



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa localizzata all'interno del tessuto urbano consolidato in un contesto che ospita sia elementi residenziali sia produttivi. La presenza di numerosi servizi nelle vicinanze (strutture per l'istruzione, aree verdi,...) e la prossimità con il centro urbano ne fanno un'area di interesse strategico, sia per uno sviluppo residenziale di qualità sia per uno sviluppo commerciale.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- ☐ Regolare
- ☐ Irregolare
- ☒ Compatta

Uso del suolo

- ☒ Urbanizzato
- ☐ Incolto
- ☐ Seminativo
- ☐ Vigneto
- ☐ Uliveto
- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☐ In aderenza al tessuto urbano consolidato
- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine

INQUADRAMENTO CATASTALE



Per l'identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fa fede la presente individuazione catastale Foglio 17;
Scala 1:1.000

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☒	☒	☐	Residenziale
☐	☐	☐	☒	Produttivo
☐	☐	☐	☐	Viabilità pubblica
☐	☐	☐	☐	Aree extraurbane

Nord	Sud	Est	Ovest	
☐	☐	☐	☐	Terziario
☐	☐	☐	☐	Salvaguardia urbana
☒	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1 ☐ Molto bassa
3 ☐ Media
5 ☐ Molto alta

2 ☒ Bassa

4 ☐ Alta

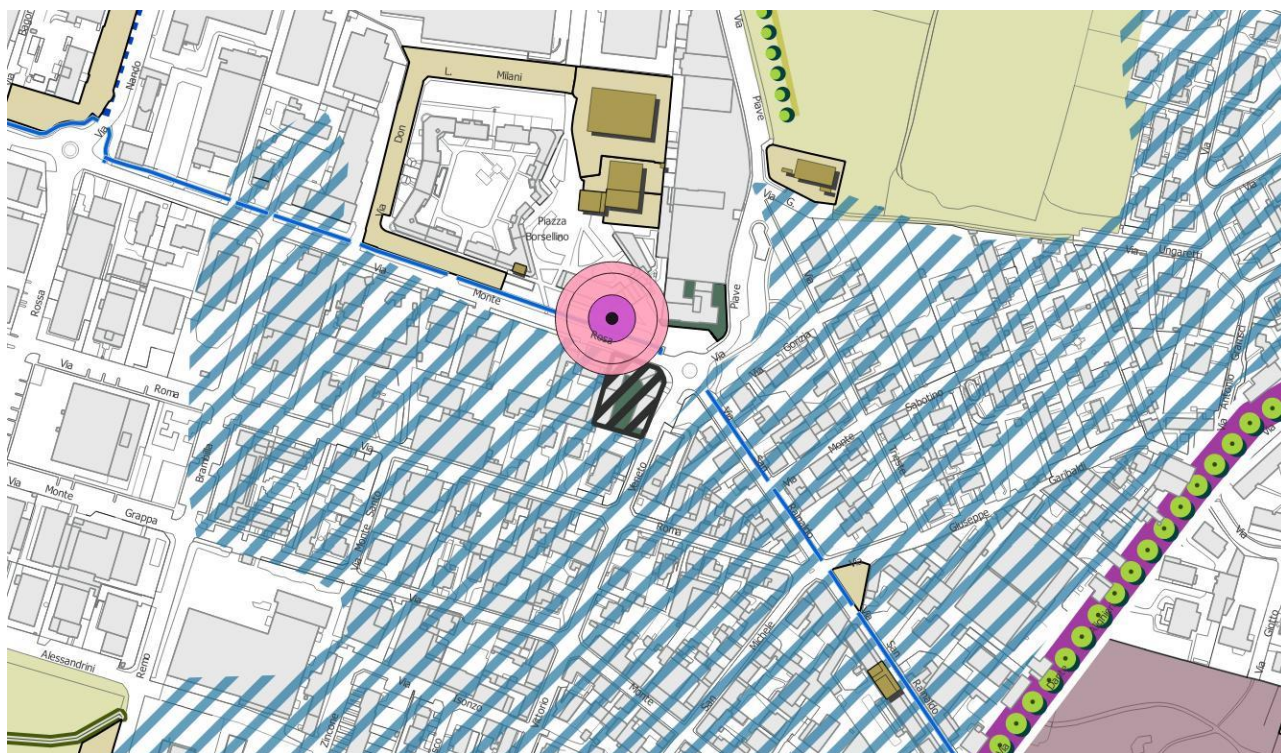
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2 ☐ 3a ☐ 3c ☐
3b ☒ 3d ☐

INTERFERENZE

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ Beni culturali | ☐ Ambiti interesse provinciale | ☐ Rispetto cimiteriale |
| ☐ Bellezze individue | ☐ Ambiti agricoli strategici | ☐ Elettrodotti |
| ☐ Bellezze d'insieme | ☐ Rete verde int. paesaggistico | ☐ Infrastrutture sovracomunali |
| ☐ Vincoli paesistici | ☐ Vincoli idrogeologici | ☐ Siti inquinati, RIR |
| ☐ Zone d'interesse archeologico | ☐ Rispetto captazione
acque sorgive | ☐ Fasce rispetto strade |
| ☐ Parchi regionali, SIC ZPS | ☐ Depuratori | ☐ Reticolo Idrico Minore |

ESTRATTO TAVOLE STRATEGICA DI PIANO



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La riconversione dell'area produttiva deve tendere alla creazione di una forte polarità urbana capace di diventare caposaldo di un sistema di offerta commerciale lungo Via Monte Rosa e Via San Rainaldo permettendo di raggiungere un importante obiettivo di Piano: allargare la qualità del centro.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 1.679 m² (salvo verifica in fase attuativa)

H = 13, 5 m

IT = 0,80 m² / m²

IPT = min. 15%

SC = max 70 % ST

DESTINAZIONI

Destinazioni ammesse:

dR - destinazione residenziale; dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.2, 2.8; dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11; dT – destinazione terziaria: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4; dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: pianificazione attuativa

PRESCRIZIONI
