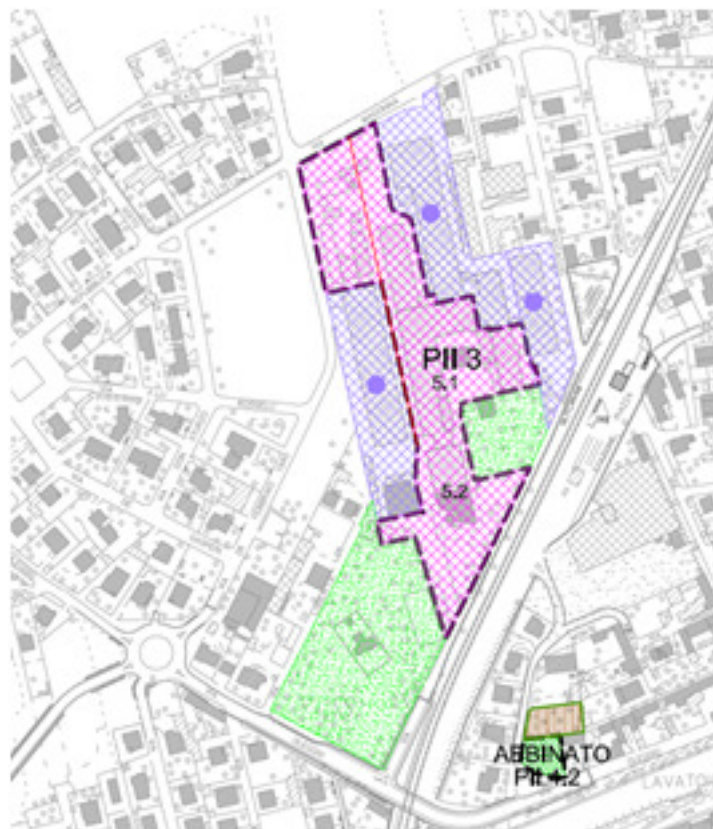


P11 3 DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'ambito di trasformazione interessato dal P11 3 ricomprende le aree dismesse dell'ex Torno, a nord della Stazione FNM.



Cartografia sintetica di individuazione dell'ambito di trasformazione P11 3

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella polifunzionale, produttiva, terziaria e commerciale.

In ogni area è ammesso l'insediamento di funzioni compatibili nella misura del 20% della slp assegnata.

E' ammesso, senza limitazioni, l'insediamento di servizi alla persona, anche di natura privata.

E' ammesso, nel rispetto del limite percentuale indicato al precedente 2° comma, l'insediamento di attività commerciali sino al limite della soglia MSV3 di cui alla pianificazione commerciale vigente.

Meccanismi di perequazione, Superfici fondiarie, Indici e quantità assegnate.

L'abbinato P11 3.1, destinato a funzione pubblica, produce una capacità edificatoria da trasferire all'interno del comparto del P11 3, secondo le quantità assegnate dalla seguente tabella di quantificazione.

L'altezza massima assegnata ai tre ambiti è di **10 metri all'intradosso degli elementi di copertura o dell'ultima soletta del piano abitabile più alto.**

Il rapporto di copertura massimo ammesso è pari al 40%.

Le quantità assegnate ad ogni area sono le seguenti:

PII3	Superficie Territoriale	Slp assegnata	IT
lotto 5.1 (area dismessa) - PII3	18.619 mq	16.757 mq	0,90
lotto 5.2 (area dismessa) - PII3	3.491 mq	3.142 mq	0,90
Abbinato PII 3.1 (aree verdi)	3.169 mq	1.585 mq	0,50
TOTALE	25.279 mq	21.484 mq	0,85

Modalità attuative

L'attuazione avviene mediante Programma integrato di Intervento.

L'attuazione degli interventi su aree interessate da previsioni di viabilità o servizi di PGT che si estendano oltre il limite di intervento, dovrà essere redatto un master plan unitario per la progettazione della nuova viabilità, con il verde di corredo ed i percorsi ciclo-pedonali e delle aree a verde di mitigazione verso gli ambiti agricoli e forestali, che definisca anche la tipologia delle recinzioni dei nuovi insediamenti lungo tali fronti e la caratterizzazione dei parcheggi e dell'arredo urbano.

Criteri di negoziazione.

Potranno essere negoziati indici aggiuntivi nel limite massimo del 10% nel caso di realizzazione:

- di opere pubbliche aggiuntive a quelle di competenza del comparto e ricomprese nella programmazione triennale comunale delle opere pubbliche.

L'attuazione del PII è subordinata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- 1) realizzazione di una linea di connettività ambientale che penetri nel PII e che si colleghi con la via Ariosto, con andamento nord/sud, di una
- 2) l'abbinato 3.1 deve consentire la realizzazione di una seconda linea di connettività ambientale sino a via Pascoli e all'intersezione con la linea ferroviaria;
- 3) realizzazione di un centro di interscambio con la ferrovia con opportuna dotazione di posti auto;
- 4) presenza di servizi commerciali, di servizi alla persona, uffici e studi professionali;

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione

Dal punto di vista delle misure di attenzione e mitigazione sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- la linea di connettività ambientale nord sud, di carattere ciclopeditone, deve essere opportunamente attrezzata a verde;
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio a corredo del nuovo insediamento.