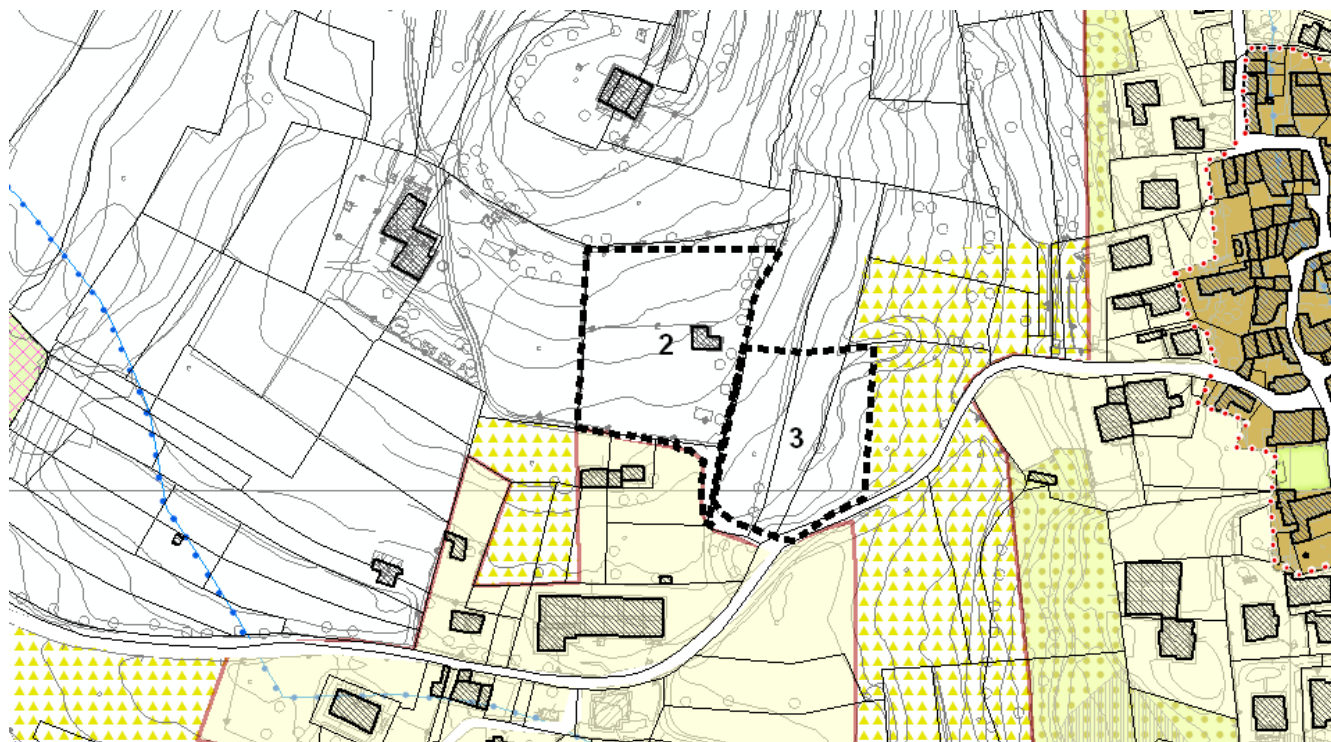


Scheda ambito n. ~~04~~ **02** – loc. gazzane, via del sardano



Destinazioni d'uso:

Principali:

- residenziale

Accessorie:

- esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq, per commercio al dettaglio;
- uffici pubblici e privati;
- **bar, ristorazione e attività turistico alberghiere**
- attrezzature e servizi di pubblico interesse;

Non ammesse:

- Produttive/industriali
- artigianali
- commerciali di media e grande dimensione
- agricole

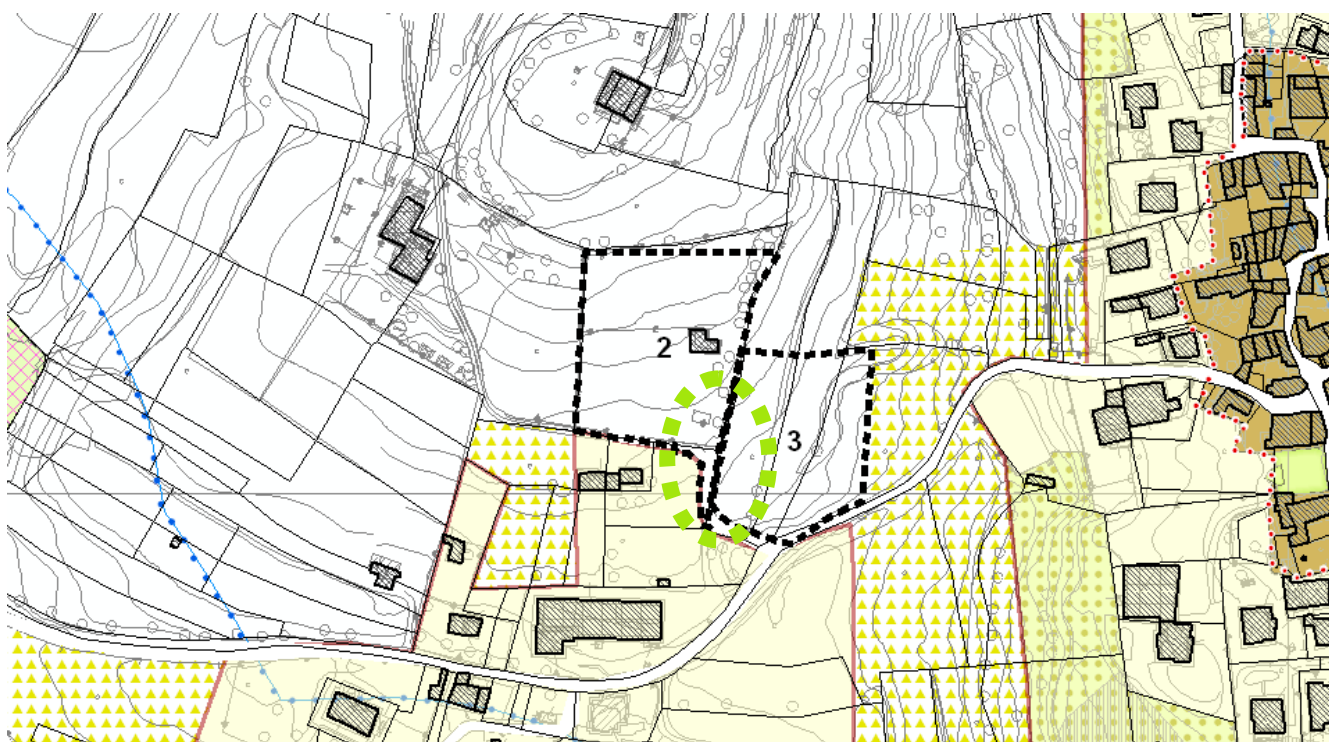
Parametri di riferimento:

- Superficie territoriale: ~~5.511~~ **4.620** mq
- Indice territoriale: 0,7 m³/m²
- Rc: 40%
- H max: m 9,00

Normativa modificata ed integrata a seguito delle osservazioni accolte

Ipotesi di dimensionamento con i.t. = 0,7 mc/mq

Superficie territoriale	5.511 mq 4.620 mq
Volume edificabile residenziale (i.t. = 0,7 mc/mq)	3.858 mc 3.234 mc
Abitanti teorici (150 mc/ab)	26 ab 22 ab
Aree per servizi (18 mq/ab) + (8 mq/ab)	468 mq + 208 mq = 676 mq 396 mq + 30 mq = 426 mq
Superfici per infrastrutture (10%)	551 mq 462 mq
Superfici fondiarie	4.492 3762 mq (considero solo i 18 mq/ab)
i.f.	0,86 0,81



Urbanizzazione primaria:

Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto, che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- creazione di una pista ciclopeditonale che raggiunga l'abitato di Gazzane
- realizzazione di parcheggi pari a 8 mq/ab per il residenziale con prescrizione di individuarli lungo la strada esistente che divide il comparto n.4 dal n.5.
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti.

Normativa modificata ed integrata a seguito delle osservazioni accolte

Conferimento aree per servizi:

Residenza: quantità minima totale pari a 18 mq/ab

cessione obbligatoria di un area destinata a verde attrezzato per una quota pari a 18 mq/ab, con prescrizione di individuarlo in un unico comparto da localizzarsi nella zona sud, limitrofa alla strada di accesso esistente

Commercio: quantità minima totale pari a 75% della SLP

realizzazione di parcheggi pari al 37,5% della SLP destinata al commercio per gli esercizi di vicinato, con prescrizione di individuarli lungo la strada di accesso al comparto
monetizzazione della quota restante pari a 37,7 % della SLP.

Altre prescrizioni:

La pianificazione attuativa, potrà essere svolta per subcomparti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi subcomparti.

Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo.

A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni subcomparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. La realizzazione delle opere per subcomparti potrà essere sostituita da adeguati impegni economici sostitutivi in accordo con il Comune.