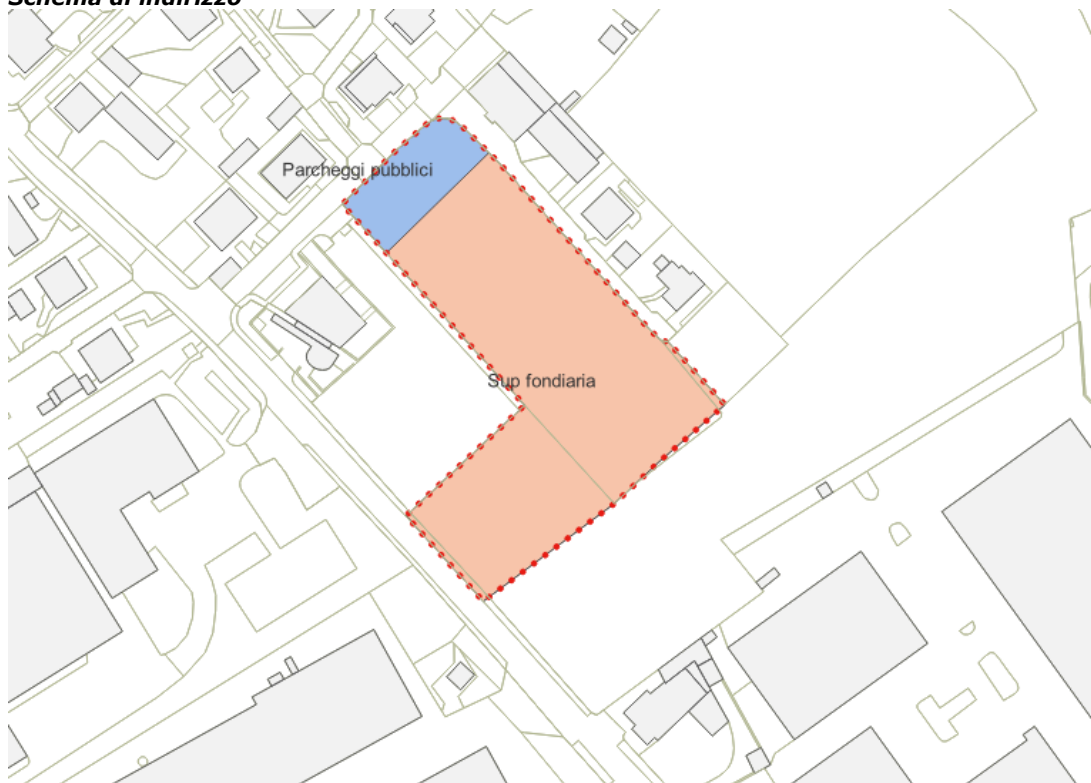




Il sito Ambito ineditato appartenente al tessuto urbano consolidato, già oggetto di previsione edificatoria nel previgente PGT identificata con la sigla ATE2.

Schema di indirizzo



Gli elementi dimensionali

Superficie territoriale ST	6.690 mq
Volumetria definita V	4.000 mc
Indice di permeabilità IPT	30% ST
Indice di copertura ICT	25% ST
Altezza massima H	11,50 m (n. 3 piani fuori terra)
Destinazione d'uso principale	Residenziale e compatibili (art. 11.5.a Norme PdR)
Classe di fattibilità geologica	Sottoclasse 2 – Aree poco acclivi con modeste limitazioni alla fattibilità

Le azioni

1. Attuazione mediante piano attuativo;
2. La localizzazione dei parcheggi pubblici e l'accesso ai lotti devono avvenire sul fronte di via Alfieri;

3. L'accessibilità all'insediamento andrà preferibilmente coordinata con l'adiacente ambito di riconversione AR/2, così da minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo per la realizzazione di infrastrutture: al positivo coordinamento viene riconosciuta all'ambito, a titolo di premialità, un'ulteriore volumetria di mc 500;
4. In alternativa alla presentazione del piano attuativo, mirato anche a conseguire un ordinato disegno unitario d'ambito attraverso la razionalizzazione delle accessibilità alle nuove edificazioni, per il solo lotto che affaccia su via Necchi (mapp. F9 1917-2698) è ammessa la realizzazione di max n. due edifici singoli con volumetria complessiva max di mc 600 ed accessibilità diretta da via Necchi, mediante permesso di costruire convenzionato; il lotto di cui al mapp. F9 168, potrà accedere all'edificazione mediante piano attuativo, ovvero permesso di costruire convenzionato, con il volume ad esso spettante, in base all'imponibile catastale, solo ed esclusivamente se non dovesse ricevere l'adesione irrevocabile alla richiesta di piano attuativo concernente l'intero AT/2 entro 60 giorni dalla richiesta di adesione trasmessa via pec o raccomandata all'altra proprietà (mapp. F9 1917-2698), ricompresa nella perimetrazione del piano attuativo; la richiesta di adesione al piano attuativo dovrà contenere i dettagli sommari della proposta di piano, comprendenti in particolare la razionalizzazione delle accessibilità e la dislocazione dei parcheggi e degli standard, nonché l'individuazione delle aree di galleggiamento degli edifici, oltre la ripartizione di oneri e costi e lo schema di convenzione; entrambi i lotti potranno accedere a permesso di costruire convenzionato anche qualora siano trascorsi 180 giorni dall'invito a procedere unitariamente, promosso dall'una o dall'altra proprietà, ma non sia stato raggiunto un accordo scritto per la presentazione del progetto unitario; l'invito dovrà essere provato per scritto;
5. Le tipologie edilizie andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002;
6. Le superfici scoperte dovranno essere interessate da un progetto del verde che con l'ausilio delle essenze arboree persegua l'ulteriore mitigazione del complesso in rapporto al contesto ed agli orizzonti percettivi esterni;
7. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area;
8. In fase attuativa dovranno essere meglio definite le opere negoziali di cui all'art. 9 delle Norme del DdP;
9. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
10. Qualora i due lotti (l'uno verso Via Alfieri, l'altro verso Via Necchi), come sopra meglio identificati, dovessero procedere all'attuazione autonoma, le superfici a parcheggio dovranno essere riproporzionate sulla base delle capacità edificatorie dei singoli lotti, così come ogni altro eventuale onere di piano.