

N. Ambito

ATU01

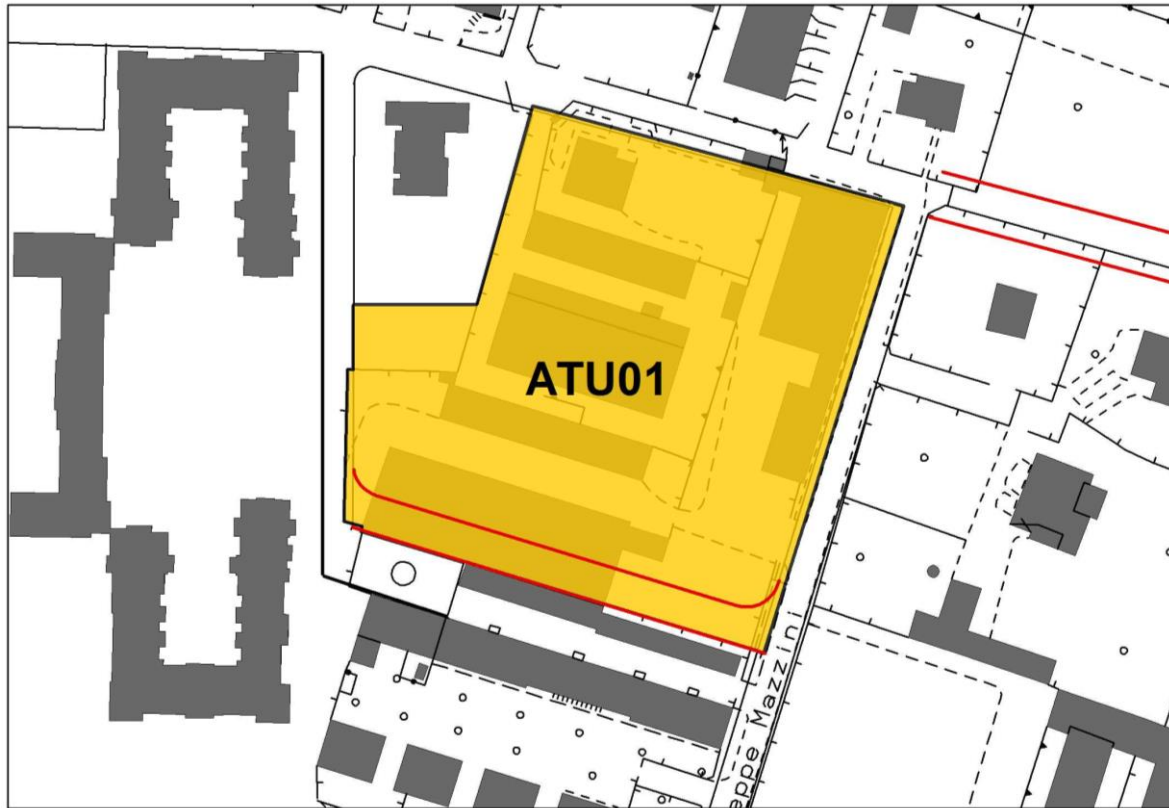
Localizzazione ecografica:

via Mazzini

Localizzazione catastale:

Foglio 13, mappali 5360, 5359, 780, 781 p. (da verificare e confermare, a cura dei soggetti attuatori, a seguito di opportuno rilievo celerimetrico)

Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione ATU01



Descrizione

Corrisponde alla zona di Ridefinizione Urbanistica "RU1" in ambito di zona omogenea D4 del PRG. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di funzioni produttive in atto, situate all'interno di ambiti urbani prevalentemente residenziali, caratterizzati da insufficiente accessibilità e da incompatibilità ambientali e funzionali se rapportate al contesto in cui si collocano. L'intorno più prossimo si configura a Sud, Nord, Est e Ovest con ambiti residenziali (zone C1 e C2 di PRG), ed è individuato nel vigente P.T.C.P. quale "aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti". L'ambito non risulta interessato da vincoli del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ma si trova ricompreso in fascia di rispetto dei pozzi idrici.

Modalità di attuazione/intervento (*)

Per il temporaneo svolgimento delle attività presenti alla data di adozione del presente PGT, si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento igienico e funzionale (rif. art. 27 c. 1 lettere a) e b) della L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.). È consentito il proseguo di dette attività, ivi comprensivo l'insediamento di nuove a seguito anche di dismissioni/cessazioni, anche in rapportato ai gradi di intervenibilità edilizia consentiti, purchè:

- le stesse siano pienamente compatibili dal punto di vista igienico sanitario ed ambientale, e dello studio del traffico e della viabilità di comparto in caso di attività di logistica (ad esclusione delle attività insalubri di prima e seconda classe);
- non determinino interventi che superino il grado della manutenzione straordinaria, ovvero di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, e nuova edificazione per i quali rimangono invariate le prescrizioni imposte dal P.G.T;
- siano conformi ai requisiti previsti per legge relativamente alla disciplina dello SUAP.

In caso di interventi edilizi di ristrutturazione e di nuove edificazioni (di cui all'art. 27 comma 1 lett. d) e e) della L.R. 12/05) si dovrà obbligatoriamente procedere alla riqualificazione/riconversione urbanistico/edilizia dell'intero ambito finalizzato alla modifica della destinazione d'uso urbanistico/edilizia dell'area secondo i limiti e le prescrizioni riportate nella presente scheda e nella specifica normativa tecnica di PGT (DdP e PdR) esclusivamente tramite la preventiva approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero ambito.

La fase progettuale dovrà obbligatoriamente essere preceduta dall'iter di caratterizzazione del suolo per verificare la compatibilità con la nuova destinazione urbanistica (analisi chimico-fisiche per verifica assenza di inquinanti ai sensi di

legge, fattibilità geotecnica, ecc) come richiesta dall'A.S.L con nota del 9/10/2013 prot. 65258 a conclusione della 2° conferenza VTA.S..

Classificazione		Ambiti di trasformazione urbana	
Modalità di intervento		Pianificazione attuativa	
Destinazioni d'uso ammesse		R, S	
Destinazioni d'uso Principali NON ammesse		AG, AS, P, L, C, T	
Parametri di edificabilità			
Superficie territoriale (ST)	11.538 mq	Indice di copertura (IC)	0,4
Volume assegnato	9.230 mc	Altezza massima (H max)	10,50 m
Volume aggiuntivo massimo	2.307,60 mc	Numero piani (NP)	3
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,267 mq/mq	Verde privato (VP)	40% con messa a dimora n° 1 albero ogni 40 mq di sup. a verde
Indice di edificabilità aggiuntivo	0,0677 mq/mq	Distanze dai confini minima	5,0 ml
Distanze dagli edifici minima	10,0 ml salvo deroghe di legge per edifici interni al PA	Distanze minima dalle strade	Vedasi specifica normativa tecnica del P.G.T
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Servizi)	2.040 mq di superficie così suddivisa: 1.390 mq di superficie in cessione obbligatoria a favore del Comune per parcheggi pubblici ad uso pubblico ed eventuali aree verdi; 650 mq di superficie realizzabile con opere a discrezione della Pubblica Amministrazione o monetizzabile.		
Prescrizioni Particolari	(a) Per La definizione specifica e di dettaglio dei parametri di edificabilità stabiliti nella presente scheda (con particolare riferimento alla ST, VT, IT) nonché dei restanti parametri urbanistico/edilizi, si rimanda alla normativa tecnica del PGT. (b) L'intervento, dovrà prevedere, a seguito di approvazione del PA: (i) la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (servizi) nel quantitativo stabilito atte a supportare il maggior carico insediativo; (ii) la realizzazione del nuovo asse stradale atto a collegare i due tratti interni di via Mazzini e creare l'anello viabilistico intorno all'area oggetto di intervento scomputabile dagli OO.UU I°; l'approvazione del PA si intende pertanto subordinato alla definizione puntuale di dette superfici/attrezzature. (c) Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se individuate puntualmente negli elaborati di PGT, sono da intendersi superfici in galleggiamento, da individuarsi nello specifico, in funzione al progetto di PA purchè nel rispetto della dotazione stabilita/determinata (la loro diversa distribuzione non costituisce presupposto di variante, rif. art. 14 c. 12 L.R. 12/2005 e s.m.i). (d) Si dovranno prevedere trasformazioni atte a minimizzare l'impatto ambientale (mitigazioni ambientali) nonché prevedere tipologie edilizie coerenti con il contesto. (e) L'attività commerciale deve essere limitata esclusivamente al piano terra ed avere una superficie di vendita massima pari ad 800 mq. (f) E' vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi. (g) Si dovranno rispettare, per la porzione di ambito ricadente all'interno dell'area di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, il rispetto delle prescrizioni e limitazioni/divieti stabiliti dall'art. 94 del D.Lgs 156/06 e nella D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693.		
Fattibilità geologica	2A – Fattibilità con modeste limitazioni – Si rimanda allo studio di fattibilità geologica		