

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	N. 12
UBICAZIONE: Via delle Roveri	

Definizione

Corrisponde alla zona interclusa tra gli insediamenti industriali di via delle Roveri e l'impianto del cimitero comunale.

Previsioni

- Completamento della zona urbanizzata con i tipi edilizi presenti in modo da costituirsi in continuità tipologica con la zona;
- formazione di aree a verde e parcheggi di zona verso la vicina zona cimiteriale;
- realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il previsto sottopasso veicolare e ciclopedonale di via Marangoni con la via Foscolo e raccordo con la SP. 44 "Comasina"

Destinazioni d'uso

Vedi tabella D

Parametri di edificabilità

Vedi tabella D

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi tabella D

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'area individuata con la sigla I2P è destinata in parte a parcheggio pubblico di zona e in parte alla realizzazione della nuova viabilità di raccordo tra la via Foscolo e la SP. 44 "Comasina", in relazione alle previsioni per realizzazione del sottopasso veicolare e ciclopedonale di via Marangoni sostitutivo del passaggio a livello in corrispondenza del cimitero. Il nuovo parcheggio previsto dovrà essere organizzato in modo tale da distribuire l'entrata e l'uscita dei veicoli su via Foscolo senza interferire con l'impianto a rotatoria previsto, a completamento del sistema di parcheggi esistente a servizio del cimitero comunale.
- L'area individuata con la sigla I2V è destinata in parte a verde naturalistico di contenimento ambientale ed in parte a sede stradale di nuova formazione (collegamento via Foscolo – SP. 44 "Comasina") e pertanto dovrà essere attrezzata con opere di rimboschimento a protezione della zona cimiteriale.
- L'ambito dovrà prevedere opere di piantumazione d'alto fusto sulle zone fronteggianti aree pubbliche e verso le zone residenziali adiacenti, nonché lungo la via di nuova formazione.
- Data la presenza del corridoio ecologico primario a carattere provinciale, che interessa la porzione est dell'area d'intervento ed avente una larghezza almeno pari a 20.00 m., questa dovrà essere realizzata al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi indicati dal P.T.C.P. In tal senso le aree ricadenti all'interno del corridoio ecologico dovranno garantire una fascia di folta piantumazione con caratteristiche di naturalità. Le essenze arboree dovranno rispettare i requisiti individuati dal piano comunale del verde e le opere dovranno seguire le linee progettuali individuate, a titolo

esemplificativo, nel repertorio B “Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale” del PTCP in particolare quanto riportato nelle schede delle tipologie d'intervento.

TABELLA C

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO														
N° PIANO ATTUATIVO	St-SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio mq	VOLUME TOTALE	volume residenziale mc	volume terziario e commerciale mc	SLP mq	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATUR E mc/mq	ATTREZZATUR E DOVUTE mq	ATTREZZATURE INTERNE mq	ATTREZZATURE ESTERNE mq	N° PIANI	Rc - RAPPORTO COPERTURA %	Spd SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE D'USO NON AMMESSE	N° UTENTI PREVISTI
T1	57.390	30.000	12.000	18.000	4.000	1,97	7.880	26.105	465	4	30	30	Gf 2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2.2-Gf 4.3-Gf 4.4	260
T16	35.684	16.000 esistente	-	16.000	5.333	2,96	15.786	17.337	-	esistente	esistente	30	Gf 2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2.2-Gf 4.3-Gf 4.4	161
TOTALE	93.074	46.000	12.000	34.000	15.333		41.426	43.442	465					421

TABELLA D

AMBTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO											
N° PIANO ATTUATIVO	St - SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq)	St- SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SLP (mq)	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATUR E mq/mq	ATTREZZATUR E DOVUTE (mq)	ATTREZZATURE INTERNE(mq)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq)	Rc- RAPPORTO COPERTURA %	Spd- SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZONE D'USO NON AMMESSE	N° UTENTI PREVISTI
I1	2.731	2.179	1.200	1,24	1.490	552	938	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	6
I2	9.456	6.239	3.000	1,24	3.726	3.217	509	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	15
I3	7.901	5.901	3.200	1,24	3.974	2.000	1.974	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	16
I4	101.586	63.045	40.000			36.541	28.539	60	25	Gf1-Gf 4.1.4	170
			produttivo mq 31.000	1,24	38.440						
			terziario commerciale e ricettiv mq 9.000	2,96	26.640						
I15	9.889	8.797	All'interno della Slp esistente è ammessa la realizzazione di un incremento massimo della stessa ≤ 2.000,00 mq per la commercializzazione dei prodotti e la realizzazione di attività al servizio dell'unità produttiva esistente	1,24	2.480	1.092	1.388	esistente	20	Gf1 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4-Gf 5	10
TOTALE	131.563	77.364	49.400		76.750	43.402	33.348				217
TOT. VARIANTE	111.475	71.842	42.000		26.640	37.633	29.927				180

L'ambito del piano attuativo n. I4, è disciplinato come area produttiva ad alto valore strategico comunale, pertanto, è vincolante per l'attuazione del P.A. la quota pari a 20.000 mq. di SLP da realizzarsi in parte mediante Piano di Insediamento Produttivo di iniziativa pubblica, dei complessi 40.000 mq. di SLP assegnati, al fine per favorire la delocalizzazione degli stabilimenti insalubri e/o di compromissione posti all'interno dell'ambito urbanizzato consolidato, nonché favorire lo sviluppo industriale del tessuto artigianale esistente nel territorio comunale. In subordine per l'attuazione della suddetta quota di 20.000 mq di SLP, l'attuatore potrà procedere direttamente mediante la stipula di una convenzione da stabilirsi con l'Amministrazione Comunale. La convenzione dovrà definire sia il prezzo di vendita delle strutture industriali da realizzare e sia i relativi criteri d'assegnazione, entrambi definiti dall'Amministrazione Comunale.La quota commerciale, terziaria, ricettiva prevista pari ad un max di mq. 9.000 di SLP potrà essere attuata anche in altezza a condizione che la stessa non sia superiore a ml. 53,00.

AMBITI TERRITORIALI NON SOGGETTI A VARIANTE