

ART. 25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5 - via Dei Colli - via Sant'Iago (ex Oby One)

25.1 Obiettivi

1. L'attuazione delle previsioni del DdP prevede il cambio di destinazione d'uso delle attività precedentemente insediate attraverso un progetto di recupero e riutilizzo delle volumetrie edificate.

La trasformazione dei volumi, da destinarsi prevalentemente alla residenza, consentirà una riqualificazione dell'ambito in assonanza tipologica al tessuto urbano di contesto.

25.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - 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.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

25.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 3.305 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 1.000 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

25.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

25.5 Criteri di intervento

1. L'intervento di recupero delle volumetrie esistenti e ampliamento, può anche comportare la demolizione-ricostruzione dei fabbricati esistenti, al fine di consentire una generale riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area. Il piano attuativo deve prevedere, in accordo con l'A.C., un'adeguata soluzione per la viabilità di accesso e il sistema di parcheggi. L'impianto insediativo deve assecondare nella giacitura e nella composizione volumetrica l'andamento della morfologia esistente, riducendo al minimo opere di scavo e sbancamento. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla riqualificazione e al recupero ambientale del sito in questione, interessando in particolare il tratto del torrente Madonna del Rio e le aree limitrofe.
Considerata la presenza della vicina chiesa di Sant'Iago, le nuove edificazioni dovranno preservare la percezione della stessa, in un'ottica di valorizzazione, evitando di introdurre elementi dissonanti in contrasto con il contesto esistente.
2. Per l'AdT di cui al presente articolo il PGT prevede, in via preliminare, che la dotazione globale di servizi, debba ricomprendere le seguenti opere a carico dell'operatore:
 - a) la cessione delle aree e la realizzazione di un collegamento con Via Pozzo tramite l'ambito SP esistente.
3. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. 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.
4. Il comparto è individuato anche come ambito di rigenerazione urbana e territoriale, pertanto, sono fatti salvi gli incentivi e le agevolazioni di cui all'art. 21.



	Perimetro degli Ambiti di Trasformazione		Area di trasformazione a destinazione residenziale		Area di trasformazione per servizi pubblici
	Viabilità di progetto		Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale		Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione
			Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa		