

Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti e cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi

La formazione di programmi integrati d'intervento e di cambi di destinazione d'uso è necessaria, soprattutto all'interno della città consolidata, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio del comune.

All'interno del Documento di Piano sono stati individuati alcuni ambiti che per il stato di degrado o per la strategicità della localizzazione vengono perimetrali e identificati come possibili di trasformazione urbanistica o di cambi di destinazione d'uso.

Si ricorda che la presentazione di un PII, anche se non indicato all'interno del documento di piano, è sempre possibile ottemperando e verificando quanto previsto all'art 87 e successivi della L.R. 12/05 e succ. smi.

Fino all'approvazione del piano attuativo valgono le norme e le destinazioni d'uso del piano delle regole relative alla zona tessuto esistente.

Modalità d'intervento (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti : programmi integrati d'intervento

cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi : permessi di costruire convenzionati

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):
residenza (solo per l'ambito di via Padania): a1, a2,
produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7 (b1,b2,b4 ammesse per l'ambito di via Padania)
commerciali: c3 agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6 di servizio: g4

Indice privato: 0,24 mq/mq di ST incrementabile a 0,30 mediante acquisizione di corrispondenti diritti edificatori

Per l'ambito di via Padania, in caso di manifestazione di disponibilità al coordinamento locale di servizi aziendali ed all'esistenza di azioni aziendali di welfare, conseguente alla manifestazione di interesse promossa dall'amministrazione comunale a seguito dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui all'art. 8bis comma I della Lr 12/05, è ammesso, mediante acquisizione di diritti edificatori pari alla metà, un incremento dell'indice privato fino al 10%, e non sono in detto indice computati i seguenti utilizzi:

- coworking (fino ad un massimo di 200 mq)
- usi associativi per i dipendenti
- spazi dedicati alla formazione
- ristorazione e mensa
- rimessaggio di biciclette e servizi ad esse connesse (riparazioni, spogliatoi, ecc...)

Gli usi di cui al comma precedente, ad eccezione di ristorazione e mensa, non richiedono oneri di urbanizzazione.

Verde ecologico privato: 1/16 della Sf, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni residenziali: 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq)
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della Slp;
- produttive 20% Slp

Indice premiale: fino al 10% della SLP derivante dall'indice privato (per ottenere l'indice premiale verrà definito all'interno del regolamento edilizio una tabella e delle indicazioni che consentiranno di prevedere l'incentivo di SLP rispetto alle qualità delle costruzioni)

Residenza sociale ERS: almeno il 15% della slp derivante dall'indice privato. Tale quota potrà anche, in alternativa alla sua realizzazione, essere assolta mediante acquisto di diritti edificatori corrispondenti alla parte di edilizia residenziale sociale non realizzata.

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST

H (indicativa): 9,50mt

(l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Prescrizioni particolari:

Per le aree produttive di riconversione ad altra destinazione d'uso è obbligatorio in fase di pianificazione attuativa presentare idonea verifica per escludere la contaminazione dell'area dovuta all'attività produttiva. E' inoltre necessario indicare lo stato di contaminazione residuo presente nel sito nonché i vincoli strutturali su cui è stato basato il modello concettuale dell'Analisi di Rischio e conseguentemente l'intervento di bonifica parziale e MISIP approvato.