



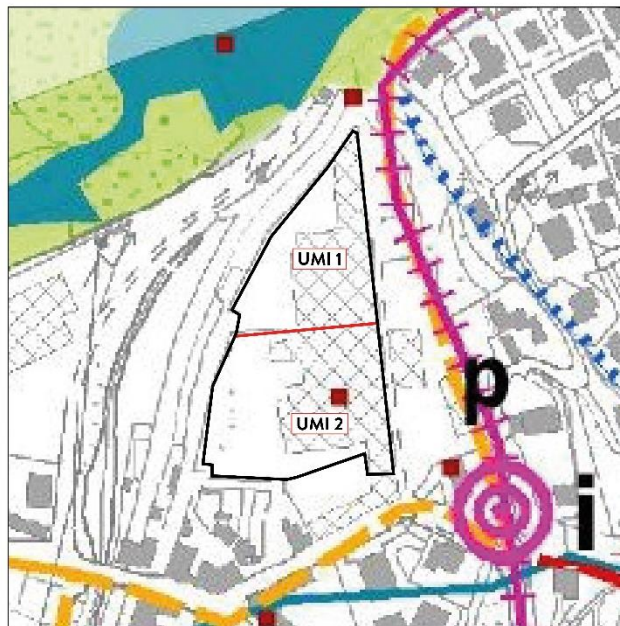
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 | AT3 | EX ITALCEMENTI

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana con bilancio del consumo di suolo pari a zero. In luogo di un ambito industriale/produttivo si prevede un nuovo scenario legato al progetto TEB: le destinazioni possono essere strutture di vendita, attrezzature ricettive, ambiti terziari e servizi, anche sportivi; non si esclude la residenza per la creazione di un polo misto, presidiato e fruibile da tutti.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



### AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 | AT3 | EX ITALCEMENTI

**A** Superficie territoriale: 10.551 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita (è prevista una sola media struttura tra la AT1, la AT3 e la AT4; Il criterio di insediamento è temporale)

C5 Commercio all'ingrosso

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze



|     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| D2  | Artigianato di servizio               |
| D3  | Uffici/studi professionali            |
| AC1 | Attrezzature civiche e amministrative |
| AC2 | Attrezzature sociali                  |
| AC3 | Attrezzature culturali                |
| AC5 | Attrezzature per servizi generali     |
| ERP | Servizi di edilizia sociale           |
| ASC | Attrezzature scolastiche              |
| ASP | Aree e attrezzature sportive          |
| AV  | Spazi aperti e aree verdi             |
| P   | Parcheggi                             |
| ST  | Servizi e impianti tecnologici        |

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

#### **C Indici e parametri**

- Indice di edificabilità territoriale 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altezza degli edifici secondo i contenuti del PA
- Indice di permeabilità 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Indice di copertura 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 L.R. 12/2005);
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità;
- È possibile attuare l'operazione per unità minime di intervento UMI 1 e UMI 2; Sarà necessario predisporre preliminarmente un masterplan dell'AT3 nel suo complesso. I piani attuativi potranno essere attuati in tempi differenti.

#### **E Criteri di intervento**

- In sede di PA, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- Saranno da convenzionare i posti auto necessari al capolinea della linea tramviaria secondo un progetto di



mobilità che sarà da definire;

- In caso di cambio di destinazione d'uso da principali a complementari il cui peso insediativo cambia sostanzialmente il carattere del comparto si fa obbligo di produrre un progetto agronomico, idraulico e paesaggistico contemporaneamente al Piano Attuativo;
- È sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come da NTA del PDR.