

COMPARTO ATTUATIVO COORDINATO B: ATU/R3a+ATU/R3b+ACU1+ACU3:**ATU/R3a (P/P n. 7) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANAⁱ**

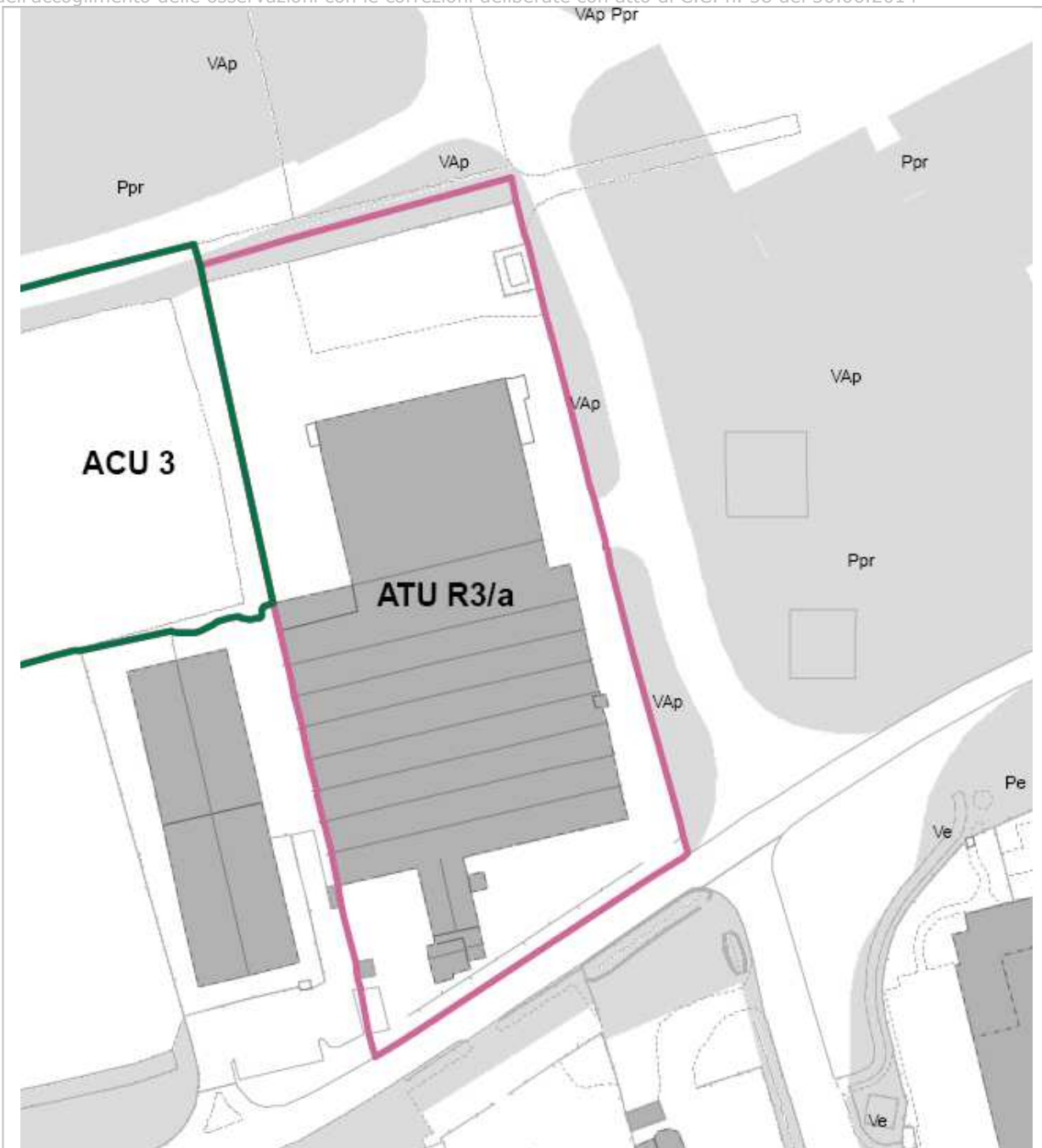
L'ambito di trasformazione urbana ATU/R3a è delimitato a nord e a est dalla nuova strada prevista dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 30 denominato "PII Sud" e proseguendo in senso orario dalla Via G. Marconi (strada provinciale) da un'attività produttiva, che lo separa dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv denominato "Lorena-Risorgimento", e dalla nuova area individuata di compensazione urbanistica ACU3.

L'area è destinata dal PRG del 1997 parte a zone produttive esistenti e di completamento e parte a zone per servizi per l'industria ed il terziario.



Superficie perimetrata: mq 13.963

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di piano/programma.



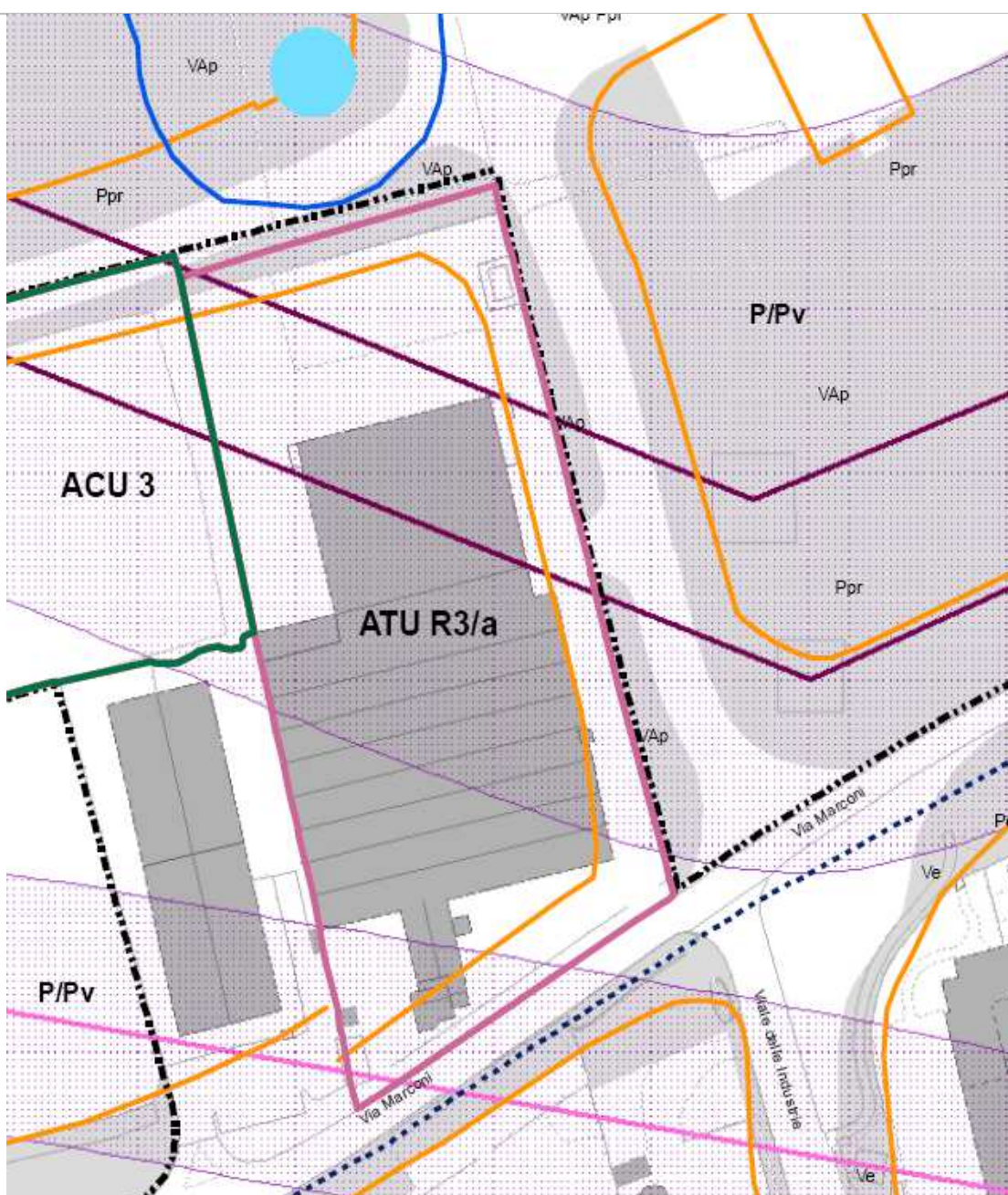
Programmazione negoziata

La realizzazione degli interventi all'interno del perimetro dell'ambito è subordinata all'approvazione di Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata e si concretizza, in via prioritaria, all'interno del Comparto Attuativo Coordinato B del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 88, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

L'attuazione del programma potrà avvenire solo a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti.

Obiettivi

Riqualficazione urbanistica e ambientale al fine di garantire un più corretto rapporto con questa parte della Città che accoglie le recenti funzioni residenziali e compatibili con essa. Per le limitazioni dovute ai vincoli delle linee dell'alta tensione, al fine di garantire l'effettiva localizzazione delle potenzialità edificatorie ammesse in questo solo ambito di concentrazione ATU/R3a, è consentita la possibilità di parziale edificazione sulle aree interne all'ACU3 di parte della potenzialità edificatoria dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica R3a.



Vocazioni funzionali: percentuali indicative da assegnare alle diverse destinazione d'uso funzionali

Principale:	- terziario	GF III	50,00%
Ammissibile:	- pubblici esercizi di divertimento e spettacolo	GF IV	20,00%
	- commerciale	GF V a, b	30,00%
Escluse:	- residenza	GF I	
	- produttiva	GF II, ad esclusione di GF II f	
	- commerciale	GF V c, d, e	

Capacità edificatoria:

Ut	=	0,25 mq/mq
Ut mass.	=	20% Ut

Altri parametri:

Sc	=	30% S_f	massima realizzabile
Sd	=	35% S_f	minima da garantire
Df	=	10,00 ml	minima da garantire
Dc	=	8,00 ml	minima da garantire
Ds	=	20,00 ml	minima da garantire da Via Marconi (S.P.)
	=	8,00 ml	minima da garantire da tutte altre vie/piazze
De	=	40,00 ml	minima da garantire da linee elettrodotti 380 kV
		30,00 ml	minima da garantire da linea elettrodotto 132 kV

Morfo-tipologia del progetto. Il progetto dovrà mettere in relazione il costruendo insediamento a vocazione residenziale ed il parco urbano, interni al perimetro dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 30 denominato "PII Sud", con l'esistente tessuto produttivo a sud della Città garantendo in particolare una fascia verde con funzioni di mitigazione al margine con la costruenda residenza.

I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata per l'attuazione del programma.

La dotazione minima di aree per **servizi pubblici** (s.p.) all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione dovrà essere obbligatoriamente reperita (non monetizzabile) per almeno 60% della superficie territoriale (St).

La dotazione di aree per **servizi pubblici** (s.p.) fuori ambito da reperire deve essere pari a 0,20 mq/mq di superficie lorda di pavimento (Slp).

Il mancato reperimento delle aree per servizi pubblici (s.p.) fuori ambito potrà essere monetizzata attraverso la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse generale secondo le modalità indicate all'art. 8 dei *Criteri di Attuazione* del Documento di Piano (paragrafo A5.6).

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 13.910,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2 facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei *Criteri di Attuazione* del presente Documento di Piano.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b, nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Inoltre l'ambito è attraversato dalle linee dell'alta tensione come meglio individuato sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli); pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione degli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta - Titolo V.

Gli interventi di piantumazione dovranno porre l'attenzione alla presenza delle linee dell'alta tensione garantendo una distanza di sicurezza per l'avifauna.

Gli elementi vegetazionali che verranno introdotti dovranno costituire elemento di continuità con il nuovo Parco urbano previsto nell'ambito del P/Pv n. 30 denominato "PII Sud"; pertanto si prescrive l'utilizzo di specie autoctone, adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto di trasformazione e l'utilizzo di specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono ammessi solo i seguenti interventi come definiti dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

ⁱ Ulteriore modifica a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 10.