

AT02/D-T di via A. Locatelli



Ortofoto

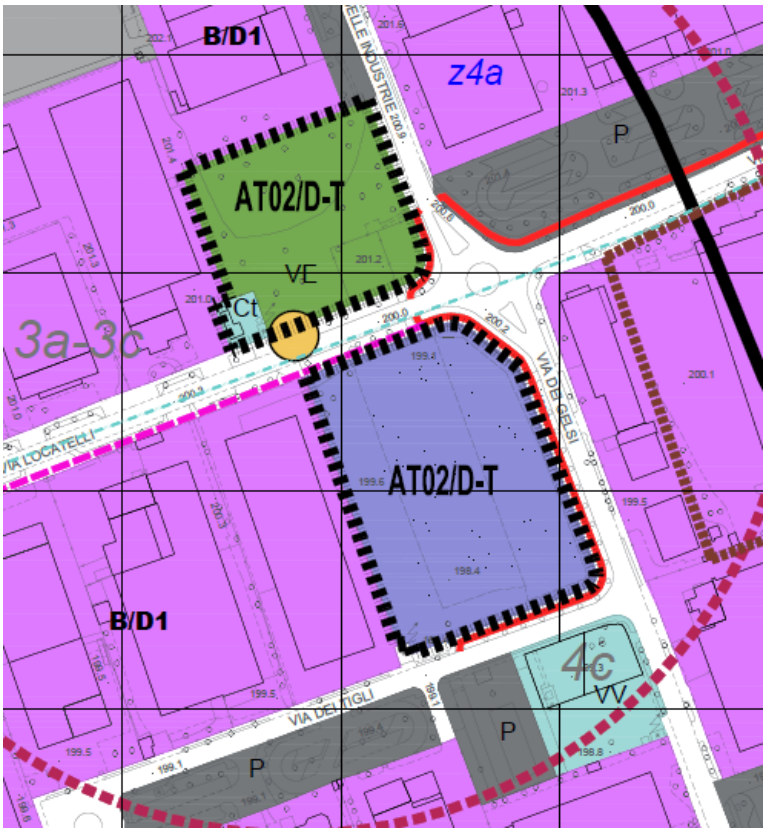


Vista 1



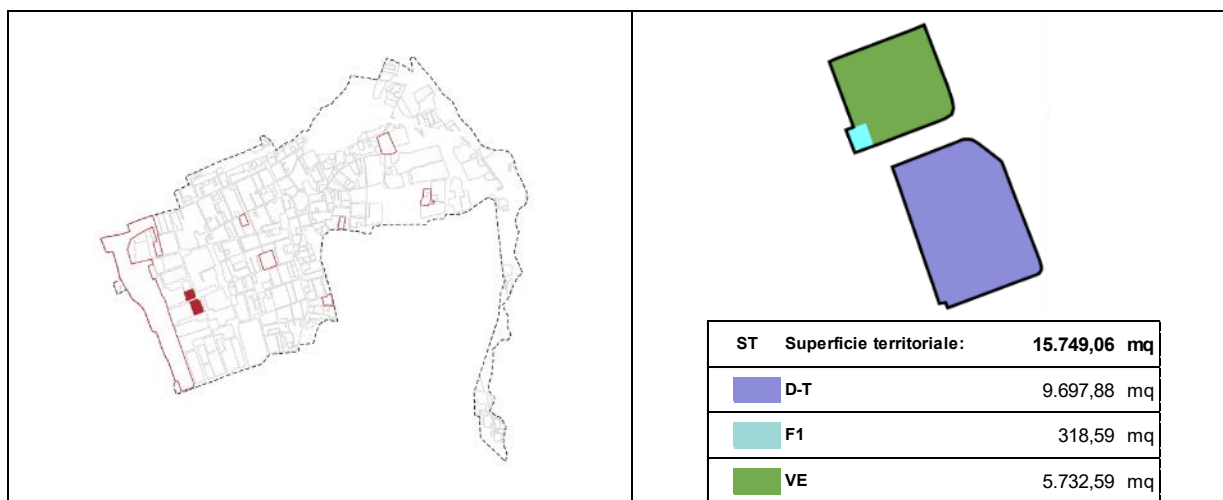
Vista 2

Estratto PdR – Azzonamento – scala 1:3.000



LEGENDA

- AT/D-T: AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO E TERZIARIO
- F1 ZONA F1: SERVIZI DI INTERESSE GENERALE
- VE ve AREE DI VERDE ECOLOGICO
- CICLABILI E ITINERARI CICLOPEDONALI ESISTENTI
- CICLABILI E ITINERARI CICLOPEDONALI DI PROGETTO LOCALE
- ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DELLE CAPTAZIONI DI 10 m DI RAGGIO
- ZONA DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI DI 200 m DI RAGGIO - CRITERIO
- DELIMITAZIONE DEL CORRIDOIO TRASVERSALE DELLA RETE VERDE
- CLASSE 3a
- CLASSE 3e
- CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL): z4a



1. Attuazione

L'attuazione dell'AT02/D-T è subordinata alla verifica di ammissibilità dell'intervento di cui al precedente Art.2 ed

- alla verifica della quota minima del 10% della SLp per incentivazione alle condizioni di cui al precedente Art.4
- alla verifica della quota minima del 10% della SLp per compensazione alle condizioni di cui al precedente Art.12.2

L'attuazione dell'AT02/D-T è inoltre subordinata agli adempimenti di cui di seguito

2. Destinazione dell'ambito

- vocazione funzionale principale: attività economiche di produzione secondaria e terziaria di cui rispettivamente agli Artt.6c e 6b-NTA-PdR, (produttivo, terziario direzionale e di ricerca) e di cui al precedente AT01/D-T.
- funzioni non ammesse: usi residenziali esclusa la residenza di servizio di SL massima di 100 mq per ogni unità funzionale di almeno 1000 mq di SL, di cui all'Art.6c-NTA-PdR.

3. Indici

Fermo restando quanto previsto dal paragrafo precedente l'illustrazione delle schede di progetto, circa la definizione delle superfici, degli indici e delle percentuali delle singole destinazioni (D e T) di ogni sub-ambito in fase attuativa, per l'AT02/D-T valgono le seguenti precisazioni generali.

- La ST dell'ambito viene calcolata come la somma della superficie D, della superficie VE e della superficie F1 dello schema di azionamento di cui sopra e quindi pari a $(9.697,88 + 5.732,59 + 318,59) = 15.749,06$ mq.
- Ipotizzando anche per quest'ambito la SL terziaria T pari ad $1/3$ della SL di progetto e la SL per produttivo pari a $2/3$ della SL di progetto, i parcheggi di OU1°, vengono calcolati come da nota illustrativa della tabella di progetto ($1/2$ del 30% della SL mass di cui il 50% interrato, in copertura o monetizzato).
La variazione di percentuale tra destinazione D e destinazione T è sempre possibile. Resta inteso che qualora la SL di terziario dovesse superare il rapporto di $1/3$, il calcolo dello standard per l'attività terziaria verrà fatto sull'intera percentuale di terziario progettata.
- Resta inteso che la rimanente quota del 50% dello standard per il terziario (T) e per il produttivo (D), è soddisfatta per la cessione del VE nella sua qualità di standard urbanistico.
- La verifica degli indici e delle percentuali delle destinazioni d'uso dei singoli sub-ambiti, potrà essere modificata in fase attuativa, fermo restando la capacità insediativa complessiva dell'intero AT02/D-T e l'eventuale necessità di sottoporre la variante a VAS od alla verifica della sua esclusione dalla VAS.

AT02/D-T di via A. Locatelli												
ST	DT	G	F	SF*	IT min	SL min	IT mass	SL mass.	OU1° **	OU1° - opere infrastrutturali	OU2° **	SLp ***
mq	mq	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq
T= 5.249,69 D= 10.499,37 tot. 15.749,06	OU1°+OU2°		VE	T= 3.232,63 D= 6.465,25 tot. 9.697,88		T= 2.624,84 D= 5.249,69 tot. 7.874,53		T= 5.249,69 D= 10.499,37 tot. 15.749,06				SL mass - SL min T= 2.624,84 D= 5.249,69 tot. 7.874,53

* La SF* è la ST dedotta dell'area ve già individuata e comprende i parcheggi di OU1° realizzati al piano terra e le eventuali ulteriori aree di OU2° da cedere a richiesta dell'Amministrazione Comunale

** Le OU1° minime per la residenza saranno calcolate pari a SL mass : 26,66 mq/ab. x 3,0 mq/ab (da quantificare in sede di progetto)

*** Le OU2° minime per la residenza saranno calcolate pari a SL mass : 26,66 mq/ab. x 24,0 mq/ab (da quantificare in sede di progetto)

**** presunta, da verificare in sede di progetto

NB. La legenda della tabella si avvale della legenda della tabella dell'AT01/D-T

ST dell'ambito: 15.749,07 mq

S.L. massima 15.749,07 mq di SL complessiva

IPF: min 15% della SF

H massima: 15,00 m fermo restando la verifica delle distanze DC e DF

DT: dotazione minima richiesta all'Art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi

SLp 7.874,53 mq

4. Fattibilità geologica

- Classe 3a: aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero, aree con problematiche di drenaggio delle acque superficiali
- Classe 3e: aree a potenziale presenza/evoluzione di cavità sotterranee, aree interessate da procedure di caratterizzazione ambientale, aree dismesse

5. Modalità d'intervento

Così come previsto dal precedente Art.6 ed esemplificato per l'AT01/D-T

6. Compensazione

Il nuovo DdP sottrae all'edificazione il comparto nord dell'AT02/D-T di proprietà comunale confermandolo quale area boscata di verde ecologico-ve, nella forma di isola ecologica della REC. L'edificabilità dell'AT02/D-T è subordinata alla monetizzazione di quest'area di proprietà comunale, resa standard di pertinenza dell'ambito e della SLp da perequare di 7.874,53 mq di cui le quote del 10% e 10% sono da attuare alle condizioni di perequazione per incentivazione e per compensazione di cui ai precedenti Artt.4 e 12. La monetizzazione della SLp da perequare verrà calcolata in attuazione di quanto disposto dall'Allegato n.1-NTA-PdS.

In alternativa alla monetizzazione di cui sopra potrà

- essere individuato un sub-ambito D-T di ricevimento della corrispondente SL di pertinenza dell'area di proprietà comunale con corrispondente quota di parcheggi di OU1° di cui ½ massimo interrato o in copertura o monetizzato;
- essere individuata all'interno dell'AT02/D-T lungo la via dei Gelsi un'area di verde ecologico ve in ragione di quanto previsto dall'Art.8-NTA-PdS (standard del 30% della SL mass per il produttivo D e per il terziario (T).

7. Indirizzi di progetto generali

di cui all'Asse strategico n.3-Attrattività economica, di cui all'ART n.1-Polo tecnologico-Art.15 e Allegato n.2-NTA-DdP.

Le NTA del DdP attuano le condizioni di perequazione per incentivazione degli interventi del precedente Art.4 e le condizioni di perequazione per compensazione degli interventi del precedente Art.12.2, proposti per la verifica delle rispettive quote del 10%+ 10% della SLp in attuazione degli indirizzi di progetto di cui al precedente comma e di cui all'ART.n1-AS n.3-Art. 15-NTA-DdP di appartenenza dell'ambito e gli indirizzi di progetto di cui alla scheda di verifica della sostenibilità dell'AT02/D-T del Rapporto Ambientale.

8. Indirizzi di progetto specifici

L'insediamento svolge il doppio ruolo

- di insediamento produttivo e per servizi integrato nel polo tecnologico dell'AT01 e destinato all'insediamento di nuove attività tecnologicamente avanzate ed ecologicamente compatibili o di attività da delocalizzare da contesti insediativi residenziali o ambientali incompatibili;
- di terminal "verde" della via Locatelli, riqualificata nel suo ruolo di strada di disimpegno del vecchio e nuovo plesso scolastico nel tratto compreso tra l'ex SP6 ad est e la via dei Gelsi e delle Industrie ad ovest, con formazione di un percorso ciclopedonale lungo la via Locatelli nel tratto reso a senso unico.

9. Temi di negoziazione

L'area di verde ecologico (VE) di proprietà comunale potrà essere compensata o tramite monetizzazione secondo le procedure di cui all'*Allegato n.1 delle NTA-PdS* o con cessione di una corrispondente SF all'interno del lotto reso edificabile, da utilizzare per il trasferimento di attività produttive impropriamente dislocate in ambiti incompatibili.