

ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 9 - via Rillosi - via Santa Firmina (Ortaglie)

27.1 Obiettivi

1. L'ambito di trasformazione prevede l'insediamento di edifici residenziali. L'attuazione delle previsioni di piano è subordinata alla generale riqualificazione ambientale del sito in questione, interessando in particolare il tratto del torrente S. Anna e le aree limitrofe.
2. L'intervento di recupero e riqualificazione ambientale dovrà essere concordato con l'A.C. tramite la predisposizione di un progetto di dettaglio, da allegare alla documentazione del PA stesso.

27.2 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.

27.3 Indici e parametri

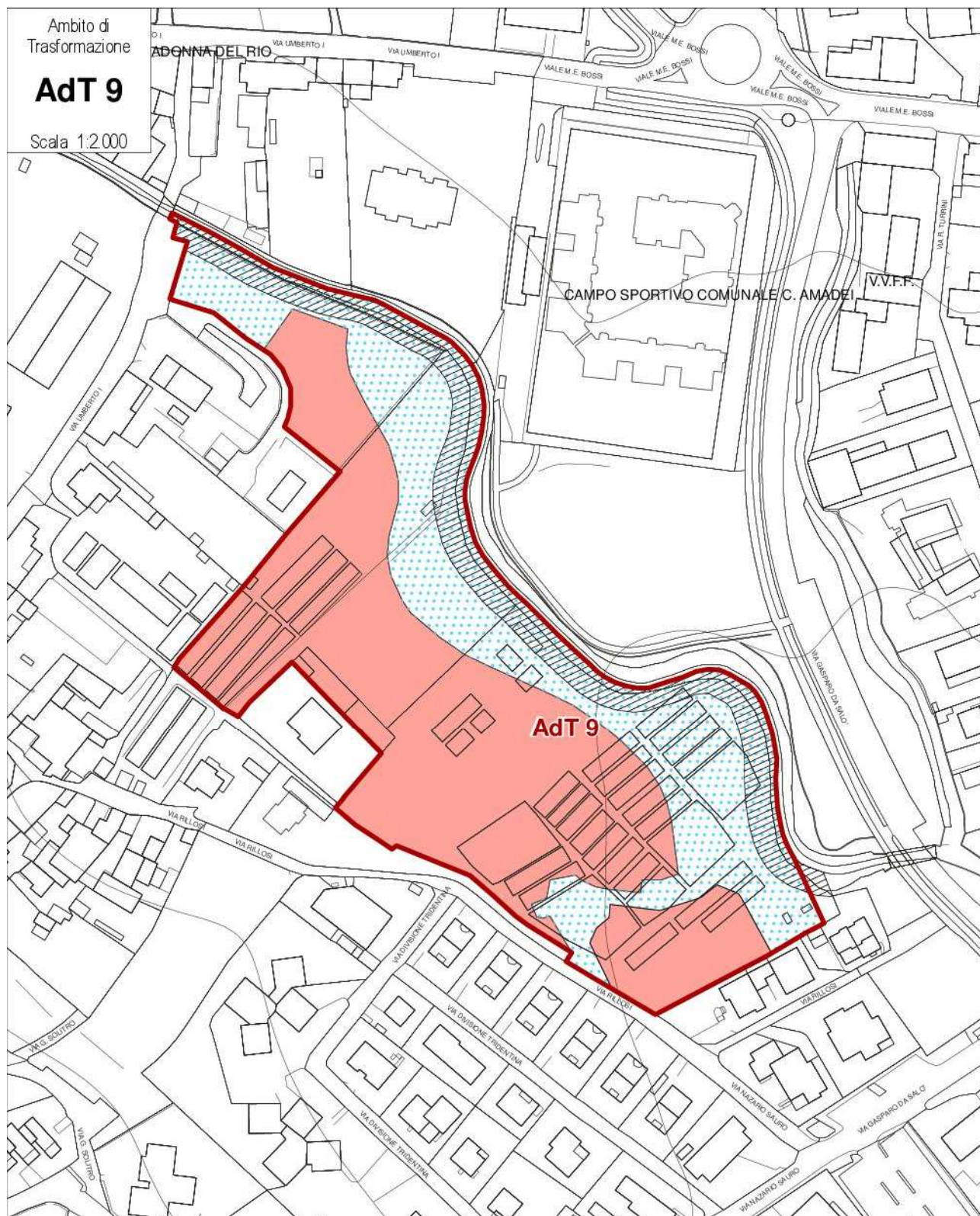
1. Superficie territoriale (ST): 22.500 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 1.983 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m, incrementabili a 8,00 per coperture piane
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): 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

27.4 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.

27.5 Criteri di intervento

1. La possibilità d'intervento per la realizzazione di edifici residenziali è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pubblici, previste nel comparto per potenziare il sistema verde lungo il torrente.
2. Per l'edificazione di ogni singolo sedime, è necessario preventivamente approvare il PA complessivo che deve prevedere l'impostazione generale dell'intero ambito. In subordine, sarà possibile proporre all'A.C., l'approvazione di due singoli PA, relativi ai due subambiti rappresentati nello schema allegato (subambito A e il subambito B). In ogni caso, l'assetto dell'ambito, che deve essere concordato con l'AC, deve prevedere, sulla base dello schema qui allegato, la viabilità di accesso e di smistamento, i parcheggi e la cessione delle aree per servizi pubblici. La volumetria massima assentita, da realizzarsi esclusivamente all'interno dei sedimi edificabili delimitati nelle tavole grafiche allegate, deve essere ripartita come di seguito specificato:
 - 1A) fg 02 mappale 383 sub533: 560,00 mc;
 - 2A) fg 15 mappale 2051 e 2052: 420,00 mc;
 - 3A) fg 15 mappale 4211: 370,00 mc;
 - 4A) fg 15 mappale 4212: 420,00 mc;
 - 5A) fg 15 mappale 10534: 800,00 mc;
 - 1B) fg 15 mappale 9309: 420,00 mc;
 - 2B) fg 15 mapp. 9308 e 2048: 930,00mc + mapp. 6772: 370,00 mc;
 - 3B) fg 15 mappale 5760, 3627 e 2046: 420,00 mc;
 - 4B) fg 15 mappale 5759: 520,00 mc;
 - 5B) fg 15 mappale 4241, 4206 e 4207: 720,00 mc;(in relazione all'accatastamento alla data di adozione delle presenti norme).
3. 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 per servizi pubblici a verde, come riportato nello schema allegato e il reperimento di aree a parcheggio a servizio dell'ambito di contesto, come meglio definito nel piano attuativo.
4. 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.
5. In caso di edifici con copertura piana, sulla stessa non è ammessa la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere definiti dalle presenti norme o dal regolamento edilizio.



LEGENDA



Perimetro degli Ambiti di Trasformazione



Viabilità di progetto



Area di trasformazione a destinazione residenziale



Area di trasformazione a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale



Area di trasformazione a dest. Turistico, Alberghiera e Ristorativa



Verde di compensazione non trasformabile



Area di trasformazione per servizi pubblici



Ambiti di non trasformabilità interni agli Ambiti di Trasformazione