



Identificativi catastali:

Fg.9, Mapp. 5770-5771-5772-5743

Descrizione dell'ambito

L'area identifica un ambito urbano intercluso con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo interessata da un vigente Piano attuativo con convenzione sottoscritta in data 31 gennaio 2008, in attuazione della previsione del previgente Piano Regolatore Comunale (ex PL12). L'ambito è collocato in prossimità del centro comunale e collocata in posizione strategica rispetto ai valori di accessibilità viabilistica (SP 51 e Via Kennedy).

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Si intende perseguire la revisione e conseguente attualizzazione di previgenti previsioni d'ambito in corso di attuazione, per la risoluzione di specifiche criticità attuative, per le quali è richiesta la verifica dei meccanismi attuativi vigenti o nuovi criteri di concertazione a seguito anche del mutato quadro economico, attraverso la definizione di soluzioni alternative, al fine di agevolare e consentire la piena attuazione delle trasformazioni previste dallo strumento urbanistico vigente, riprogrammando contestualmente i termini delle ricadute pubbliche attese.

Parametri urbanistici ed edilizi di intervento

ST = 3.969 mq

Al comparto AT03 sono assegnati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

It = 0,40 mq/mq,	comprensiva della volumetria di recupero dell'antico edificio "rurale" ricompreso nell'ambito.
Ip = 15% di SLP di progetto	Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato alle prescrizioni di scheda
Ic = 15% di SLP di progetto	Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 4
Rc = 1/3 di Sf,	Rc = 40% di SF solo in caso di utilizzo dell'indice premiale Ip nelle modalità prescritte dalla scheda
Rp = 15% di Sf;	
H = 13,50 m.	
Dc, Df, Ds	Quelle previste all' art. 6 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso

Sono esclusi i gruppi funzionali produttivo artigianale Gf 2 ad eccezione delle attività Gf 2.2., le grandi strutture di vendita Gf 4.5., le attività agricole Gf 5, oltre che le attività classificate insalubri di primo e secondo livello afferenti al gruppo funzionale Gf 3.

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'inse-diamento 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 at-tinenti l'ambito di appartenenza definiti dall'art. 37 delle NdA del PTCP "At-tività distributive: medie e grandi strutture di vendita"

Modalità di attuazione

Al fine di consentire una ottimale distribuzione plani volumetrica, l'attuazione dell'intervento in conformità con le prescrizioni e specifiche di scheda potrà avvenire mediante Permesso di costruire convenzionato.

Nel caso in cui venga posta in attuazione la trasformazione secondo i con-tenuti della convenzione vigente in essere alla data del 31 gennaio 2008, e qualora dunque si attui il diritto acquisito con la vigente convenzione senza procedere con il riconvenzionamento per attuare le previsioni di cui alla pre-sente scheda, la presente previsione di trasformazione di cui alla scheda AT01 è da intendersi non più attuabile.

Prescrizioni

L'indice premiale Ip di scheda è conseguibile in caso di ricollocazione della SLP esistente entro un'altezza non superiore alla soletta di copertura del primo piano esistente e consente di poter usufruire di un rapporto di coper-tura pari a Rc = 40% di Sf.

Oltre alle dotazioni territoriali per servizi minimi da garantire previsti dalla norma del Piano dei Servizi, è prescritta la compartecipazione aggiuntiva per aree a servizio nella misura di 0,5 mq ogni mq SLP realizzabile median-te l'indice di edificabilità territoriale base It (al netto della SLP dell'edificio rura-le esistente), complessivamente da reperire mediante cessione diretta o equivalente monetizzazione (piuttosto che la realizzazione diretta delle ope-re di interesse prioritario di cui agli obiettivi per l'equivalente controvalore, da scomputarsi dagli oneri).

Quota parte delle predette quantità di aree a servizio da cedere si intendo-no già reperite nella misura delle cessioni effettuate nell'ambito della con-venzione vigente sottoscritta in data 31 gennaio 2008. Al netto delle aree da cedere obbligatoriamente all'interno del comparto per garantire le dotazioni territoriali minime stabilite dalla norma del Piano dei Servizi e non monetiz-zabili, è facoltà dell'amministrazione comunale richiedere la permuta delle aree di proprietà comunali già cedute nell'ambito della convenzione, e non ritenute strategiche ai fini dell'interesse pubblico e generale, con altre mag-giormente rilevanti ai fini dell'interesse generale, anche esterne al comparto di attuazione, piuttosto che la monetizzazione del controvalore delle aree comunali che eventualmente potranno essere cedute al privato per la verifi-ca dei parametri urbanistici ed edilizi di scheda, o la realizzazione di opere di interesse generale per il controvalore delle stesse. L'eventuale differenza di

valore delle aree e dei diritti edificatori derivante dalla permuta di tali aree dovrà essere corrisposta dal soggetto attuatore all'amministrazione me-diante la realizzazione di opere del medesimo importo.

È prescritto altresì l'assoggettamento alla modalità di intervento non oltre il risanamento conservativo di cui alla let. c), c.1 art. 3 del Dpr. 380/2001 e smi volto al mantenimento e recupero dell'antico edificio "rurale" ricompreso nell'ambito e relativa conservazione dei caratteri storico-tipologici e ambien-tali meritevoli di conservazione.

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

In relazione al fatto che l'ambito è interessato da arterie stradali quali la SP51 e la Via Kennedy, dovrà essere prodotta la valutazio-ne/autocertificazione relativa al clima acustico, oltre ce opportuna attesta-zione relativa al rispetto dei requisiti tecnici passivi di cui al DPCM 05.12.1997.

Individuazione Ambito di Trasformazione su base ortofoto



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

 Edifici di interesse storico culturale (da Sirbec) con obbligo di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 e smi (rivisti a seguito di rilievo cartografico)

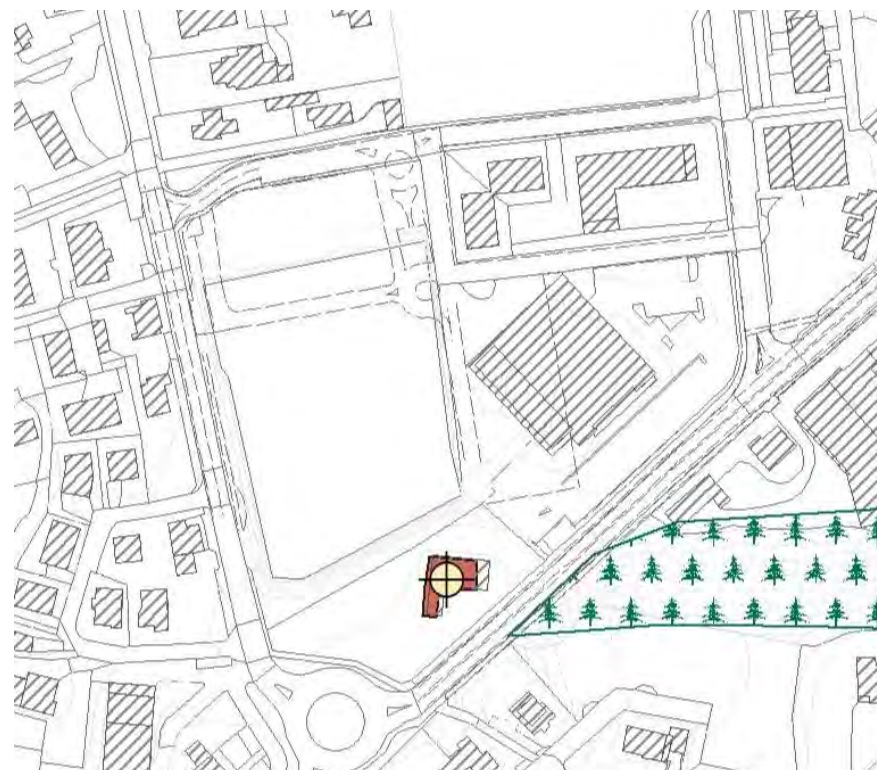
AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE)

 Ve1 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di primo livello

 Ve2 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di secondo livello

Estratto DP12 – “Carta dei vincoli e delle tutele”



Vincoli da SIRBeC e da base dati comunale

 Architetture storiche e beni culturali puntuali (fonte: SIRBeC)

 Architetture storiche e beni culturali poligonali (fonte: SIRBeC)

Estratto DP13 – “Carta dei vincoli amministrativi”

