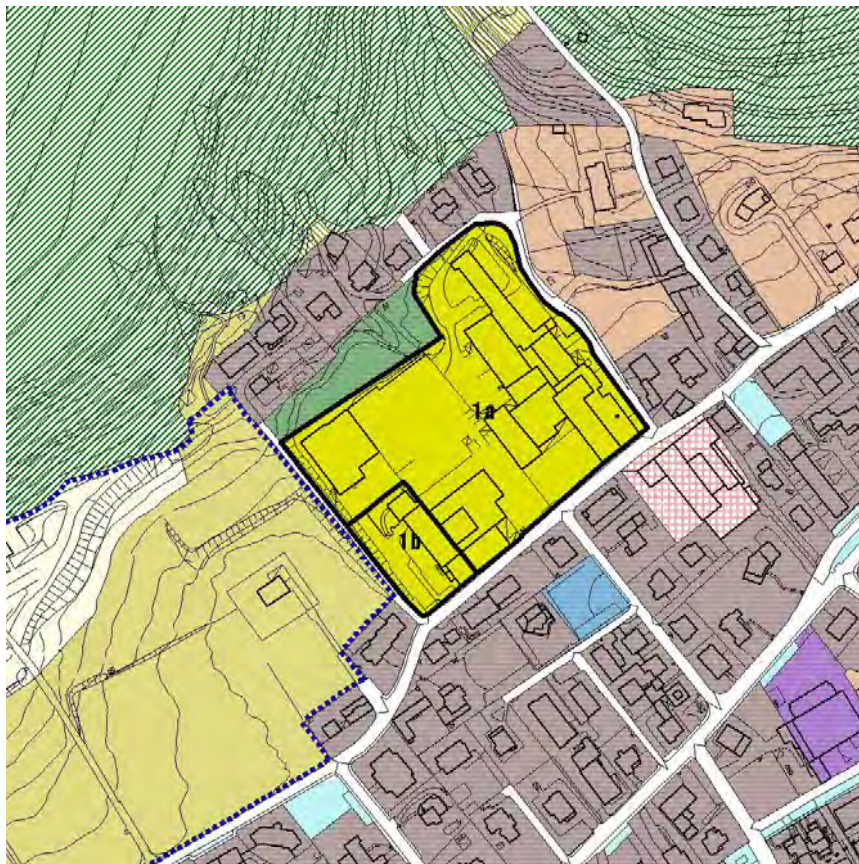


Ambito di Trasformazione n. 1a



Localizzazione

Lungo la via Fornaci nella zona ovest dell'abitato.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione. Si tratta di un'area già completamente urbanizzata con la presenza di diversi episodi produttivi (circa 42.500 mc), alcuni come la fornace e la sua ciminiera da considerare come elementi di archeologia industriale da salvaguardare, e di un mercato di materiali edili.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – media

Obiettivi della trasformazione

Riconversione funzionale di un episodio produttivo oramai inserito all'interno di un tessuto urbano di carattere residenziale. Salvaguardia degli elementi architettonici testimoniali (ciminiera). Creazione di un luogo pubblico per l'aggregazione che diventi punto di riferimento del quartiere (piazza attorno alla ciminiera).

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 21.456 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,53 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 34.200 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 11.400 mq;
- altezza massima: 9,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

Modalità attuativa

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Priorità

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;

- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).