

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 003****AREA EX PIOGGIA CARNEVALI - BANCOLE****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale (aree residenziali di completamento) di Bancole, fronteggiante la ex SS 62 della Cisa.
- Attualmente sull'area sorge uno stabilimento produttivo per sistemi di irrigazione agricola, in fase conclusiva di dismissione.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
- Grado di priorità dell'intervento: individuato come intervento prioritario ed urgente dal DP.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Riconversione e riqualificazione ambientale dell'area produttiva dismessa.
- L'intervento di recupero urbanistico dovrà proporre la risoluzione dell'innesto con la ex SS 62 della Cisa procedendo secondo le indicazioni del DP compreso il sottopassaggio alla linea ferroviaria.
- Inserimento organico e funzionale nel contesto residenziale.
- Partecipazione alla definizione e alla realizzazione della viabilità d'accesso al comparto e del sottopasso, oggetto dell'AT-008 (F).

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	56.035 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	36.400 mq	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,55 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup. Lorda di pavimento massima – Slp max	7.250 mq 14.300 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	1,10 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	Da 1,40 a 1,60 mc/mq Da 1,80 a 2,20 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	61.600 mc 21.750 mc 43.000 mc	Volume COMPLESSIVO c.v.e. (Ci) Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	145 ab 130 ab 115 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d) Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	6 ab 13 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 da PS 3.445 mq (resid.) 100% mq(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 + sotto tetto abitabile	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. impermeab.	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 dagli 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 2/3 Medie strutture di vendita
- 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 2/4 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 ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Realizzazione dell'innesto alla ex SS 62 della Cisa creando le condizioni di accesso e di uscita dall'ambito mediante accorgimenti e soluzioni viabilistiche in grado di garantire la sicurezza seguendo le indicazioni grafiche fornite dal DP	Il progetto dovrà essere definito in accordo con l'U.T.C. Comunale e i soggetti preposti alla sicurezza della viabilità
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%

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

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di zone a verde alberato e arbustivo con funzione di mitigazione e compensazione ambientale in rapporto al contesto.	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 a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR, realizzazione di opere indicate come strategiche dall'Amministrazione Comunale	