

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 001****ZONA CORTE FORNASOTTO****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova in ambito agricolo a sud-est dell'ex P.P.p "Bancole Nord" e si attesta sulla Strada comunale del Drasso.
- Nelle indicazioni di sviluppo il DP indica la prosecuzione della "strada di scorrimento ad est" che s'innesta, a Nord, direttamente sulla strada del PL Bancole Nord.
- L'area include la Corte Fornasotto con edifici dei primi decenni del secolo decimonono: la casa padronale e la stalla.
- Vicinanza a Corte Pompilio che dismetterà l'attività di allevamento entro il 31/12/2010.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- L'attuazione in questo ambito richiede la definizione del Piano Attuativo (P.A.) da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione degli edifici storici della corte e delle presenze vegetazionali da mantenere.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione della corte, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.
- Grado di priorità dell' intervento: non individuato come intervento prioritario

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale con la valorizzazione .
- Contributo alla realizzazione della strada di "Margine Est".

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	46.450 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	32.150 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,50 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	13.900 mq 1.700 mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,98 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	Da 1,10 a 1,30 mc/mq Da 1,30 a 1,50 mc/mq	Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	10,00 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	45.500 mc 41.800 mc 5.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Per la funzione RESIDENZIALE (Ci) Per la funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	300 ab 225 ab 150 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edil. convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d) Edil. convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	12 ab 24 ab	5% della potenzialità assegnata media (Ci) 10% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Calcolati nel PS 5.960 mq (resid.) 100% di Slp (comm./terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.
Numero massimo di piani fuori terra	3	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	35%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. Ip sulla Sc +sup. impermeabil.	30%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arborea - Da	1 albero/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)

- L'attuazione diretta del P.A. avviene assumendo come potenzialità dimensionale, il valore medio degli abitanti e della potenzialità edificatoria, assegnate all'AT dal DP. L'utilizzazione dei "valori massimi" è resa possibile a condizione che nei 5 anni di validità del DP non venga superato il "valore medio" previsto. Questa condizione deve essere esplicitamente prevista nella "convenzione". L'utilizzazione dei parametri massimi e minimi comporta l'attivazione di specifiche procedure di compensazione da definire in sede di pianificazione attuativa.

- L'attuazione dell'azione compensativa/perequativa viene proposta all'Amministrazione comunale agli operatori interessati, in base agli obiettivi strategici definiti dal DP.
- L'intervento di pianificazione attuativa dovrà essere corredato da uno studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti di collegamento necessari per la funzionalità del P.A.e la previsione degli eventuali interventi di adeguamento.

DESTINAZIONI D'USO**PREVALENTE:****Destinazione d'uso Du1**

- Du 1/1 Abitazioni
Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive
Du 1/3 Servizi alla residenza

AMMESSE**Destinazione d'uso Du2**

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
Du 2/6 Artigianato di servizio
Du 2/7 Bar e ristoranti
Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative
Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale
Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
Du 2/17 Sanità e assistenza sociale

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/1 Alberghi e motel
Du 5/2 Pensioni e affittacamere
Du 5/3 Bed and breakfast

NON AMMISSIBILI**Destinazione d'uso Du 2**

- Du 2/2 Lavanderie
Du 2/3 Medie strutture di vendita
Du 2/4 Grandi strutture di vendita
Du 2/5 Commercio all'ingrosso
Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
Du 2/13 Riparazioni veicoli
Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti RG)
Du 2/19 Sale da gioco /Art. 88 – TULPS // Art. 6.14 delle presenti RG)
Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

- Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera
Du 3/2 Depositi e magazzini
Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori
Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio
Du 3/5 Lavorazione di inerti
Du 3/6 Lavorazione di materiali da demolizione
Du 3/7 Preparazione di conglomerati bituminosi
Du 3/8 Preparazione di conglomerati cementizi

Destinazione d'uso Du 4**Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
Du 5/5 Strutture congressuali

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

Monetizzazione: ☒ ammessa (solo per i servizi alla residenza) ☐ non ammessa

La monetizzazione verrà stabilita e concertata in sede di pianificazione attuativa ed in funzione delle effettive destinazioni d'uso e di eventuali opere extracomparto, da considerare in termini di compensazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopeditoni da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente del 10%
VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI DELLA CORTE	
Studio storico, tipologico e morfologico degli edifici storici presenti nella corte con particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.	Obbligatorio per la redazione del Piano Attuativo
Definizione del Piano delle Demolizioni che deve essere approvato dall'Ufficio Tecnico avvalendosi dei pareri competenti.	Il piano delle demolizioni deve precedere la definizione del Piano Attuativo
Il recupero degli edifici storici dovrà essere condotto nel rispetto delle tipologie strutturali, della composizione delle facciate e degli elementi decorativi quando esistenti.	L'azione dovrà orientarsi al criterio del mantenimento della testimonianza

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT:

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato e arbustivo (larghezza minima 3 m) con funzione di filtro e mitigazione verso la nuova strada di margine.	Utilizzo di essenze autoctone
L'area filtro posta ad ovest deve essere strutturata con impianti di mitigazione ambientale al fine di ottimizzare gli effetti di salvaguardia verso l'area a destinazione produttiva, in concorrenza con l'AT-002	Utilizzo di essenze autoctone
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera accorgimenti costruttivi per l'attenuazione dell'inquinamento acustico ed ambientale prodotto dal traffico veicolare (posa in opera di asfalto fonoassorbente sulle pavimentazioni stradali, realizzazione di dune o barriere fonoisolanti, coibentazioni acustiche, ecc.)	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate alla produzione di energia da fonti rinnovabili	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità energetica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità acustica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore ai 3 dB