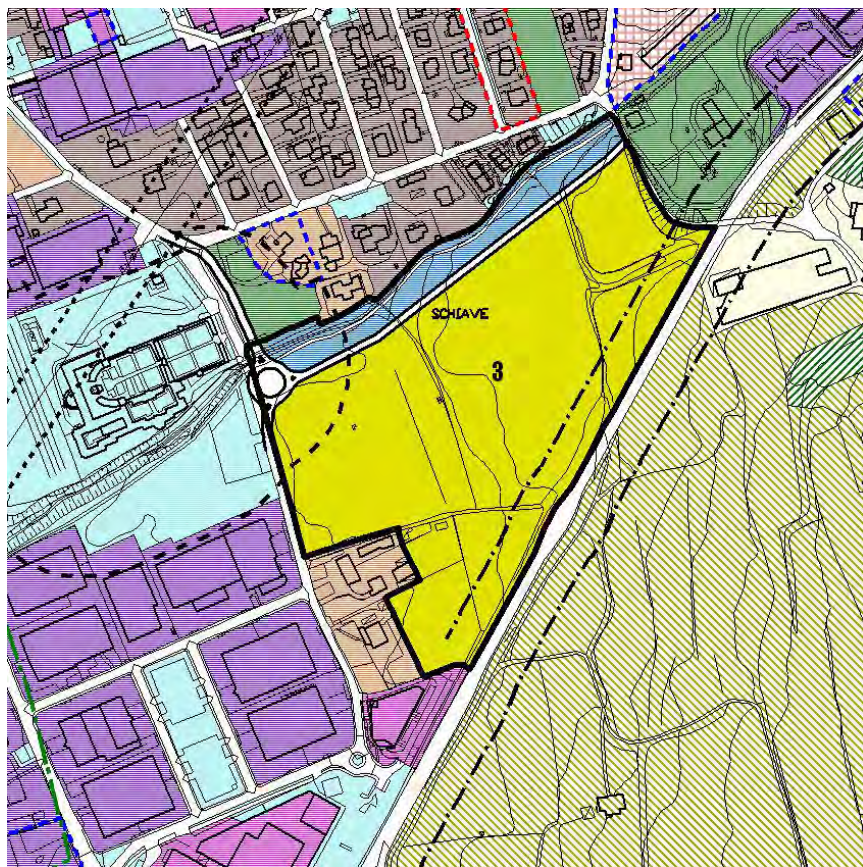


Ambito di Trasformazione n. 3



Localizzazione

Adiacente, in lato ovest, alla strada provinciale 45 bis ad est del cimitero di Gavardo.

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 comparto a destinazione commerciale-terziaria e ricettiva, con individuazione di un'adeguata area da cedere gratuitamente al comune. Altre opere pubbliche da realizzare all'interno del comparto: nuova viabilità, area a verde lungo il corso d'acqua esistente con pista ciclabile, sistemazione area di fronte al cimitero.

Destinazioni d'uso

Attività terziarie così come disciplinate dal precedente art. 1.20:

- esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari, medie e grandi strutture di vendita non alimentari;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la vendita di oggetti ingombranti e a consegna differita;
- artigianato di servizio;
- residenza di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- centri a carattere sportivo di interesse comunale e sovracomunale;
- attività direzionali.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo, i centri commerciali, le grandi e le medie strutture di vendita se organizzate in forma unitaria assimilabili agli stessi, come definite al punto 4.2.1 della D.G.R. 8/5054 del 04/07/2007 e della D.G.R. 10/11093 del 2013.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 85.809 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,41 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 35.000 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 Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della giunta comunale, 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 all'atto della stipula della convenzione;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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 ("Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" – art. 1.13, comma 20 e "Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

Norma particolare

Obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale è l'individuazione e l'urbanizzazione di un'adeguata area da adibire a servizi di interesse pubblico. Tale area dovrà essere ceduta alla pubblica amministrazione in posizione contigua ai servizi pubblici esistenti e di progetto e dovrà essere ben visibile dalla strada provinciale S.P. 45 bis.

Si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista rispetto alle seguenti componenti rilevate dal PTCP: "Ambiti ad elevato valore percettivo" e "Aree agricole di valenza paesistica". Il piano dovrà tenere conto delle seguenti criticità: presenza di aree a parcheggio e presenza di volumetrie consistenti di carattere commerciale. Si prescrive altresì l'individuazione di un'ampia fascia verde inedificabile di mitigazione che vada ad incidere positivamente sull'impatto dell'urbanizzato esistente e di progetto avente il duplice effetto di mitigazione ambientale (impatto acustico e da inquinamento atmosferico) ed impatto paesistico (visibilità dalla viabilità provinciale). La trasformazione dell'ambito dovrà costituire l'occasione per un ridisegno migliorativo della percezione dell'urbanizzato e non una saturazione dello stesso, con effetto di conurbazione a ridosso della viabilità principale.