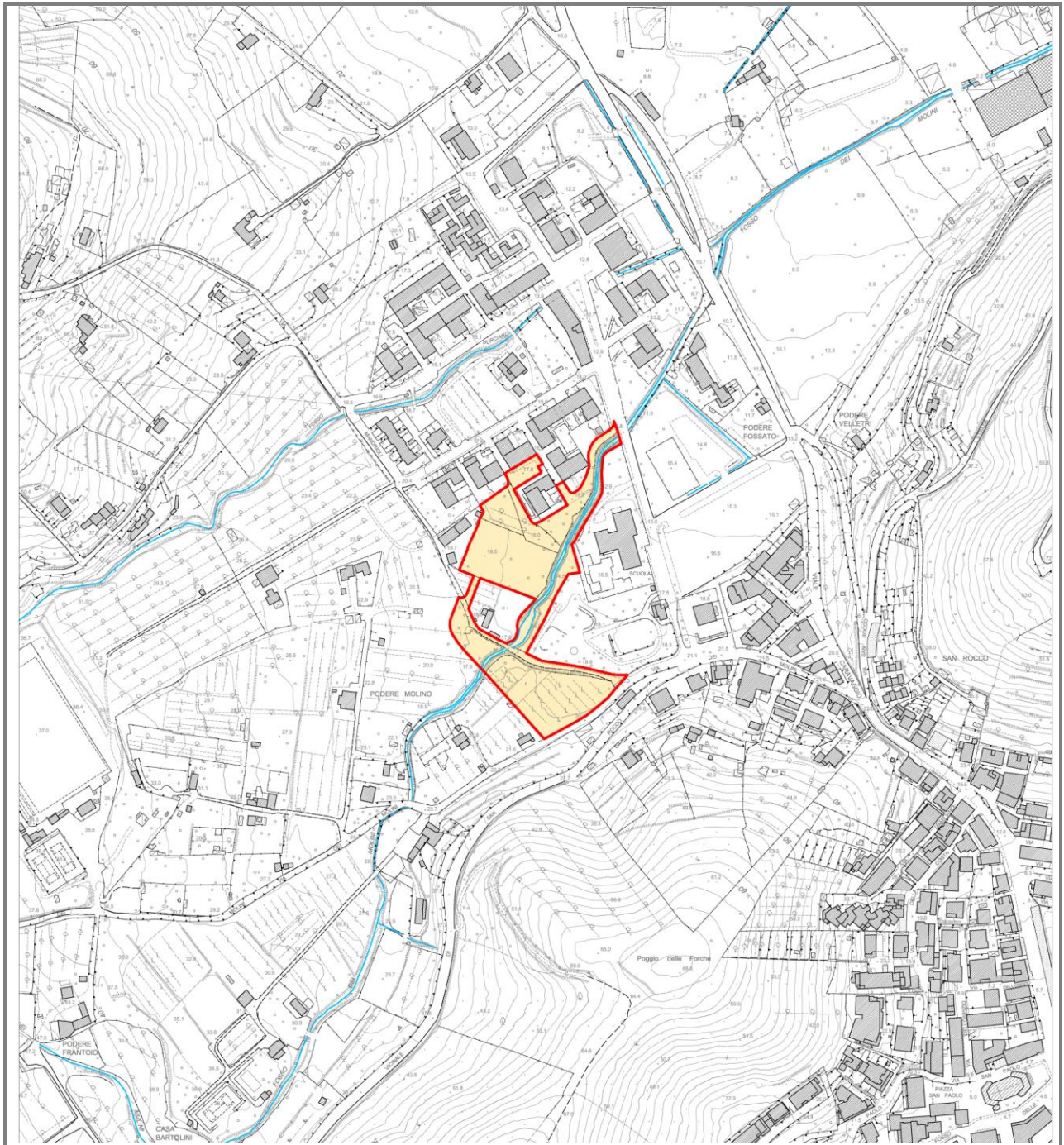


1. Generalità	1.1 Denominazione	Comparto "Molini" – Tn 3.4
	1.2 Ubicazione	Località Porto Ercole
	1.3 Descrizione stato attuale	Comprende le aree non edificate ubicate nella parte occidentale del centro abitato, a ridosso del complesso scolastico e del parco urbano dei Molini. Il comparto è attraversato dal Fosso dei Molini, con direzione S/O-N/E, e dalla Via dei Mandrioli. Presenta terreni incolti e sistemi particellari complessi, con tratti residuali di vigneto e oliveto.



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

2.1. Finalità	<p>L'intervento prefigura la definizione e la qualificazione del bordo urbano occidentale, attraverso la realizzazione di un tratto della strada di gronda a nord di Via dei Molini e la creazione di un sistema di verde raccordato al parco urbano esistente e al Fosso dei Molini.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ realizzazione di un tratto della viabilità di gronda raccordata con Via dei Molini e del relativo verde di corredo stradale;▪ realizzazione della viabilità di raccordo tra la strada di gronda e il tessuto urbano esistente;▪ realizzazione di un parcheggio pubblico a raso lungo la nuova viabilità minore di raccordo;▪ realizzazione di un sistema del verde lungo il Fosso dei Molini (varco) e nelle aree limitrofe (rigenerazione ambientale), quale tessuto connettivo con gli insediamenti esistenti;▪ realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il sistema insediativo e il parco urbano;▪ realizzazione di residenze private.
2.2. Condizioni generali	<p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli)- fattibilità idraulica: F2i (con normali vincoli), F4i (limitata) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ verde pubblico di corredo stradale, equipaggiato con filari alberati, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta;▪ viabilità di gronda (tratto indicato nello schema distributivo), con le caratteristiche delle strade urbane locali di categoria E ai sensi del Nuovo codice della strada (larghezza di 10,00 ml: 2 corsie di 3,00 ml, 2 banchine di 0,50 ml e 2 marciapiedi di 1,50 ml) e fasce verdi di corredo stradale di larghezza pari a 5.00 ml;▪ viabilità di raccordo tra la strada di gronda e il tessuto urbano esistente, con larghezza della carreggiata di almeno 6.00 ml;▪ parcheggio pubblico a raso lungo la viabilità di raccordo;▪ percorso pedonale lungo il Fosso dei Molini, quale collegamento tra il tessuto insediativo e il parco urbano esistente;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA. <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p>

	<p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.
<p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p>	<p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i filari alberati lungo la strada di gronda sono costituiti da piante di alto fusto a foglia persistente, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 10 ml; ▪ il parcheggio pubblico è ombreggiato da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ il verde pubblico di rigenerazione ambientale e il varco sono progettati per una sistemazione estensiva, con alberi in gruppi e prati. Il ponticello del percorso pedonale è realizzato in legno. ▪ le unità immobiliari ad uso residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 60 mq, con l'eccezione di quelle eventualmente destinate a finalità sociali; ▪ le costruzioni devono avere un assetto ordinato e capace di concorrere alla riqualificazione morfologica del tessuto urbano locale. Gli allineamenti sono concordati preventivamente con l'Amministrazione Comunale, fermo restando che le costruzioni lungo la strada di gronda devono avere lo stesso allineamento del fronte strada.
<p>2.4. Interventi consentiti</p>	<p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "C"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 13.490 mq circa Superficie fondiaria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 2.740 mq Volumetria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 5.000 mc Altezza: 6,50 ml Piani fuori terra: 2 Parcheggi privati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare Altre superfici autonome: <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggio privato: 130 mq (posti auto stimati n. 7) Spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 7.700 mq ▪ parcheggio: 300 mq (posti auto stimati: 12) ▪ strade Verifica standards: abitanti insediabili 50 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 900 mq < 8.000 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p>
	<p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso</p>

2.5. Prescrizioni particolari	<p>necessario al fabbisogno degli abitanti insediabili , della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p>
--	--

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde pubblico (di corredo stradale, di rigenerazione urbana, varco), parcheggio pubblico a raso, residenza

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.