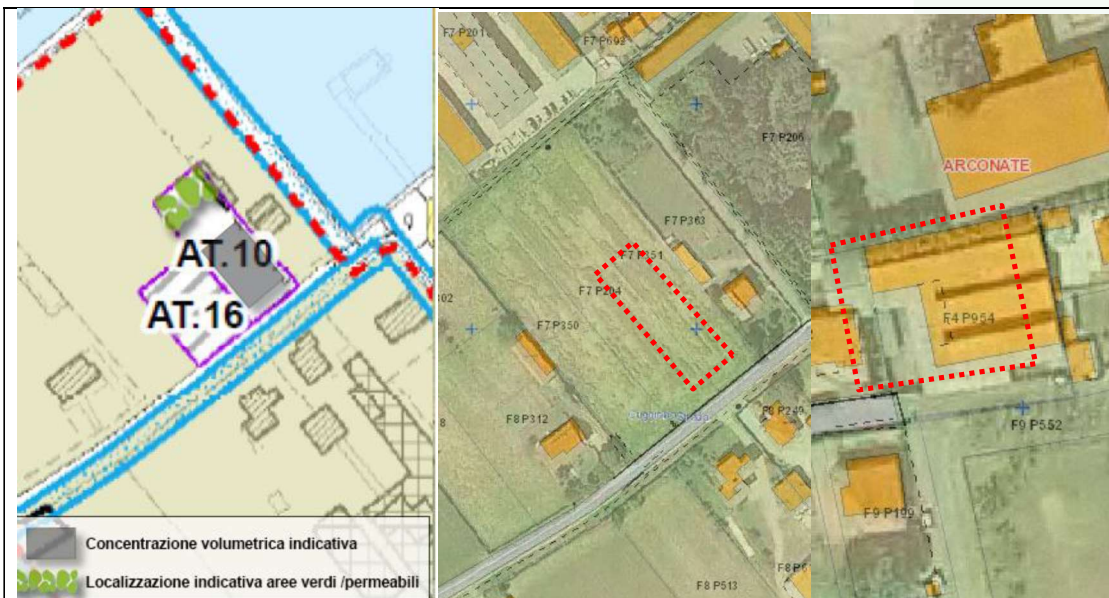


5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.10



Schema planivolumetrico indicativo

Obiettivi:

- Minimizzazione del consumo di suolo e valorizzazione del contermino brano agro-naturale limitrofo all'area;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;
- Cessione della proprietà dell'immobile sito in via Vittorio Veneto, come da Deliberazione CC n.31 del 26/09/10

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 1.541 mq

It massimo 0,8 mc /mq

R.C. massimo: 50%

Altezza dell'edificio (H): 8,50 m

E' previsto ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus volumetrico fino al 15% dell'It massimo previsto a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di: prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree, creazione di filari arborei ed arbustivi in continuità con areali agro-boschivi limitrofi, utili alla realizzazione della "rete verde metropolitana" in ambito periurbano, e simili.

E' previsto ulteriore incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus volumetrico pari a 1.000 mc in funzione di incentivo per la cessione dell'immobile sito in via Vittorio Veneto;

Distanze: come da definizione entro NTA del piano delle regole, artt.7-8-9.

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 25 mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;

NON MONETIZZABILI:

- cessione dell'immobile sito in via Vittorio Veneto, come da Deliberazione CC n.31 del 26/09/10

Inoltre:

- idoneo studio nell'individuazione delle accessibilità all'ambito, tali da non aggravare il traffico veicolare attuale nell'immediato intorno.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. NTA piano delle regole)

2. Commerciale limitatamente a grandi strutture di vendita anche unitarie, vendita all'ingrosso, logistica commerciale,
3. Produttivo -direzionale
4. Rurale

E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

Criticità, vincoli:

Le zone adiacenti sono servite da acquedotto, dunque si procederà con allacciamento a rete esistente della nuova edificazione. La rete fognaria dovrà invece essere allacciata a est, lungo Corso America
Non si individuano ambiti agricoli strategici (PTM vigente)

Nel riscontro con i vincoli geologici si individua lungo il lato est del mappale la presenza di un canale del reticolo, con relativa fascia di rispetto. Dovrà tuttavia essere verificata la posizione, in quanto è probabilmente sito più ad est, esterno all'ambito.

L'area non è ricompresa entro elementi della rete ecologica sovraordinata

Le classi di fattibilità e sismicità geologica individuate dallo studio geologico comunale adeguato alla LR 12/2005 risultano compatibili con le previsioni dell'ambito in oggetto.

Dovrà essere verificato, in funzione delle previsioni d'uso definite in sede progettuale, l'azzonamento previsto dal piano di azzonamento acustico comunale.

Non si rilevano interferenze con altri vincoli.

Mitigazioni

Si richiede particolare attenzione nella ridefinizione del margine urbano verso est, in quanto l'ambito si attesta al limite della zona edificata.

Si richiede in sede progettuale di mantenere il più possibile la volumetria di nuova individuazione limitrofa a quella esistente.

Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in ispecie sul contermino brano di territorio agro – naturale;

Devono essere verificate, e tenute libere da nuova edificazione, le aree ricadenti entro la fascia di rispetto (con le relative NTA in ordine alla polizia idraulica) del limitrofo reticolo idrico individuato.

Si richiede idoneo studio nell'individuazione delle accessibilità all'ambito, tali da non aggravare il traffico veicolare attuale nell'immediato intorno

