

AR		“Ambito di Riqualificazione di via Eupilio”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI			
Localizzazione	Via Eupilio		
Superficie territoriale (St)	7.842 mq		
Destinazione d'uso principale	residenza		
Destinazioni compatibili	attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con SIp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.		
Destinazioni non ammissibili	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con SIp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con SIp superiore a 150 mq, attività collettive con SIp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.		
Indice di copertura (Ic)	40 %		
Indice di permeabilità fondiaria (Ipf)	30 % della superficie fondiaria		
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,6 mc/mq		
N. piani fuori terra	max 2		
Altezza massima dell'edificio	8,50 ml		
Tipologia strumento attuativo	piano attuativo convenzionato.		
Dotazione aree per servizi in cessione	1/4 St, come da indicazioni progettuali.		
Prescrizioni particolari	Deve essere garantito il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile.		
STATO DEI LUOGHI			
L'AR è localizzato in Via Eupilio ed è inserito in un tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale e già servito da tutti i sottoservizi. L'ambito ricade in zona servita da fognatura. Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe geologica 2– fattibilità con modeste limitazioni (comparto A – orientale) e 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (comparto B- orientale). Il limite meridionale dell'intero lotto è inoltre interessato dalla presenza della fascia di rispetto del RIM; tale fascia viene individuata nello studio geologico comunale in classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni, come rappresentato nella cartografia di piano. Il mantenimento della funzione produttiva originaria è da considerarsi ammissibile solo alle seguenti condizioni: 1) ristrutturazione dei fabbricati esistenti (come autorizzati) con mantenimento della volumetria e della superficie coperta esistenti; 2) insediamento di attività artigianali considerate non impattanti a livello acustico (è richiesta a tal fine scrupolosa Valutazione Previsionale di Impatto Acustico).			
INDICAZIONI PROGETTUALI			
Obiettivo pianificazione attuativa: omogeneizzazione della destinazione residenziale. La trasformazione strategica di tale ambito deve tenere in considerazione la prevalenza della destinazione residenziale nel comparto in cui lo stesso si trova inserito. È prevista la cessione di un'area corrispondente a 1/4 della St in fregio a Via Eupilio da destinarsi a verde pubblico e spazi per la sosta, che verranno considerati aree standard. L'intervento è attuabile per comparti separati (comparto a1 e comparto a2, così come individuati nella cartografia del Documento di Piano); in tal caso, le aree in cessione saranno proporzionalmente ripartite. La realizzazione delle suddette aree dovrà essere prevista nell'ambito di apposito piano attuativo convenzionato, avanti il rilascio delle autorizzazioni relative alle nuove costruzioni. Stante la natura dell'originario insediamento produttivo, dovrà essere predisposto Piano di Indagine Preliminare Ambientale.			

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

