

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 02 - Subambito B

1.1 Obiettivi

Il comparto è destinato alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente, con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi fabbricati e destinazioni, anche in relazione alla prossimità al nucleo di antica formazione, da attuare mediante Piano di Recupero.

Superficie territoriale: 3.763 mq

1.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 1.500 mq di SL
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

1.3 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: preesistente
2. Altezza dell'edificio massima: 9,00 m
3. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 60%
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
8. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% della SL alla data del 17/03/2017 (adozione variante generale).

1.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano di recupero con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1.

1.5 Criteri di intervento

1. Nel caso la destinazione d'uso non venisse modificata gli immobili possono essere soggetti esclusivamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. La riconversione può avvenire anche con interventi di ristrutturazione urbanistica che modifichino la struttura fondiaria delle proprietà private e del demanio pubblico.
3. È prevista la cessione alla amministrazione Comunale di una quota volumetrica pari al 10% del volume complessivo riconvertito. Le distanze dai confini di proprietà, tra gli edifici e dalle strade deve essere normata dal piano di recupero stesso in conformità ai disposti di normative vigenti in materia.
4. Nelle zone oggetto di piani di recupero già convenzionati valgono le norme e gli indici stabiliti nella convenzione fino alla scadenza della stessa nel rispetto dell'art.17 della L.R. 1150/42.
5. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 34.8 e 34.9, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'art. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.

Ambito di
Trasformazione

2b

Scala 1:2.000



LEGENDA



Perimetro degli Ambiti
di Trasformazione



Viabilità di progetto



Area di trasformazione a
destinazione residenziale



Area di trasformazione a
destinazione produttiva



Ambiti di trasformazione a destinazione
direzionale, commerciale, residenziale



Area di trasformazione per
servizi pubblici



Ambiti di riconversione
con destinazioni integrate