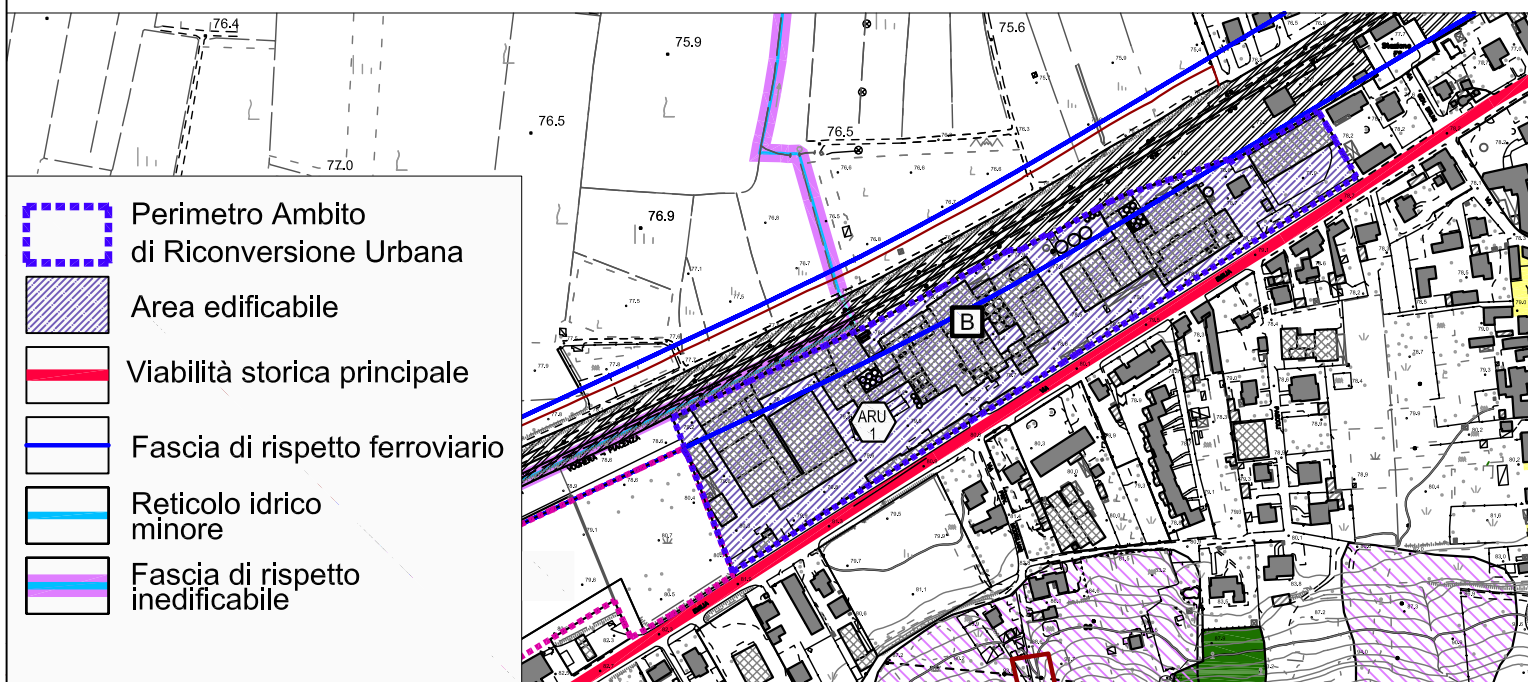


Ambito di Riconversione Urbana n. 1 - ARU1

Ex Vinal



scala 1:5.000

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	38.170 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	U _{te}	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA
Superficie lorda di pavimento massima	Slp	Slp _e	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA
Num di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA	Usi vietati	U2

Indirizzi attuativi

Bonifica e riqualificazione urbanistica, ambientale e socio-economica di ampio comparto produttivo dismesso.
Possibile incentivazione di incremento della slp del 15% in seguito alla realizzazione di servizi di particolare interesse pubblico

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Parcheggi e verde pubblici a servizio dell'insediamento.
- L'attuazione dell'ambito potrà avvenire mediante piano attuativo o Programma Integrato di Intervento, al fine di garantire le più adeguate forme di attuazione, volte alla totale riqualificazione dell'ambito.
- Saranno da preferirsi interventi che favoriscano la commistione funzionale
- Il sito deve essere sottoposto a bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006
- L'immissione dall'ambito sulla SP ex SS 10 dovrà avvenire preferibilmente riqualificando gli accessi esistenti e in ogni caso e in ogni caso dovrà essere preventivamente concertata con l'Amministrazione Provinciale.
- In fase esecutiva progettuale dovrà essere verificata, anche con simulazioni fotografiche, la percettibilità dal tracciato viario della SP ex SS 10 dei manufatti in progetto, il loro grado di occlusione e/o di intrusione
- In sede di piano attuativo, dovrà essere verificata la necessità di sottoporre il progetto a VIA, ai sensi della LR 5/2010, con realizzazione di uno studio del traffico e degli effetti indotti, concertando con la Provincia adeguati interventi viabilistici
- Possibilità attuazione dell'ambito per sub-comparti, previa approvazione del layout planivolumetrico complessivo da parte dell'Amministrazione Comunale
- Viabilità principale: tipo A; viabilità secondaria: tipo B (v. all. C alle NTA)
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito, compresi gli ampliamenti e gli eventuali potenziamenti delle reti di servizi esistenti all'intorno. Obbligo di realizzazione di impianto di fitodepurazione se il depuratore comunale non fosse ancora attivo.
- In fase esecutiva progettuale dovrà essere valutata l'adozione tra le alternative possibili di quelle di minor impatto con l'assetto paesistico ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto. Dovrà essere posta attenzione alla misura ed assonanza dell'intervento con le caratteristiche morfologiche dei luoghi; occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale. Dovranno essere altresì valutate: a) la scelta ed il trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto; b) l'utilizzo sulle coperture di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili
- IN SEDE ATTUATIVA IL PIANO NECESSITA DI ESSERE SOTTOPOSTO A ULTERIORE PROCEDURA DI VAS

Regime vincolistico, geologico e idrogeologico

L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2. Le indagini e gli approfondimenti prescritti per la classe geologica cui l'ARU appartiene sono da realizzarsi ai sensi delle NTA del PGT e delle Norme Geologiche di piano prima della progettazione dell'intervento, in quanto propedeutici alla pianificazione stessa. L'ambito è in parte lambito dalla fascia inedificabile di rispetto del Reticolo Idrico Minore, la cui ampiezza viene indicata negli elaborati grafici e nelle norme dello Studio Geologico.