

ART. 24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

Subambito: /

Destinazione prevalente: servizi pubblici o di interesse pubblico

OBIETTIVI DEL PIANO

Con l'attuazione dell'AdT 2, che si localizza in ambiti prevalentemente già di proprietà del Comune appartenenti al tessuto urbano consolidato, il piano prevede la costituzione di un centro polivalente per servizi pubblici o di interesse pubblico integrati. Sono assentiti 5.000 mq di slp, funzionali alla costruzione di un auditorium, un centro congressi, locali per un centro diurno per anziani e per associazioni attive sul territorio, nonché un teatro all'aperto. L'intervento promuove altresì la riqualificazione architettonica della palestra comunale esistente in sito, nonché l'acquisizione di spazi opportunamente dimensionati da riservare a parcheggi pubblici di destinazione e verde complementare. L'ambito si ubica a circa 300 m da una fermata del trasporto pubblico locale.

ESTENSIONE

25.760 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore centrale del Comune tra il nucleo storico di San Felice e via Zeneri.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di
In aderenza al NAF di San Felice
Al confine con il Comune di

■
■
■
■
■

FUNZIONALITÀ CONTORNO

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani

■ ■ ■
■ ■ ■
■ ■ ■
■ ■ ■
■ ■ ■
■ ■ ■
■ ■ ■

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta

1
2
3
4
5

■
■
■
■
■

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni
Con gravi limitazioni

1
2
3
4

■
■
■
■

INTERFERENZE

Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

■
■
■
■
■
■

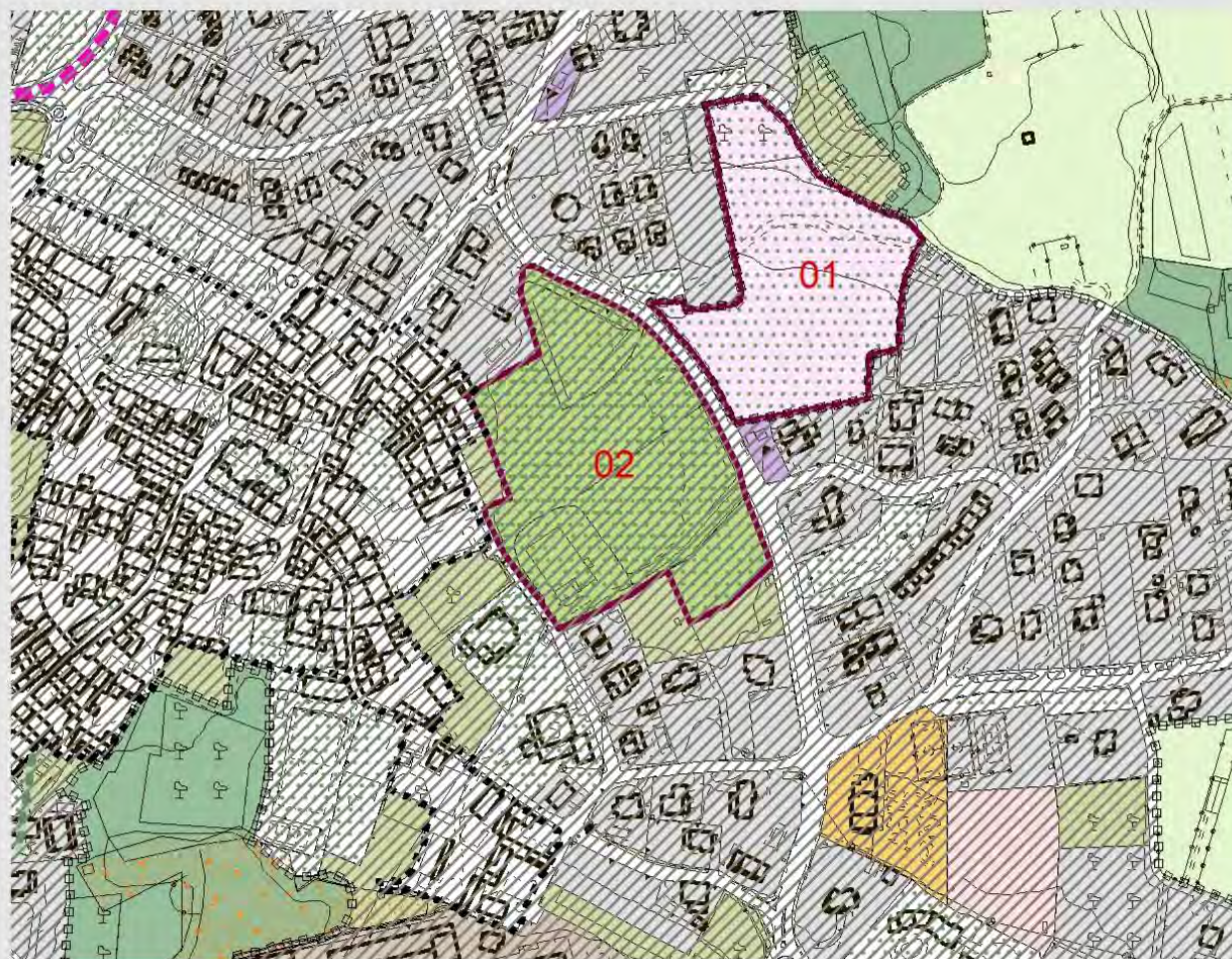
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori

■
■
■
■
■
■

Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Riduzione di superfici aziendali
Sistema dei canali irrigui

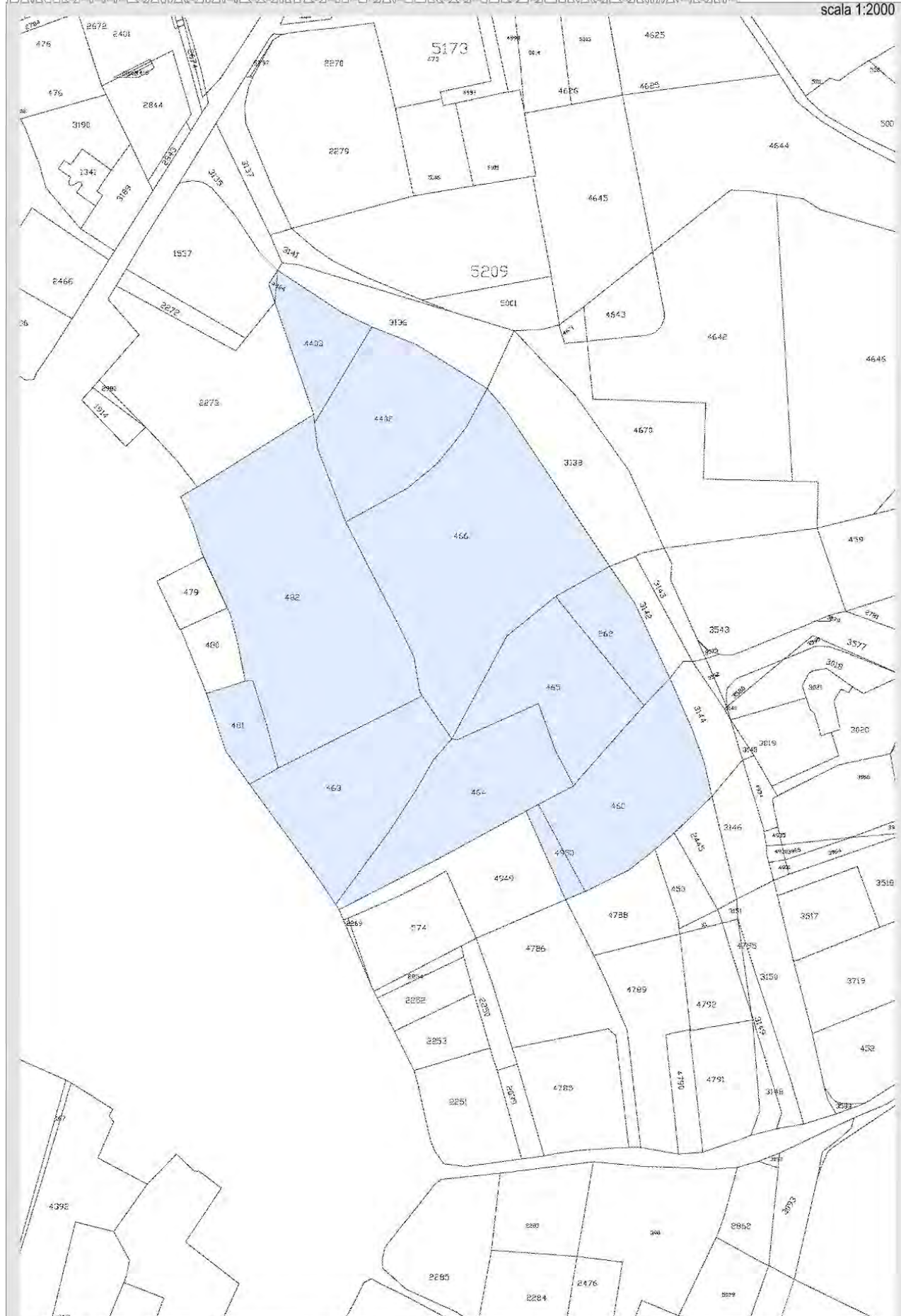
■
■
■
■
■
■

ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

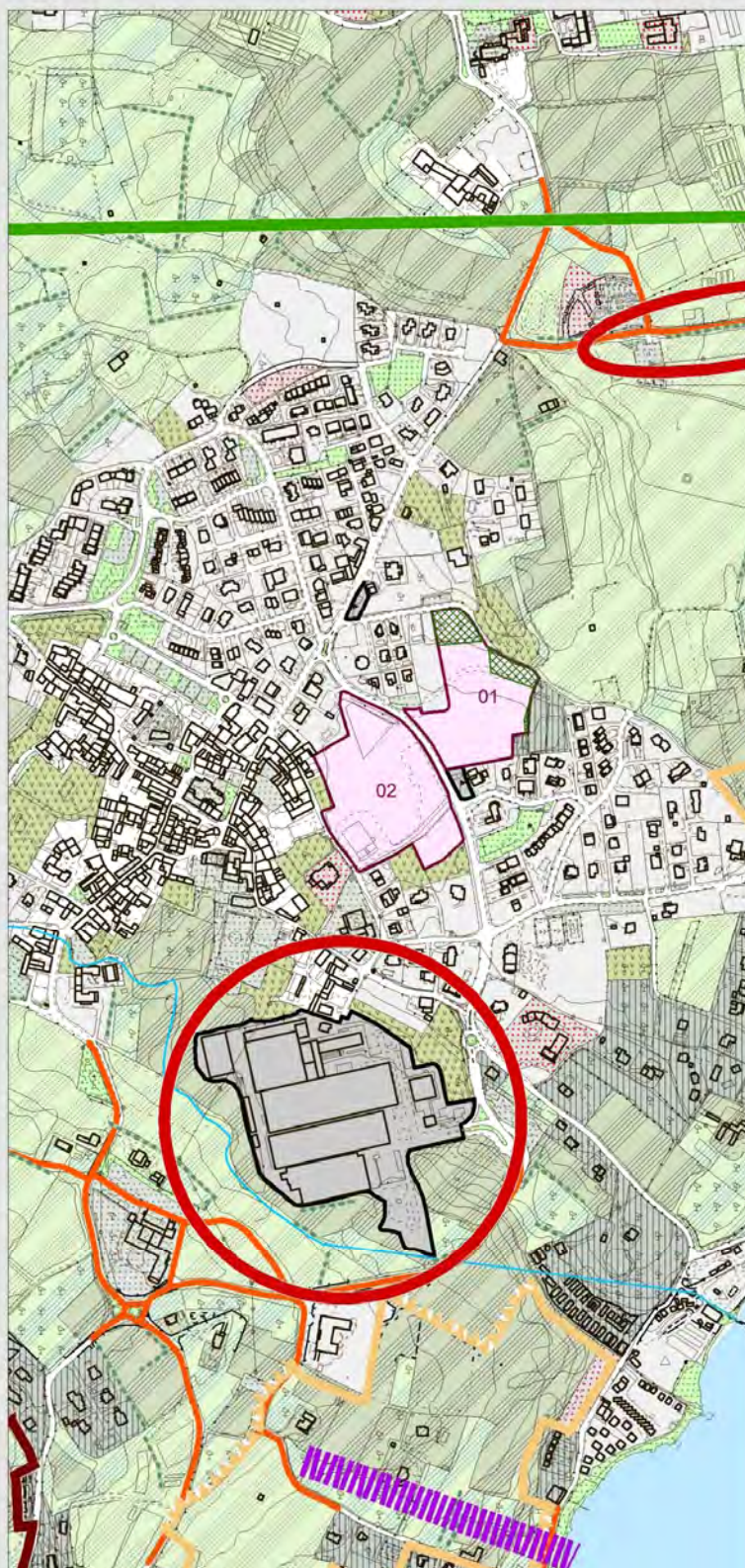
scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio logico 9

RETE ECOLOGICA COMUNALE



Le misure di mitigazione necessarie sono le seguenti:

- 1) lungo le recinzioni, dovrà essere previsto l'impianto di una doppia fascia di mitigazione costituita da essenze arbustive ed arboree di tipo autoctono. Tali fasce dovranno avere le caratteristiche seguenti: una prima fascia di almeno 3,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive e una seconda fascia di almeno 5,00 m composta con alberature ad alto fusto.

24.1 Indici

Volume	IF		mc/mq	\
	IF aggiuntivo		mc/mq	\
	IT		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	UF		% SF	\
	UT		% ST	\
	Utilizzazione predefinita		mq	5.000
SC	RC	fondario	% SF	\
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Rapporto di verde profondo			%	30
H	Minima		m	\
	Massima	con ultimo solaio orizzontale	m	6,50
		con ultimo solaio inclinato	m	8,00
	Allineamento altimetrico oltre H max		A/NA	Non ammesso
	Mantenimento valori preesistenti > H max		A/NA	Non ammesso

1. E' prevista l'attuazione mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi convenzionati da parte di imprese, consorzi d'imprese, enti preposti, privati.
2. Sono ammessi alloggi per la custodia e la gestione delle strutture pubbliche. Tali locali, realizzati interamente all'interno delle strutture stesse, dovranno avere una soglia dimensionale massima di slp non superiore a 100,00 mq.
3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 2 è subordinata alla realizzazione, in via prioritaria, degli edifici maggiormente addossati al tessuto urbano consolidato, al fine di evitare la realizzazione, anche temporanea, di edifici isolati.
4. L'attuazione dell'AdT 2 è subordinata, altresì, alla riqualificazione della più vicina fermata del trasporto pubblico locale affinché sia dotata della segnaletica richiesta, secondo quanto previsto nella relazione sul "sistema della mobilità" allegata al PGT.

24.2 Disposizioni particolari

1. In relazione all'adiacenza con il nucleo di antica formazione di San Felice, l'attuazione di quanto assentito dovrà essere vincolata ad interventi di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici. L'intervento dovrà, altresì, preservare la fruizione visiva del nucleo antico anche attraverso la salvaguardia dei con di percezione.

24.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Tipologia dei servizi pubblici (destinazioni)			Ammissibilità delle destinazioni	Quota massima sul peso insediativo ammissibile (% slp o V)	Soglia dimensionale massima (mq slp)
Aree naturali, verde	<i>Spiagge lacustri o fluviali</i>	SP01-01	Non ammessa	-	-
	<i>Zone di salvaguardia – Aree protette</i>	SP01-02	Non ammessa	-	-
	<i>Verde di arredo</i>	SP01-03	Ammessa	\	\
	<i>Verde di connessione</i>	SP01-04	Non ammessa	-	-
	<i>Verde attrezzato</i>	SP01-05	Ammessa	\	\
	<i>Verde di quartiere</i>	SP01-06	Non ammessa	-	-
Parcheggi	<i>Parcheggi d'interscambio</i>	SP02-01	Non ammessa	-	-
	<i>Parcheggi di rotazione</i>	SP02-02	Non ammessa	-	-
	<i>Parcheggi d'accoglienza</i>	SP02-03	Non ammessa	-	-
	<i>Parcheggi di destinazione</i>	SP02-04	Ammessa	\	\
Attrezzature per l'istruzione	<i>Asili nido</i>	SP03-01	Non ammessa	-	-
	<i>Scuole dell'infanzia</i>	SP03-02	Non ammessa	-	-
	<i>Scuole primarie</i>	SP03-03	Non ammessa	-	-
	<i>Scuole secondarie di primo grado</i>	SP03-04	Non ammessa	-	-
	<i>Scuole secondarie di secondo grado</i>	SP03-05	Non ammessa	-	-
	<i>Scuole CONI</i>	SP03-06	Non ammessa	-	-
	<i>Università</i>	SP03-07	Non ammessa	-	-
	<i>Centri di formazione superiore</i>	SP03-08	Non ammessa	-	-
	<i>Alta formazione artistica, musicale, etc.</i>	SP03-09	Non ammessa	-	-
	<i>Associazioni per l'istruzione</i>	SP03-10	Non ammessa	-	-
Attrezzature sportive	<i>Impianti sportivi</i>	SP04-01	Ammessa	100	\
	<i>Associazioni sportive</i>	SP04-02	Ammessa	100	\
Attrezzature socio-sanitarie	<i>Distretti ASL</i>	SP05-01	Non ammessa	-	-
	<i>Centri di assistenza primaria</i>	SP05-02	Non ammessa	-	-
	<i>Centri di assistenza secondaria</i>	SP05-03	Non ammessa	-	-
	<i>Centri per disabili</i>	SP05-04	Non ammessa	-	-
	<i>Centri per anziani</i>	SP05-05	Ammessa	100	\
	<i>Centri per minori</i>	SP05-06	Non ammessa	-	-
	<i>Centri estetici</i>	SP05-07	Non ammessa	-	-
	<i>Ambulatori, cliniche veterinarie, etc.</i>	SP05-08	Non ammessa	-	-
	<i>Farmacie</i>	SP05-09	Non ammessa	-	-
	<i>Ass. socio-sanitarie / Ricerca-sviluppo</i>	SP05-10	Non ammessa	-	-
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	<i>Musei</i>	SP06-01	Non ammessa	-	-
	<i>Biblioteche</i>	SP06-02	Ammessa	100	\
	<i>Teatri</i>	SP06-03	Ammessa	100	\
	<i>Centri culturali</i>	SP06-04	Ammessa	100	\
	<i>Centri sociali</i>	SP06-05	Non ammessa	-	-
	<i>Centri ricreativi</i>	SP06-06	Non ammessa	-	-
	<i>Centri di culto</i>	SP06-07	Non ammessa	-	-
	<i>Associazioni culturali, sociali, etc.</i>	SP06-08	Ammessa	100	\
	<i>Impianti turistici</i>	SP06-09	Non ammessa	-	-
	<i>Edilizia residenziale pubblica</i>	SP06-11	Non ammessa	-	-
Attrezzature di supporto al mondo del lavoro	<i>Centri fiera</i>	SP07-01	Non ammessa	-	-
	<i>Centri espositivi</i>	SP07-02	Non ammessa	-	-
	<i>Sale congressi</i>	SP07-03	Ammessa	100	\
	<i>Centri per lo sviluppo di progetti aziendali</i>	SP07-04	Non ammessa	-	-
	<i>Centri di formazione professionale</i>	SP07-05	Non ammessa	-	-
	<i>Servizi di supporto al mondo del lavoro</i>	SP07-06	Non ammessa	-	-
Attrezzature amministrative	<i>Enti territoriali</i>	SP08-01	Non ammessa	-	-
	<i>Strutture urbanizzative per il commercio</i>	SP08-02	Non ammessa	-	-
	<i>Istituzioni, enti, fondazioni</i>	SP08-03	Non ammessa	-	-
	<i>Sicurezza del cittadino</i>	SP08-04	Non ammessa	-	-
	<i>Difesa</i>	SP08-05	Non ammessa	-	-
	<i>Strutture mortuarie</i>	SP08-06	Non ammessa	-	-
	<i>Spazi aggregativi a cielo aperto</i>	SP08-07	Non ammessa	-	-