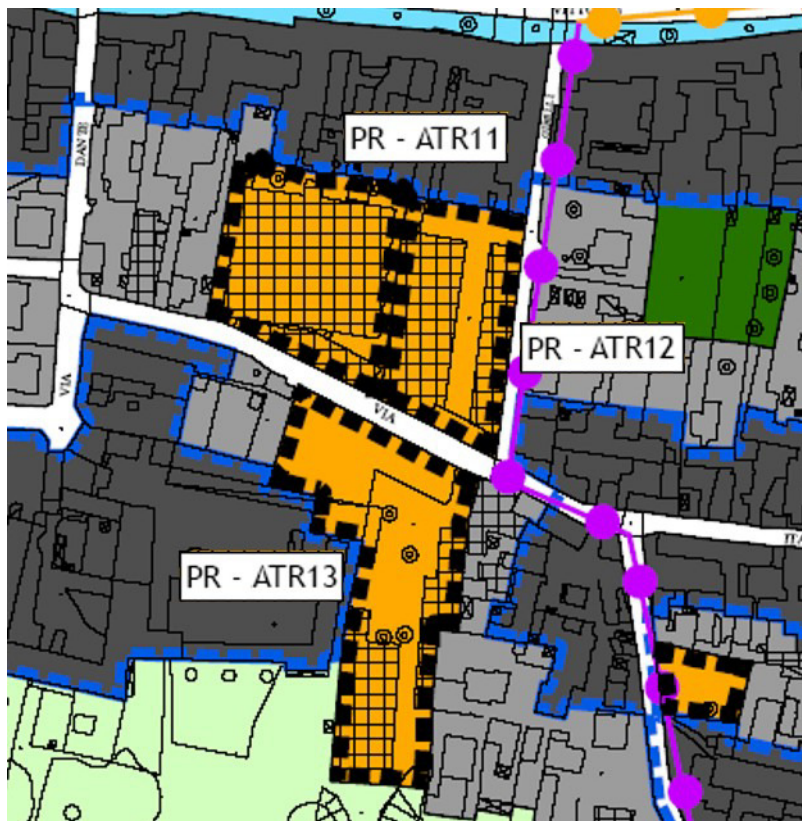


SCHEMA AMBITO PR-ATR 12

4.2.1. PR-ATR 12

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Santa Cristina, lungo via Italia, angolo via Gibelli.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie obsolete di attività produttive incompatibili con il contesto urbano, che è opportuno rilocalizzare.

3. Obiettivi

- Recupero quantitativo dei volumi esistenti, con riorganizzazione planovolumetrica;
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di parcheggio all'interno dell'ambito;
- allargamento di via Gibelli.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del Piano di Recupero secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti);
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici;
- Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di

eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

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:

- parcheggio;
- allargamento di via Gibelli.

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

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	2.985
-------------------------	----	----------------	-------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

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

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	Esistente
--------------------------------------	----	--------------------------------	-----------

4 Volume massimo ammesso

Volume massimo ammesso da riorganizzare	Vmax	m ³	Esistente	10.122
---	------	----------------	-----------	--------

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m ³ /abit.	200	5.b	Abitanti di piano di recupero	51
------------	-------------------	-----------------------	-----	------------	-------------------------------	----

6 Aree per servizi

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Aree parametriche complessive	m ² /abit	26,50	= m ²	1.341
Aree da cedere	m ² /abit	3,00	= m ²	152
Aree monetizzabili	m ² /abit	23,50	= m ²	1.189

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
Scuole	0,00	51	0
Interesse comune	0,00	51	0
Verde attrezzato	0,00	51	0
Parcheggio	3,00	51	152
Totale	3,00	51	152

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	esistente
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	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
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af

9. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA	AMMESSA	NON AMMESSA
A Villette singole		
B Villette binate		
C Villette triple		
D Villette a schiera		
E Palazzine		

- 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		
b3 semi interrato		

10. Tutela degli edifici di archeologia industriale

L'edificio dismesso attestato su via Gibelli costituisce un esempio di archeologia industriale. Gli interventi dovranno assolutamente essere volti al recupero dell'edificio con destinazione residenziale o compatibile, nel rispetto dei caratteri connotativi originari del manufatto.