



AMBITI DI TRASFORMAZIONE

At-2 VIA SAN PROTASIO¹



OBIETTIVI E CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

Sostituzione degli edifici esistenti e realizzazione di un nuovo insediamento, destinato a residenza e altre funzioni con essa compatibili.

Condizioni e opzioni alternative

Al momento della presentazione del piano attuativo devono essere state valutate le seguenti opzioni alternative:

- trasferimento della scuola elementare nel polo dei servizi o in altra area idonea;

¹ Figura sostituita ed eliminato il riferimento in nota, in seguito all'osservazione 3.

- eventuale estensione del piano all'area destinata ad attrezzature di interesse comune (ludoteca, centro anziani), verificando l'opportunità di un trasferimento delle attività di interesse pubblico in sedi maggiormente idonee.

Elementi caratterizzanti il paesaggio (ambito e contesto circostante)

Vicinanza con il centro storico, lungo la rete di percorsi pedonali di previsione che connettono i servizi esistenti e previsti.

Elementi di criticità

Nessuno

PARAMETRI URBANISTICI

Area principale di intervento

Superficie territoriale (indicativa): 4400 mq.

SLP: Non superiore a 2.200 mq.

Usi ammessi:

Residenza, fino ad un massimo di 1.400 mq (18 alloggi).

Altre funzioni, per non meno di 800 mq:

- Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e di servizio.
- Commerciale in esercizi di vicinato e pubblici esercizi.
- Turistico-ricettivo.
- Uffici privati, studi professionali e uffici aperti al pubblico.
- Servizi pubblici o di interesse collettivo.

Spazi pubblici:

Parcheggi, non meno di 400 mq.

Aree ulteriori

E' ammessa l'estensione del piano attuativo sull'area dell'attuale edificio ludoteca/centro anziani, al fine di conferire un assetto funzionale agli spazi destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. È ammesso il mantenimento dell'edificio attuale, oppure la sua demolizione e ricostruzione, senza incrementi della SLP.

DIRETTIVE VINCOLANTI

Realizzazione di uno o più edifici, destinando ad usi terziari almeno il piano terra dell'edificio prospiciente via San Protasio.

Previsione di un unico ingresso carrabile e concentrazione degli spazi pubblici a parcheggio lungo via San Protasio.

Collocazione dei parcheggi pertinenziali e di relazione preferibilmente in interrato.

Realizzazione di un collegamento pedonale, lungo la direttrice indicata nel DDP e nel PDS e sistemazione a verde di una fascia latitante al percorso, con funzione di schermatura dagli edifici e dagli spazi scoperti privati. È ammessa la realizzazione, in alternativa, di percorsi pedonali di uso pubblico al piano terra degli edifici.