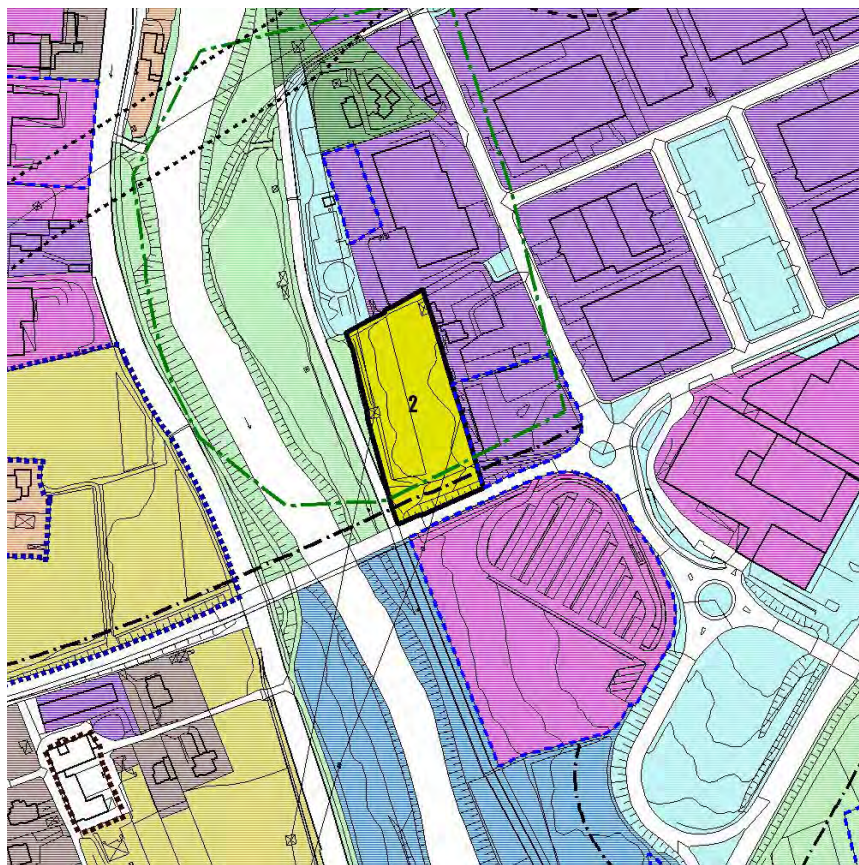


Ambito di Trasformazione n. 2



Localizzazione

In fregio alla via Franchi, in prossimità al fiume Chiese ed a sud del depuratore esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni; porzione in classe 4b – fattibilità con gravi limitazioni (corso d'acqua)

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere commerciale a completamento della zona a vocazione commerciale limitrofa. Realizzazione di un nuovo collegamento ciclo-pedonale a completamento della rete esistente.

Destinazioni d'uso

Attività terziarie così come disciplinate dal precedente art. 1.20:

- esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la vendita di oggetti ingombranti e a consegna differita;
- artigianato di servizio;
- residenza di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali.

E' facoltà della pubblica amministrazione ammettere l'insediamento di attività artigianali non moleste e ritenute compatibili con l'assetto urbanistico della zona, previo parere favorevole dell'ASL e dell'ARPA.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive diverse da quelle sopra specificate, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.420 mq;
- R.C. ammesso sulla ST (valore vincolante): 50 %
- U.T. ammesso (valore vincolante): 1 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 6.420 mq;
- altezza massima: 10,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

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 secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

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 all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;

- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

Norma particolare

L'attuazione delle previsioni urbanistiche della presente scheda sono subordinate alla dismissione del depuratore esistente ovvero alla verifica della reale presenza di elementi patogeni incompatibili con le destinazioni da insediare, come peraltro previsto dalla vigente legislazione in materia.