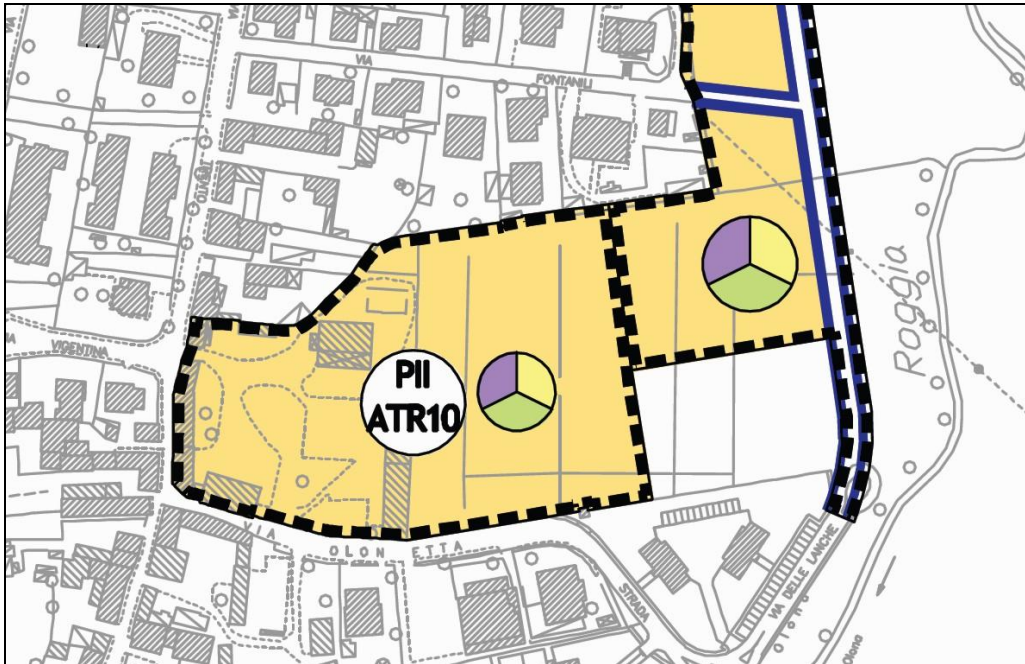


SCHEDA AMBITO PII ATR 10

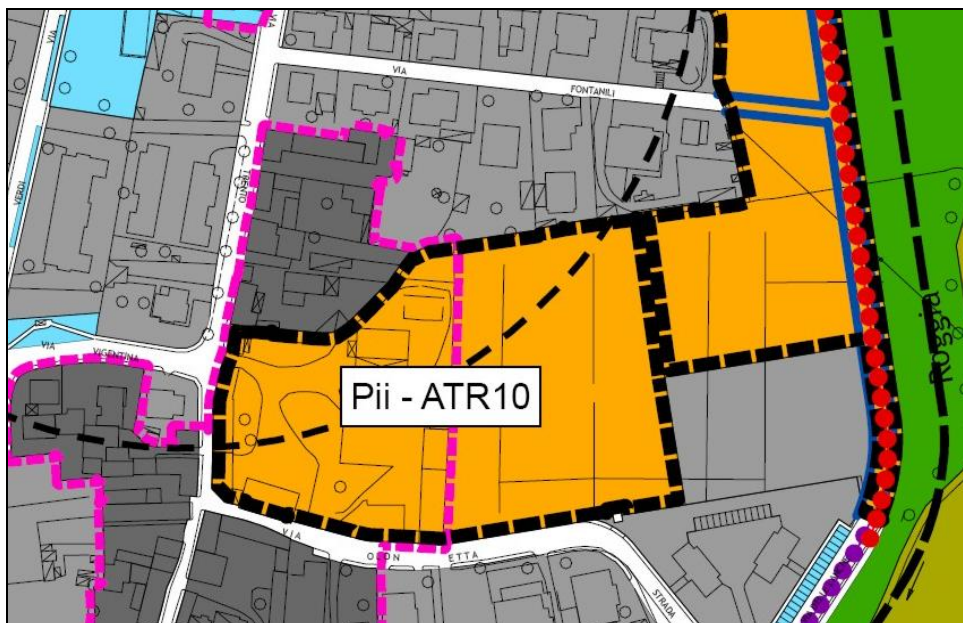
3.2.1. PII ATR 10

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel capoluogo, al centro, all'angolo tra via Trento e via Olonetta



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Ripresa fotografica zenitale

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito da due porzioni collegate:

- Area edificata: inserita in ambito del tessuto storico. Le strutture edilizie, di impianto antico, ma senza particolari pregi architettonici, di un allevamento di bovini ancora attivo. Gli edifici sono in parte destinati a stalle ed in parte a residenza.
- Area non edificata: si tratta di area attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Recupero strutturale e funzionale della porzione edificata, con le modalità e le cautele legate al centro storico, secondo le indicazioni della «Carta della disciplina degli interventi della città storica»
- Nuovi edifici nella porzione libera
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile)
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la destinazione a servizi privati di interesse pubblico nella porzione libera all'interno dell'ambito.

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto esistente

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio (non indicate in planimetria)
- parcheggio pubblico di servizio all'ambito ed alle sue strutture di interesse pubblico

6. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 Superficie territoriale totale

superficie territoriale	St	m ²	17.491
-------------------------	----	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	9.625
---------------------------------------	--------	----------------	-------

3 Edificabilità

3.a città storica destinazione residenziale

Indice di fabbricabilità territoriale	It	m ³ /m ²	1,11	esistente
Volume	V	m ³	8.742	esistente

3.b città consolidata destinazione servizi privati di int.pubblico

Indice di fabbricabilità territoriale	It	m ³ /m ²	0,80	nuovo
Volume	V	m ³	7.700	
superficie lorda di pavimento	SLP	m ²	2.567	

3.c totale Volume V m³ 16.442

4 abitanti

m ³ /abit	58	n.	58
----------------------	----	----	----

5 aree per servizi

5.a città storica destinazione residenziale

aree parametriche minime	m ² /abit	30,00	= m ²	1.748
da cedere	m ² /abit	6,00	= m ²	700
monetizzabili	m ² /abit	24,00	= m ²	1.048

5.b città consolidata destinazione servizi privati di int.pubblico

aree parametriche minime	% SLP	100%	= m ²	2.567
da cedere	% SLP	50%	= m ²	1.283
monetizzabili			= m ²	1.283

5.c destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	città storica m ²	città consolidata m ²
scuola	0	0
interesse comune	0	0
verde attrezzato	350	642
parcheggio	350	642

7. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria U_f , il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura R_c e le distanze interne D_s , D_c e D_f , saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

8. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	città storica: esistente nell'ambito
H	=	nuovi edifici nella città consolidata: massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
D_c	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
D_s	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
D_f	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SP_p	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
R_o	=	80%
A_f	=	10%
N_p	=	Un albero ogni 40 m ² di A_f

9. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

Città storica:

- Edifici principali. Trattandosi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente nella città storica, è consentita la conferma degli edifici e delle tipologie esistenti. Eventuali nuove costruzioni in sostituzione dei fabbricati secondari fatiscenti, dovranno essere realizzate secondo schemi planimetrici a corte, con edifici in linea lungo i lati della corte ed altezza non superiore a quella esistente nel comparto.

Città consolidata (nuovi edifici):

- Edifici principali. Trattandosi di edifici destinati a servizi privati di interesse pubblico, non sono previste particolari indicazioni tipologiche. Sussiste comunque l'obbligo di realizzare schemi planimetrici e di utilizzare materiali conformi alle caratteristiche del contesto urbano in cui sono inseriti.
- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		

10. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

11. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq 600		
	MS 2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO		Cinema, teatri, esposizioni		
		Sport al coperto		
		Sale da ballo		