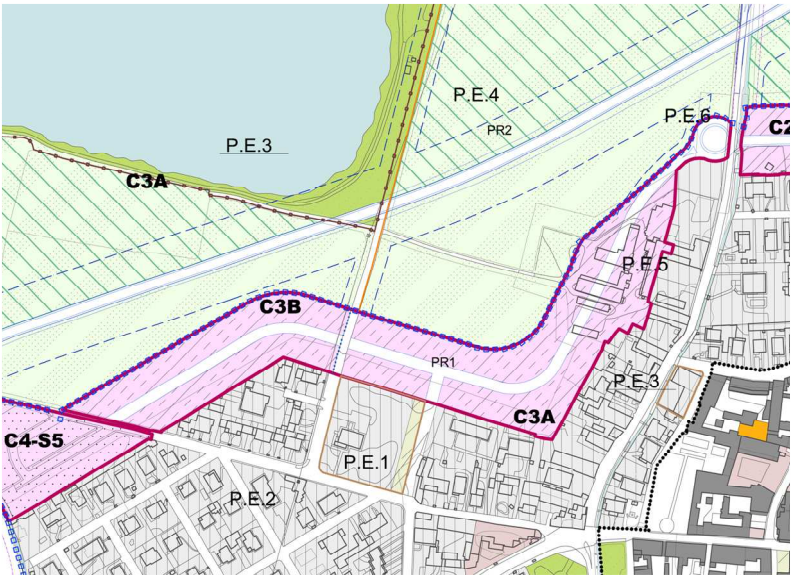


AMBITI E COMPARTI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA C3 NORD



La definizione dell'ambito C3 (A-B) è finalizzata in parte alla **riconversione** dei volumi degli edifici esistenti nell'ambito, in parte alla **costruzione di nuova edilizia residenziale**, nonché alla realizzazione della **viabilità che interessa il comparto** (di collegamento tra l'edificato ad est e quello a sud del comparto) e della **rotatoria** di connessione con la viabilità locale. L'ambito in questione si sviluppa a sud del tracciato della variante alla SP235 (strada provinciale, extraurbana secondaria di tipo C) in corso di realizzazione, ed è separato dalla stessa da un'area di mitigazione "agricola di salvaguardia paesistica" (in sostituzione del Miglio Verde). Nello specifico, la viabilità di progetto dovrà ricucire il tessuto viario esistente congiungendo via Caffi alla strada vicinale della Fabbrica, attraversando via Fenil Nuovo, e il nuovo ambito con il vecchio tracciato della SP 235 passando per via degli Urchi (tratto di connessione nord-sud) rispondendo così ad uno degli obiettivi di **pubblica utilità** preordinati alla realizzazione della lottizzazione stessa.

Gli standard qualitativi (fattore di qualità) sono quantificati in 10 €/mq di St.

A valere sullo standard di qualità del comparto C3A sono da considerare imputabili i seguenti valori:

- realizzazione della strada adiacente al PE1 e dei parcheggi sull'area di standard del PE1 con onere di acquisizione di tali aree a carico dell'Amministrazione Comunale; in caso di mancata acquisizione da parte dell'A.C. dell'area in cessione del PE1, vi è l'obbligo dell'operatore, per questo tratto di versare al Comune l'importo equivalente desunto dal necessario quadro economico.
- realizzazione della rotatoria per una quota massima del 50% del costo della stessa desunto dal necessario quadro economico.

La parte residua dello standard qualitativo è monetizzabile e andrà a finanziare le opere previste nel Piano dei Servizi. Le opere legate alla realizzazione, a cura dei proprietari, delle suddette infrastrutture, oltre che della rotatoria

di connessione, sono da intendersi quali opere di urbanizzazione primaria e quindi economicamente a valere su tale

onere *fatta eccezione* per quanto ai punti precedenti (cioè a valere sullo standard di qualità).

E' possibile procedere alla monetizzazione degli standard indotti ad esclusione di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico con un minimo di 3 mq ad abitante.

Le modalità di cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche (rotatoria) e le modalità di realizzazione delle infrastrutture stesse verranno definite nella convenzione tra l'Amministrazione Comunale e i Privati operatori.

Ambito	St sup. territ. lorda (mq)	Indice min. di zona (mc/mq)	Indice mass. di zona (mc/mq)	Edificab. massima (mc)	Abit. equiv alenti max	Aree minime per servizi mq.
C3A	25.979	0,80	1,00	25.979	130	2.340
C3 B	13.451	0,80	1,00	13.451	67	1.206

I singoli comparti potranno essere attivati separatamente, ed anche per stralci funzionali opportunamente dimensionati (per l'ambito C3A non inferiori al 30% della capacità insediativa, per l'ambito C3B non inferiori al 50%), nel rispetto delle condizioni di cui agli articoli 17, 22 e 48 delle NTA del DdP.

Le potenzialità assentite dovranno essere realizzate attraverso un disegno unitario dei due sub-ambiti conforme alle indicazioni riportate negli elaborati grafici di piano a carico dei privati e approvato con Delibera di Giunta Comunale.

INDIRIZZO DI ASSETTO	Ambito residenziale prevalente intensivo di trasformazione: C3	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	Intervento preventivo soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie territoriale: St	mq 39.430
	Indice territoriale (massimo): It	mc/mq 1,00
	Indice minimo territoriale: Im	mc/mq 0,80
	Edificabilità massima	mc 39.430
	Abitanti equivalenti (max)	n. 197
	Aree minime per servizi (escluse oo.uu)	mq 3.546
	Rapporto di occupazione: Ro	60 %
	Superficie permeabile drenante	30 ‰
	Altezza massima: H	mi 10,50
	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà: Dc	mi 5,00- 0,00
	Distanza minima tra i fabbricati: Df	mi 0,00- 0,00
	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi: Ds	mi 5,00
PRESCRIZIONI SPECIALI	Vedi articoli 17, 22 e 48 delle N.T.A. del D.P. E' ammessa la monetizzazione della dotazione minima	
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe 3- Fattibilità con consistenti limitazioni Sottoclasse 3a: aree di rispetto dei fontanili	