

SCHEDA 09

AdP IV^ - PII 1 – Torcitura Valdumentina

a. Individuazione

E' il comparto del programma integrato di intervento – P.I.I., il cui perimetro è individuato con il numero 1 nella *Tavola P 06 Previsioni di Piano - Ambiti di trasformazione* del presente DP, coè costituito dalle aree appartenenti all'insediamento dismesso dell'industria tessile Torcitura Valdumentina, avente le caratteristiche indicate dall'art. 1, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., oggetto di complessivo intervento di trasformazione urbanistica mediante programmazione integrata.

b. indicazioni

1. riqualificazione funzioni produttive

Sono ammessi interventi edilizi di riqualificazione con funzioni produttive del compendio immobiliare produttivo dismesso esistente, nel limite massimo della consistenza volumetrica dei fabbricati esistenti, con possibilità di adeguamenti tecnologici e impiantistici in relazione alla nuova attività produttiva da insediarsi; gli interventi di ristrutturazione sono consentiti per le funzioni produttive con le seguenti prescrizioni:

- esclusione di attività nocive e di industrie insalubri di I classe;
- rispetto delle specifiche prescrizioni, anche delle caratteristiche tipologiche, dei fabbricati e delle opere di sistemazione delle aree esterne di pertinenza, in relazione al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- rispetto delle disposizioni di legge e normative vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni e degli impianti;
- puntuale applicazione delle disposizioni di legge e normative in materia di scarichi dei reflui nei corpi idrici e dei fumi nell'atmosfera;
- applicazione delle specifiche normative per il contenimento dei consumi energetici e per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- rispetto del Piano di zonizzazione acustica vigente del Comune;
- rispetto delle norme di legge e dei regolamenti in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso e delle radiazioni elettromagnetiche;
- divieto di depositi e formazione di aree di stoccaggio di superficie maggiore del 20% dell'area del lotto di intervento.

2. trasformazione urbanistica

Sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica comportanti la riqualificazione urbana e ambientale del comparto, costituito dal compendio immobiliare esistente, con nuova organizzazione e razionale riassetto urbanistico della parte del territorio di Dumenza interessato.

c. funzioni ammesse

E' ammesso l'inserimento nel PII 1 di una pluralità di funzioni, terziarie, turistico – alberghiere, direzionali, commerciali (anche n. 01 attività di media distribuzione), residenza e infrastrutture e servizi per la cultura, lo spettacolo e il tempo libero, spazi, strutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, servizi sociali e assistenziali, con le seguenti prescrizioni:

- sono vietate tutte le funzioni produttive industriali e artigianali.
- nel limite della capacità edificatoria massima, attribuita in termini di superficie lorda di pavimento - S_{lp} e volume edificabile di progetto - V_p, la definizione specifica delle funzioni ammesse e la loro ripartizione nei fabbricati è da concordarsi tra l'avente titolo a proporre l'intervento e il Comune nella fase di progettazione preliminare.

./. SCHEDA 09

AdP IV^ - PII 1 – Torcitura Valdumentina

d. parametri e indici di edificabilità

Superficie territoriale del comparto: $St = m.2 \ 22.888$; Superficie coperta esistente:

$Sc = m.2 \ 9.200$; Volume esistente: $Ve = m.3 \ 90.000$;

Superficie max. aree di pertinenza privata con funzioni consentite dal PII: $Sp = \frac{1}{2} St$;

Superficie aree pubbliche e/o di uso pubblico = $\frac{1}{2} St$ ($m.2 \ 11.444$);

Superficie coperta massima di intervento: $Sci = \frac{1}{2} Sc$ ($m.2 \ 4.600$);

Volume massimo di intervento: $Vi = \frac{1}{2} Ve$ ($m.3 \ 45.000$);

Altezza massima: $H = m. \ 14,00$.

Ripartizione indicativa delle funzioni: $\frac{1}{2}$ funzioni residenziali e compatibili con la residenza; $\frac{1}{4}$ funzioni terziarie commerciali e servizi; $\frac{1}{4}$ funzioni turistiche e ricettive.

e. prescrizioni

Il formale inoltro al Comune del progetto di programma integrato di intervento, che comporta obbligatoriamente il coordinamento degli interventi riguardanti i servizi, gli spazi pubblici e/o di uso pubblico e le corrispondenti infrastrutture previste all'interno del comparto con i servizi della parte del territorio circostante e quelli generali del Comune, è preceduto dalla presentazione di un progetto preliminare planivolumetrico, corredato da uno schema di convenzione contenente i principali oneri e obblighi a carico del soggetto proponente.

Il progetto planivolumetrico del PII è da corredare da una relazione contenente il quadro tecnico economico (costi e ricavi previsti) e il piano finanziario dell'intervento in regime di impresa (investimento, fonte di finanziamento, oneri finanziari, piano di ammortamento, ecc.); la durata del periodo di ammortamento è da concordare con il Comune sulla base della natura e degli obiettivi dell'intervento.

In ogni caso oltre a tutti gli oneri e costi afferenti alla realizzazione dei servizi funzionali all'intervento programmato (analoghi agli oneri previsti per gli interventi nei piani attuativi e scomputabili dai contributi comunali di urbanizzazione primaria e secondaria) e alla corresponsione al Comune del costo di costruzione ai sensi di legge (questo non scomputabile) è da corrispondere al Comune un beneficio economico minimo aggiuntivo per ciascun $m.2$. di superficie lorda di pavimento - SIp delle costruzioni da realizzare nel PII.

Il beneficio economico minimo aggiuntivo commisurato all'intervento non può essere inferiore ai seguenti valori del costo di costruzione ex-lege:

- 33% per funzioni residenziali;
- 40% per funzioni terziarie, commerciali e direzionali;
- 20% per funzioni turistico - alberghiere;
- da determinare sulla base delle percentuali sopra indicate per tutte le altre funzioni.

Il beneficio economico aggiuntivo può essere corrisposto in numerario ovvero mediante realizzazione di servizi non strettamente connessi a quelli necessari nel comparto di intervento previsti dal Piano dei Servizi del PGT; le specifiche modalità di determinazione e corresponsione al Comune del beneficio economico sono recepite nella convenzione del PII con le garanzie ad esso riferite.

I criteri sopra esposti sono assunti con deliberazione del competente Organo comunale, di avvio del procedimento di formazione del PII, con cui verranno individuate anche le modalità di valutazione del QTE e della relazione tecnico – economica.

f. peso insediativo con funzioni residenziali (indicativo)

$m.3 \ 90.000/2*0,50/ m.3/ab. \ 150 = N. \ 150$ abitanti

g. fattibilità geologica

- classe di fattibilità geologica: 2; 3C -

- sismicità: Z 4A