

Art. 10 - Ambito di trasformazione AR4



Scala 1:2.000

Localizzazione: l'area si trova fra via J.Kennedy e via Primo Maggio.

Vincoli: -

Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso principale è la **residenza**, così come disciplinata dall'art. 14 delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, fino al 30% della slp complessiva ammessa, anche le seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio **comprensivo di attività imprenditoriali edili, compresi magazzini di custodia dei materiali ed affini;**
- attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali di pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo);
- attività direzionali;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse: tutte le altre destinazioni.

Parametri ed indici urbanistici:

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **4.775 mq**
- slp_{max} : **2.000 mq**
- I_c : 50%
- H_{max} : 7,50 m
- I_{pf} : 30%
- D_f – distanza fra fabbricati: il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta (H) e mai inferiore a 10,00 m. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
- D_c – distanza dai confini: 5,00 m. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Si rimanda ad art. 11 delle Disposizioni Comuni.
- D_s – distanza minima dalle strade: arretramento minimo pari a 5,00 m per le costruzioni fuori terra e a 3,00 m per le costruzioni interrato.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico è definita dall'**art.6** del PdS. La dotazione minima di aree a parcheggio non è monetizzabile.

Dotazione aggiuntiva: la dotazione aggiuntiva non è richiesta, in considerazione del fatto che l'area è all'interno del Tessuto Urbano consolidato e l'intervento rappresenta un'opportunità di rigenerazione urbana di un'area dismessa.

Criteri di intervento:

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- parcheggi ad uso pubblico con accesso da via Primo Maggio;
- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito del progetto esecutivo delle opere.

Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

Priorità:

- stipula della convenzione urbanistica
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

Prescrizioni particolari:

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- [rispetto dei requisiti di invarianza idraulica ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".](#)