



PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO

Art. 62 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle Norme di Attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di Piani Attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

Art. 63 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli Ambiti di Trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.
5. Per quanto attiene la disposizione afferente le modalità operative afferenti la realizzazione della Rete Ecologica si precisa che "La collocazione del verde all'interno dei comparti è necessaria" in quanto ratifica la necessità di mitigazioni e di ricostruzione possibile degli elementi di rete ecologica, previste negli obiettivi di Piano.
6. Nella documentazione da predisporre per l'attuazione dei P.A., gli elaborati del Piano Paesistico di contesto dovranno essere integrati dagli aspetti afferenti il valore ecologico quale base di riferimento dei progetti di recupero e potenziamento della rete verde ecologica esistente.


AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AR-01 (ambiti della rigenerazione)

AR-01	
AR	42.810,00 mq
DEST. PREVALENTE	residenziale
POTENZIALITA' EDIFICATORIA	(VU) 22.500,00 mc
PESO INSEDIATIVO	129 ab
Altre destinazioni	4.000,00 mq SL a Servizi 3.500 mq SL terziario-comm.

L'ambito prevede il recupero dell'area dell'ex fabbrica N.K. Questo sito presenta ottimi profili di accessibilità e localizzazione strategica. Si tratta di definire una nuova centralità per queste aree attraverso la previsione di allocarvi una pluralità di funzioni al fine di riproporre il principio fondativo del concetto stesso di Città e per valorizzare impulsi specifici che possono provenire dalle imprese e dal territorio. La variante 2015 del PGT propone quindi un recupero totale volto ad accogliere una pluralità di destinazioni collegate in parte con la città, in parte con l'istituto Einaudi esistente e attiguo; una parte viene proposta con destinazione residenziale. **Il nuovo locale per spettacoli** - Si propone che il capannone più vicino al centro storico venga trasformato in teatro con tutte le caratteristiche di luogo di pubblico spettacolo. **La residenza** - Nell'ambito del PII di riconversione del complesso produttivo dimesso si prevede di accogliere anche una parte da destinare a residenza e terziario al posto di alcuni capannoni. **La viabilità alternativa connessa al recupero della N.K.** All'interno di un disegno generale di rigenerazione del complesso dimesso si presenta come prioritaria l'occasione per migliorare la viabilità esistente nella parte a nord della Città. Si prevede la formazione di due percorsi nuovi nella direzione est-ovest e nord –sud. Nell'area di rispetto dell'elettrodotto di attraversamento si prevede il prolungamento verso est della via Sirani, collegando in questo modo via Orti con via Buffoli. Verso nord, isolando la cascina, è previsto un nuovo tracciato che si collega con via Mezzana attraverso un nuovo percorso a senso unico lungo la Seriola Vecchia.

Per il recupero della cascina non vi sono prescrizioni innovative rispetto a quanto previsto dal PdR, si evidenzia però che l'immobile in questione per la sua localizzazione adiacente a Istituti Scolastici Superiori e alle nuove previsioni d'ambito offre la suggestione di costituire un'occasione per l'insediamento di funzioni legate allo sviluppo di iniziative innovative, quali hub, incubatori o parchi scientifici tecnologici.

Estratto di individuazione su base ortofotografica



Funzioni da accogliere

- Residenza; commerciale e terziario; edifici pubblici

Indici (di massima)

- (ST) Superficie Territoriale : S.T. 42.810,00 mq
- (SL) Superficie Lorda per Residenza : SL max 7.500,00 mq
- (SL) Superficie Lorda per Servizi : SL max 4.000,00 mq
- (SL) Superficie Lorda per Terziario Commerciale : SL max 3.500,00 mq
- (IT) Indice di edificabilità 0,35 mc /mq
- (VU) Volume residenziale : V. max : 22.500 mc

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata degli standard coerentemente con quanto disciplinato dall'Art. 59
- Applicazione dello standard di qualità ai sensi dell'Art. 60
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità

Contenuti degli interventi

- Tutela paesaggistica
- Tipologie edilizie : abitazioni singole, binate, a schiera e edifici in linea a 3 piani fuori terra max
- Altezza massima: tre piani fuori terra (max m 11,00 – vedi accordo di programma),
- Vincoli ambientali

Strumenti attuativi



- Gli interventi dovranno essere attivati mediante Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento

Priorità da convenzionare

- Cessione o monetizzazione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Obbligo di un posto auto, di 13,00 mq cadauno, per ogni unità immobiliare accatastata
- Dotazioni secondo studio d'ambito e piani volumetrico allegato

SCHEDA TECNICA AR-01

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	ambito di rigenerazione urbana di complesso produttivo dismesso NK	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	intervento preventivo soggetto a P.I.I.	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: ST	42.810,00 mq
	indice territoriale: IT	0,35 mq/mq S.T.
	N° piani max	3
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	- standard di qualità entro o fuori il continuo del P.I.I.; - l'impianto morfologico del P.I.I. dovrà considerare il rispetto e la valorizzazione del patrimonio edilizio presente nel comparto, secondo gli indirizzi del Piano Paesistico Comunale; - l'attuazione del P.I.I. sarà corredata da un piano Paesistico di contesto; - si prescrive indagine preliminare tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione; - l'attuazione del P.I.I. sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale.	
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe 2 e 4 Fattibilità con modeste limitazioni	
<i>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</i>	Classe 3 – Sensibilità media	