



Identificativi catastali

Fg.9, Mapp.567-1673-1779-5816-5817-5920-5922-4705-4706-4707-4699-4700-231-4704-228 (parte)

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un'area libera interclusa all'interno del tessuto urbano consolidato, prossima al centro comunale e collocata in posizione strategica rispetto ai valori di accessibilità viabilistica (SP 49, Via Kennedy e Via per Molteno) e del trasporto pubblico locale. Nello specifico l'area identifica un ambito con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo un ambito di trasformazione del **previgente** PGT (AP_M01 b del vigente Documento di Piano) non attuato.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Si intende pervenire ad una rideterminazione delle quote di trasformazione non attuate che si intendono strategicamente confermare, a favore del ridisegno urbanistico organico e coerente di un complesso di aree libere intercluse che integri aree pubbliche, o d'uso pubblico, ed aree private, in ottica di completamento e saturazione delle porosità urbane esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato, valorizzando i valori di accessibilità infrastrutturale.

Parametri urbanistici ed edilizi di intervento

ST = 17.765 mq

It = 0,40 mq/mq di ST destinata ad usi del gruppo funzionale Gf 1, Gf 3, Gf 4 e Gf 5 ammessi;

It = 0,70 mq/mq di ST destinata ad usi del gruppo funzionale Gf 2 ammessi.

Ip = 15% di SLP generabile da It
Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 6

Ic = 15% di SLP generabile da It
Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 4

Rc = 35% di Sf

Rp = 30% di Sf

H = ~~11,5 m~~ 13,5 m

Dc, Df, Ds
Quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso

Sono escluse tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, la grande struttura di vendita commerciale Gf 4.5. e quelle appartenenti al gruppo funzionale Gf 5 "agricolo".

Le destinazioni d'uso afferenti al gruppo funzionale produttivo-artigianale Gf 2 (ad esclusione del gruppo funzionale Gf 2.4.) e artigianato di servizio Gf 3.5, purché compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 8 delle norme del Piano delle Regole, sono ammesse per una ST massima pari al 35% e da localizzarsi nella porzione all'uopo riservata come da "schema orientativo" di cui alla pagina seguente.

La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq costituisce previsione di carattere sovracomunale ed implica pertanto la realizzazione delle intese di cui al c. 10 art. 70 delle norme del Ptcp. L'insediamento delle stesse è subordinato alla produzione di adeguate analisi sui flussi di traffico attuali e generati e **dovrà essere verificata la coerenza con le "Condizioni di compatibilità localizzativa degli insediamenti produttivi", ai sensi dell'art. 27 e seguenti delle NdA del PTCP, nonché con gli obiettivi attinenti l'ambito di appartenenza definiti dall'art. 37 delle NdA del PTCP "Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita"**

Modalità di attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali individuati nello "schema orientativo" (comparti n. 1 e n. 2), purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

Prescrizioni

Oltre a servizi minimi da garantire all'interno dell'ambito trasformazione e prescritti dalla norma del Piano dei Servizi per le aree non urbanizzate antropizzate (26,5 mq/ab), è prescritta una compartecipazione aggiuntiva per aree a servizio nella misura di 0,1 mq ogni mq SLP, da reperire anche all'esterno del comparto mediante cessione gratuita, piuttosto che monetizzabili o traducibili in opere pubbliche e/o di interesse pubblico di equivalente valore, da realizzare, scomputabili dagli oneri comunali.

Dovrà essere verificata, per l'eventuale acquisizione, la presenza di proprietà comunali interne all'ambito di trasformazione (strada del Poncione).

L'attuazione degli interventi dovrà assicurare le superfici per parcheggi privati di pertinenza prescritte dall'art. 9 delle norme del Piano delle Regole

In relazione alle destinazioni Gf 2, Gf 3.5/P, Gf 3.6 e 3.10 dovrà essere prodotta la documentazione relativa alla valutazione di impatto acustico (VPIA), con le modalità previste dall'art.8 c.2 della L. 447/95 e s.m.i. e dal Dpr. 142/2004.

Concertazione

Al fine della piena integrazione delle aree di intervento nel tessuto urbanizzato esistente, nella fase attuativa occorrerà valutare la possibilità di realizza-

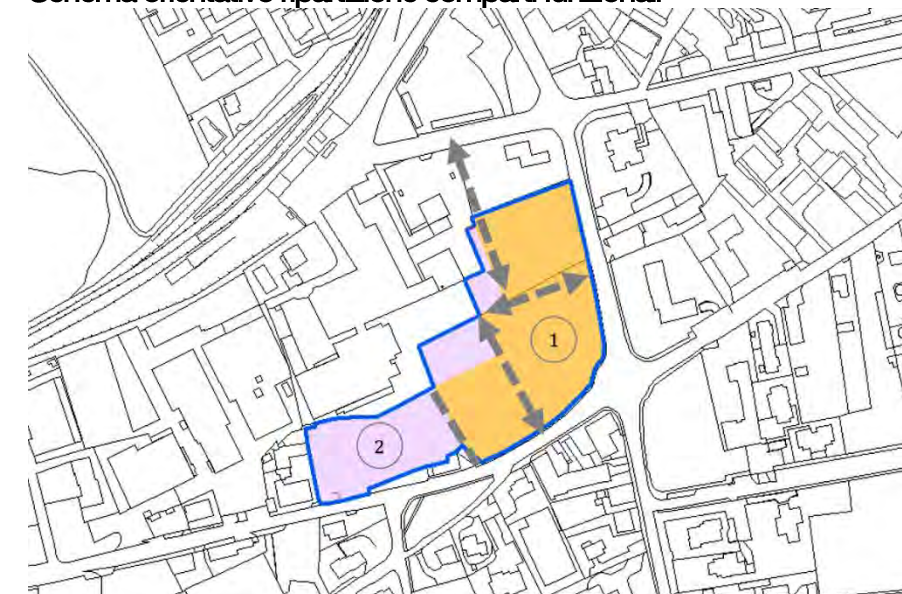
zione di collegamenti viabilistici di connessione nord-sud (Viale Vittoria - SP49) ed est-ovest.

L'utilizzo dell'indice compensativo Ic dovrà essere volto in primo luogo all'acquisizione e conseguente cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area a servizio in previsione posta poco più a nord dell'ambito di trasformazione prospiciente alla stazione ferroviaria, alla quale è assegnato un indice edificatorio teorico pari a 0,2 mq/mq, nella misura necessaria alla verifica dell'indice Ic stesso.

Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto

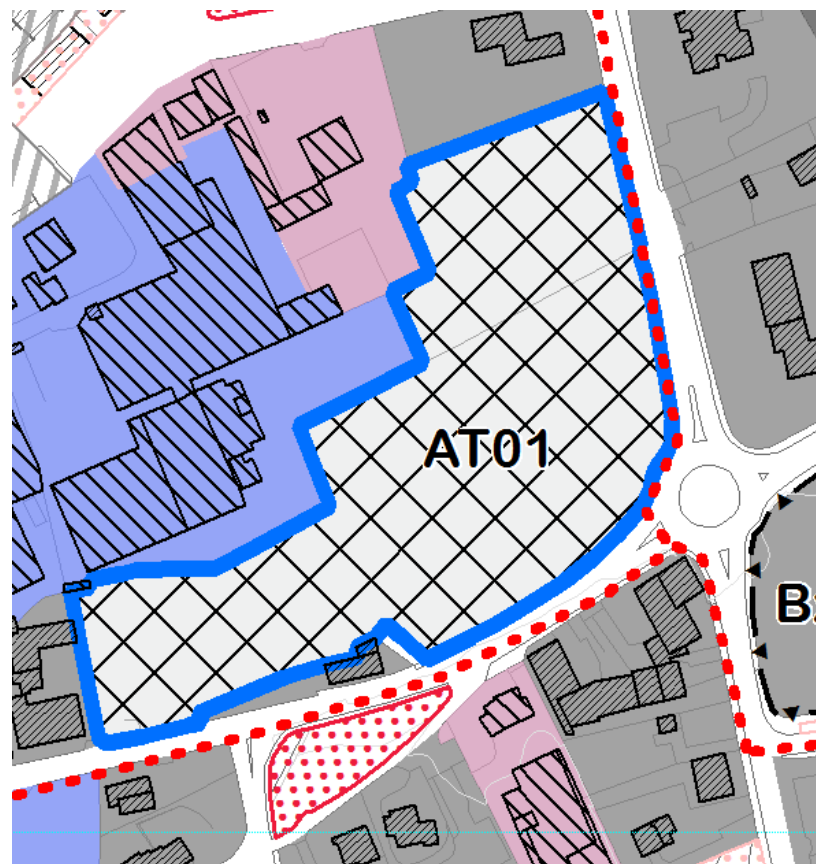


Schema orientativo ripartizione comparti funzionali



1. Residenza (Gf1), terziario-commerciale (Gf 3, Gf 4; ad esclusione di Gf 3.5/P, Gf 3.9 e Gf. 4.5)
2. Produttivo/artigianale (Gf 2, ad esclusione di Gf 2.4.) e artigianato di servizio complementare con il produttivo Gf 3.5/P.

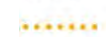
Estratto PR02 – “Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp”



AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

 Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

 Rete della mobilità lenta esistente  Rete della mobilità lenta in previsione

 Servizi esistenti  Servizi in previsione

Tessuto edificato di recente formazione

Aree di carattere prevalentemente residenziale

 B1 - Ambiti ad alta densità insediativa  B2 - Ambiti a media densità insediativa

 B3 - Ambiti a bassa densità insediativa  B4 - Aree edificate di prevalente interesse ambientale

Aree di carattere prevalentemente non residenziale

 D1 - Aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale  D2 - Aree per attività non residenziali frammiste

 D3 - Aree per attività a destinazione commerciale  TR - Aree per attività turistico-ricettive

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

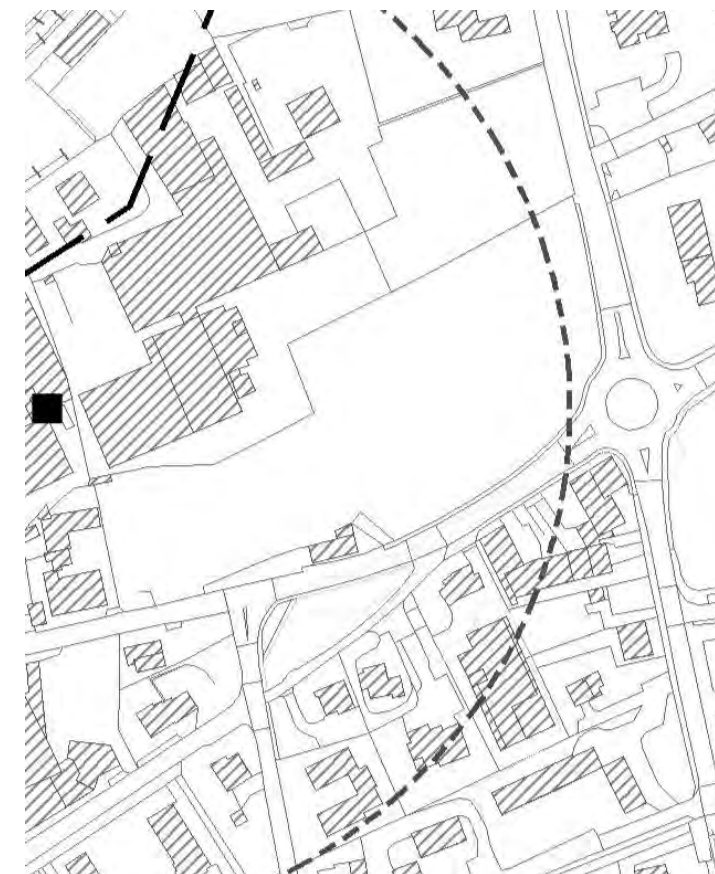
Ambiti con disciplina particolare

 APS - Ambiti del tessuto urbano consolidato con prescrizioni specifiche di intervento  APC - Ambiti del tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata

Estratto DP12 – “Carta dei vincoli e delle tutele”



Estratto DP13 – “Carta dei vincoli amministrativi”



 Fascia di rispetto ferroviaria (ex Dpr. n. 753 del 1980) (fonte: PGT approvato 2013)

 Punto sorgenti di radiofrequenza (fonte: aggiornamento Variante 2018)

 Zona di rispetto 200m da sorgenti di radiofrequenza per impianti superiori a 7 Watt (ex art.4, c.2, let. a) della L. 36/2001 e Dpcm 8 luglio 2003) (fonte: aggiornamento Variante 2018)

Si dovrà pertanto osservare quanto stabilito dalla normativa vigente relativa alle installazioni degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, ovvero dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 (G.U. n. 199 del 28/08/2003)