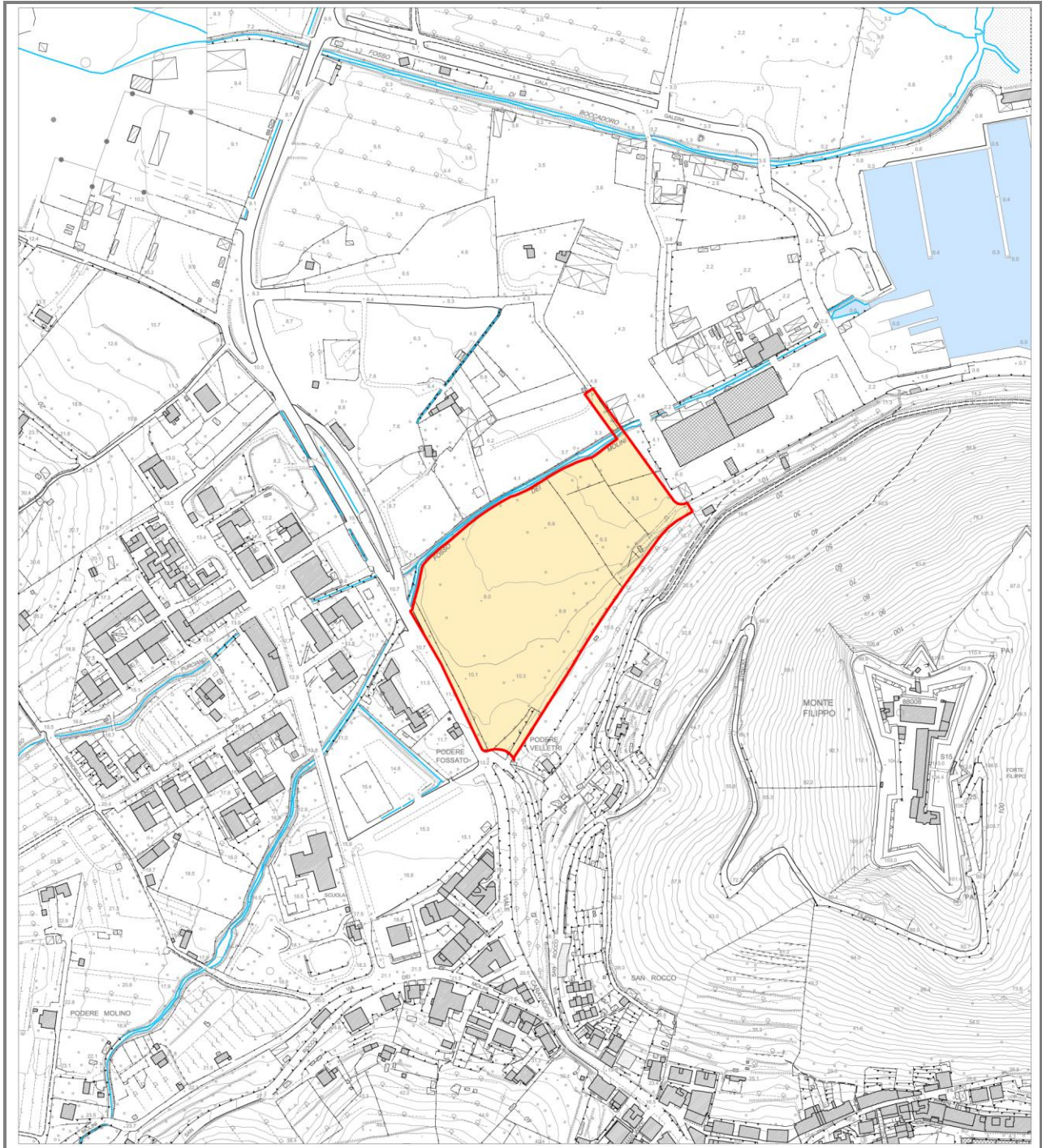


| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Sgalera" - Tn 3.5 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Cala Galera |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende le aree non edificate ubicate nella parte nord-orientale del centro abitato, sul retro della zona produttiva frontistante il porto di Cala galera. Presenta terreni a seminativo in stato di abbandono. |



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 il potenziamento della zona produttiva retro portuale, provvedendo alla creazione di una porzione del parco Caravaggio e di tratti significativi della viabilità di riorganizzazione della zona.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la realizzazione di una porzione del parco Caravaggio compresa tra le pendici del colle di Forte Filippo e il Fosso dei Molini;▪ la sistemazione a verde pubblico, secondo la tipologia del varco, di un tratto di sponda del Fosso dei Molini;▪ la realizzazione di un tratto di viabilità di penetrazione al porto di Cala Galera e della viabilità trasversale di riammagliamento;▪ la realizzazione di percorsi pedonali lungo Via Caravaggio e lungo la strada di penetrazione al porto di Cala Galera;▪ la realizzazione di parcheggi pubblici di dimensioni adeguate alle esigenze dei mezzi pesanti;▪ la realizzazione di strutture artigianali e commerciali. |
| 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 rigenerazione ambientale (parco urbano);▪ verde pubblico lungo il Fosso dei Molini (varco);▪ parcheggi pubblici lungo la viabilità trasversale di riammagliamento;▪ viabilità di penetrazione al porto di Cala Galera e viabilità trasversale di riammagliamento;▪ percorsi pedonali lungo Viale Caravaggio e lungo la strada di penetrazione al porto di Cala Galera;▪ 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; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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"> ▪ il verde pubblico di rigenerazione ambientale (parco urbano), deve essere equipaggiato con alberi in gruppo e in filare, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta nell'ambito di uno schema generale di assetto del Parco Caravaggio predisposto di concerto con l'Amministrazione Comunale; ; ▪ il verde pubblico lungo il Fosso dei Molini (varco) deve avere una sistemazione estensiva che privilegi la vegetazione ripariale; ▪ i parcheggi pubblici sono concepiti secondo caratteristiche che ne consentono l'uso da parte di mezzi pesanti e sono ombreggiati con alberi di alto fusto con sento di impianto non superiore a 10,00 ml; ▪ la viabilità di penetrazione al porto di Cala Galera e la viabilità trasversale di riammagliamento hanno le caratteristiche delle strade F locali in ambito urbano (2 corsie di 2,75 ml e 2 banchine di 0,50 ml, con almeno un marciapiede di 1,50 ml); ▪ le costruzioni devono avere il lato maggiore parallelo alla strada e allineamenti preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>Disposizioni aggiuntive e/o particolari:</p> <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "D"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 29.660 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industria e artigianato: 7.350 mq circa ▪ funzioni commerciali e/o direzionali: 6.080 mq circa <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industria e artigianato: 10.000 mc ▪ funzioni commerciali e/o direzionali: 6.000 mc <p>Altezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industria e artigianato: 12 ml ▪ funzioni commerciali e/o direzionali: 6,5 ml <p>Piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industria e artigianato: 1 ▪ funzioni commerciali e/o direzionali: 2 <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sosta stanziale: industria e artigianato e funzioni commerciali e/o direzionali: 1 mq/10 mc ▪ sosta di relazione: commercio: <ul style="list-style-type: none"> - 1mq/mq di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato - 1,5 mq/mq di superficie di vendita, oltre 1 mq/mq di superfici utili coperte aperte al pubblico e destinate ad attività complementari, con esclusione dei corridoi delle gallerie dei centri commerciali, per le medie strutture di vendita <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 10.000 mq ▪ parcheggi: 1.950 mq (posti auto stimati: 78) ▪ strade ▪ percorsi pedonali <p>Verifica standards:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 % di superficie fondiaria per industria e artigianato (DM 1444/1968) = 735 mq ▪ 2.000 mq di SUL x 80/100 mq/mq per funzioni commerciali e/o direzionali |

| | |
|--|--|
| | <p>(DM 1444/1968) = 1.600 mq</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ totale = 2.335 mq < 11.950 mq <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|--|--|

| | |
|--------------------------------------|---|
| 2.5. Prescrizioni particolari | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, secondo la 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 rigenerazione ambientale e varco, parcheggio pubblico a raso, funzioni artigianali, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) e/o direzionali

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.