



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Denominazione:	Ex Trattoria Nina	Localizzazione:	Grazie
Funzione:	Zona di ricomposizione urbana		
Descrizione: Comparto immobiliare prospiciente via della Francesca n. 35/37/39 identificabile con l'attuale area di pertinenza della ex trattoria Nina.			
Obiettivo generale della Pianificazione Intervento finalizzato alla rigenerazione e valorizzazione del compendio immobiliare esistente, da tempo abbandonato e caratterizzato da un elevato degrado materico e strutturale.			

PARAMETRI URBANISTICI

Tipologia intervento	T _{max}	S _t	U _t	Slp _{max}	Destinazioni d'uso							H _{max}	R _c		Aree per servizi						
					Destinazioni compatibili				Slp _{min}	Slp _{med}	Slp _{max}				Parametri minimi		AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}		
	(Anni)	(mq)	(mq/mq)	(mq)						(%)	(%)	(%)	(n. piani)	(%)		(mq)	(mq)	(mq)			
PIANI DI RECUPERO T.E.C.	10	3.481	0,759	2.640	Residenziale	✓	SI		NO				3 piani	54%		Residenziale	≥ 40 mq/ab	0	436	0	
					Attività produttive (artigianali e piccola e media industria)		SI	✓	NO							Attività produttive	≥ 30% slp				
					Commercio al dettaglio	ESV	✓	SI		NO							ESV				≥ 101% Slp com.
						MSV-		SI		NO							MSV-				≥ 110% Slp com.
						MSV±		SI		NO							MSV±				≥ 125% Slp com.
						MSV+		SI	✓	NO							MSV+				≥ 140% Slp com.
						GSV		SI	✓	NO							GSV				≥ 201% Slp com.
					Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	✓	SI		NO							Attività terziarie	≥ 100% slp				
					Altre destinazioni: U2e - Ricettive, servizi per l'ospitalità, etc. U2c - Pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, etc.	✓	SI		NO							Altre destinazioni	≥ 100% slp				

OBIETTIVI E INDICAZIONI

• Valorizzare e rigenerare l'intero ambito quale elemento strategico del nucleo centrale delle Grazie. • Offerta insediativa caratterizzata dalla coerenza e dal rispetto dell'impianto urbano esistente e da un equilibrato mix funzionale. • L'area è assoggettata all'"indifferenza funzionale" delle destinazioni d'uso ammesse nella tabella su riportata. • E' ammessa la demolizione e ricostruzione coerentemente con l'art. 2 bis del D.P.R. 380/01. • Intervento di rigenerazione e completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area comunale limitrofa (scuole), per mettere a disposizione e realizzare un'area servizi per la sosta. • Realizzazione della struttura pubblica consistente nell'info madonnari/aula didattica all'aperto, funzionale alla fiera estiva delle Grazie, come richiesto dal Comune durante la fase concertativa quale opera cosiddetta "extra oneri" ai sensi dell'art. 46 c. 1 bis della L.R. 12/05. • Adozione di soluzioni urbanistiche ed architettoniche coerenti con il rispetto e la valorizzazione dell'ambito urbano di valore storico-testimoniale. • Sistemazione dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno. • Articolazione dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Soprintendenza. • Intervento attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative. • Intervento attuabile con Titolo Edilizio Convenzionato.
--

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

• Esso stesso è intervento di compensazione
