



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-05 (ambiti della rigenerazione)

AR-05	
AR	135.363,00 mq
DEST. PREVALENTE	Multifunzionale
POTENZIALITA' EDIFICATORIA	47.377,00 mq SL
PESO INSEDIATIVO	-
Il PGT prevede un recupero naturale di gran parte dell'area della cava Fin Beton dove oggi è presente anche un boschetto spontaneo e una piccola area umida. Il recupero rappresenta un'occasione per la Città, e deve tener conto della prossima realizzazione del vicino polo scolastico in ampliamento a quello esistente. Tramontate le ipotesi di localizzazione consistente di funzioni terziarie, pubbliche e residenziali, il D.d.P. e il progetto di R.E.C. ne evidenziano la potenziale funzione ambientale e di fruizione individuando la priorità della riconversione dell'ambito verso la rinaturalizzazione, ammettendo attività produttive agricole – nonché quelle connesse – e nella parte adiacente alla via Roccafranca di attività compatibili: ricreative, ricettive, espositive, non escludendo la realizzazione di impianti sportivi privati o pubblici, , senza occludere la funzione di corridoio ecologico. Nel quadro indicato è vista positivamente dal D.d.P. anche l'utilizzazione di parte dell'area per grandi eventi – spettacoli ed esposizioni in primo luogo – di respiro sovracomunale e per le necessarie strutture.	

Estratto di individuazione su base ortofotografica


Funzioni da accogliere

- attività produttive agricole – nonché quelle connesse – e nella parte adiacente alla via Roccafranca attività compatibili: ricreative, ricettive, espositive, non escludendo la realizzazione di impianti sportivi privati o pubblici, servizi e recupero ambientale.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Norme Tecniche di Attuazione

- si ritiene ammissibile la previsione di quote di superfici commerciali e di artigianato di servizio che il PII potrà quantificare e meglio definire purché le medesime siano prevalentemente connesse alle altre funzioni principali e compatibili indicate dal PGT.
- Nella intenzione di rigenerare il luogo con il “parco agricolo”, sono ammessi anche rilevanti attività agricole, di forestazione, acquatiche ed equestri, con ricadute didattiche e sanitarie e percorsi per disabili.
- E' ammessa l'utilizzazione di parte del comparto per edifici destinati ad accogliere grandi eventi, spettacoli ed esposizioni ,di respiro sovracomunale.

Indici

- (ST) Superficie Territoriale: 135.363,00 mq
- (SL) Superficie Lorda : max 47.377,00 mq
- (H) Altezza massima: 12 mt

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard definiti dal P.I.I.
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni e attivazione dell'ambito

Contenuti degli interventi

- Tutela paesaggistica:
- 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

SCHEDA TECNICA AR-05

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	ambito di rigenerazione urbana di complesso produttivo dismesso – Cava Fin-Beton	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	intervento preventivo soggetto a P.I.I.	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: ST	135.363,00 mq
	indice territoriale: IT	0,35 mq/mq S.T
	N° piani max	4 (altezza non superiore a 12mt)



<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	- l'attuazione del P.I.I. sarà corredato da un piano Paesistico di contesto; - l'attuazione del P.I.I. sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale; - l'approvazione di un Piano Attuativo su superfici utilizzate per lo spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente; - l'impianto morfologico del P.A. dovrà considerare il rispetto e la valorizzazione del patrimonio rurale presente nel contesto, secondo gli indirizzi del Piano Paesistico Comunale. Devono essere privilegiate le localizzazioni di verde pubblico intorno agli edifici rurali esistenti. Non è ammessa la modifica dei caratteri del reticolo irriguo la copertura dei canali l'abbattimento dei filari e delle presenze arboree significative. I canali sopraelevati sul piano campagna dovranno essere mitigati con riporti di terra; - La localizzazione nella parte a ovest del comparto di un edificio, corrisponde alla volontà, contenuta nella variante 2015 del PGT ,di riqualificare la cava senza nuovi edifici emergenti dal piano campagna. Il comparto è assoggettato a "ambito di rigenerazione" ai sensi dell'art. 2 punto d della L.R.31/2014; questo presuppone "un insieme coordinato di interventi urbanistico edilizi e di iniziative sociali" che includono la riqualificazione dell'ambiente e che richiede la compresenza nella stesura dello strumento attuativo PII ,dei soggetti interessati ,pubblico e privato ai sensi degli art. 87 e 88 della L.R.12/2005. - si prescrive indagine preliminare tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe 2 e 4 Fattibilità con modeste limitazioni
<i>CLASSE DI SENSIBILITA'PAESISTICA</i>	Classe 3 – Sensibilità media

PROGETTO COMPLESSO PER LA RIORGANIZZAZIONE DEL NODO DI INTERSCAMBIO**OBIETTIVO DEL PIANO**

Lo sviluppo residenziale a nord della ferrovia, la rigenerazione della fabbrica N.K. dismessa da alcuni anni, l'insediamento di un Istituto di Istruzione superiore in aggiunta a quello storico nel convento di S. Bernardino e le relative gravitazioni sulla Città storica, impongono di promuovere azioni volte a rendere maggiormente permeabile l'infrastruttura ferroviaria.

La stazione ferroviaria con il capolinea degli autobus annesso, rappresenta il nodo di interscambio per tutto il territorio ed è individuata a livello Regionale come sede privilegiata per l'interscambio della mobilità dolce Regionale.

Per migliorare e per garantire in maggiore misura la permeabilità tra le due zone della città, il PGT suggerisce azioni volte a utilizzare anche il sottopasso pedonale esistente della stazione ferroviaria.

Il progetto prevede di utilizzare il sottopasso per un ulteriore percorso ciclopedonale con realizzazione di nuove rampe d'accesso. Il nuovo asse di collegamento parte da viale Marconi, utilizza il sotto passaggio dei binari esistente e risale con rampa a nord della ferrovia, nel terreno libero adiacente alla fabbrica della Gnutti, arrivando con la rampa all'attuale ingresso della fabbrica.

Il passaggio garantisce in modo protetto il collegamento delle due scuole a nord, con il nodo d'interscambio e con la Città. In questo modo si genera un vero accesso alla stazione da nord che potrebbe fruire di nuovi spazi a parcheggio da ricavarsi nell'area di proprietà Gnutti soggetta a Piano Attuativo (PA 04).

Il percorso potrebbe essere consolidato anche, dalla riconversione dell'edificio del vecchio bar, con bocciofila, in un parcheggio e officina di assistenza ciclistica nell'area a nord della ferrovia.

La riqualificazione coinvolge tutto l'intorno della stazione a partire dalla riconversione del fabbricato e del deposito Fs (destinandoli a pubblico interesse) per completarsi e interessare i fabbricati della nascente Casa Museo Corridori-Scalvi, di proprietà della Fondazione Morcelli Repossi.

Estratto di individuazione su base ortofotografica

