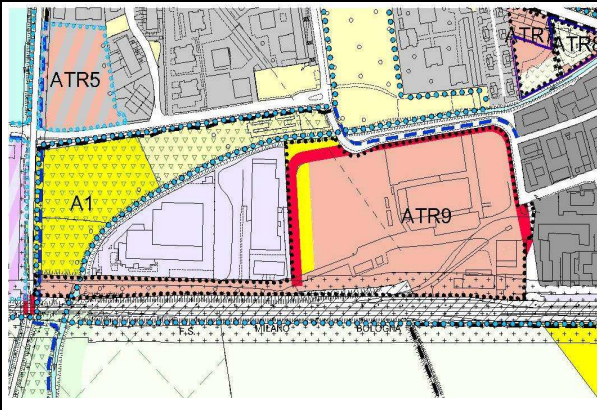



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE			ATR9		<div>■</div> RECUPERO
					NUOVA EDIFICAZIONE
Descrizione dell'ambito:		Trattasi dell'ambito edificato con destinazione produttiva (prevalentemente Ex-Frigoriferi), situato all'interno del tessuto consolidato residenziale nei confronti del quale costituisce una criticità ambientale			
Estratto della tavola di previsioni di piano			Estratto tavola componenti del paesaggio		
					
Modalità d'intervento		<div>■</div> Piano Attuativo	Titolo abilitativo convenzionato		Programma Integrato d'Intervento
Dati tecnici dell'ambito					
Superficie territoriale		St	55.857	mq	
Indice di utilizzazione territoriale		It	1	mc/mq	V / St
Volume massimo		V	55.857	mc	
Superficie lorda di pavimento massima		S.l.p.	18.619	mq	
Rapporto di copertura massimo		Rc	0,3	mq/mq	di Sf
Altezza massima		H	15	m	e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
Superficie di occupazione		So	60%	della Sf	
Abitanti teorici (V/100 mc/ab)		Ab	559	abitanti	
Destinazione d'uso					
prevalente		RS1, RS2			
complementare accessoria o compatibile (nel limite massimo del 30% della S.l.p. consentita)		TR2,TR3,AR1,AR2,AR3,AR4,AR5, commerciale così come disciplinata all'allegato al presente documento "Piano di Governo del Territorio. Piano delle Regole per le attività commerciali e assimilate 2009. Norme Tecniche di Attuazione" e con le limitazioni percentuali di S.l.p. ivi contenute			
Indicazioni progettuali					
La proposta planivolumetrica dovrà prevedere la riqualificazione di via Primo Maggio la cui sezione a partire dal Sillaro dovrà essere la seguente: fascia piantumata - marciapiede 1,5 m - carreggiata 6,5 m - marciapiede 1,5 m pista ciclopadonale in sede propria 2,5 m. Dovrà essere prevista la demolizione del manufatto esistente tra via Saragat e via I Maggio e il conseguente collegamento tra le due strade. La viabilità interna dovrà appoggiarsi ad un tracciato parallelo al confine ovest del lotto in modo tale da poter essere utilizzata in una futura e auspicabile trasformazione residenziale del lotto limitrofo. Su tale viabilità dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico. Dovrà inoltre essere prevista la riqualificazione della viabilità di innesto da via Orecchia. Il progetto planivolumetrico dovrà essere articolato considerando le criticità generate dalla limitrofa attività produttiva e dalla presenza del tracciato ferroviario.					
Dovrà essere prevista una fascia di rispetto e mitigazione ambientale che garantisca la massima distanza tra le zone residenziali e le attività produttive esistenti e la ferrovia, anche al fine di eliminare, o almeno limitare, le criticità infrastrutturali e ambientali. Il progetto planivolumetrico dovrà porre particolare attenzione alla presenza del Sillaro e del relativo equipaggiamento arboreo, il progetto degli spazi pubblici e del verde dovrà dialogare con le limitrofe aree a verde attrezzato e piantumato.					
Elementi di attenzione					
■	Localizzativi	vicinanza PLIS Sillaro			
■	Infrastrutturali	presenza tracciato ferroviario con relativo scalo, presenza linea elettrica. Dovranno essere rispettate dagli elettrodotti distanze tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. del 08.07.2003			
■	Idraulici	presenza Sillaro			
■	Ambientali	inquinamento acustico attività produttiva limitrofa e ferrovia e obbligo di effettuazione di indagini preliminari per la verifica della presenza di inquinanti ai sensi del Dlgs.vo 152/2006			

Classe di fattibilità geologica				
■	Classe 2	fattibilità con modeste limitazioni		
■	Classe 3a	fattibilità con consistenti limitazioni (area di particolare interesse geomorfologico e ambientale)		
	Classe 3b			
	Classe 3c			
	Classe 3d			
■	Classe 4a	fattibilità con gravi limitazioni		
	Classe 4b			
	Classe 4c			
	Classe 4d			
Aspetti paesaggistici da considerare				
■	componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale		rete dei canali di valore storico, filari arborei, reticolo idrico	
	componenti del paesaggio antropico			
	componenti del paesaggio percepito			
■	criticità paesaggistiche		linee elettriche	
Classe di sensibilità paesaggistica				
	Classe 1	sensibilità paesaggistica molto bassa		
	Classe 2	sensibilità paesaggistica bassa		
	Classe 3	sensibilità paesaggistica media		
■	Classe 4	sensibilità paesaggistica alta		
■	Classe 5	sensibilità paesaggistica molto alta		
Obblighi convenzionali				
<b>Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (ab x 26,5 mq/ab) di cui</b>				
		S=	14.802	mq
	da reperire all'interno del comparto minimo	19% di S pari a	2.812	mq come da PdS
	da monetizzarsi massimo	81% di S pari a	11.990	mq
Aree di compensazione paesaggistica ambientale				
	<b>adempimento non obbligatorio</b>	■	<b>adempimento obbligatorio</b>	
	Aree di compensazione	Ac =	15% di St pari a	8379 mq
da reperirsi e da cedersi all'A.C. all'interno degli ambiti individuati e da piantumarsi secondo le indicazioni del progetto approvato dall'Amministrazione comunale oppure da monetizzarsi sia l'area che le opere di piantumazione				
A- Incentivazione per promozione di edilizia bioclimatica e risparmio energetico				
	<b>non consentita</b>	■	<b>consentita con le modalità di seguito elencate</b>	
Il Piano Attuativo può prevedere, nel caso in cui sia esplicitamente consentito, un incremento della s.l.p. massima, coerentemente con le prescrizioni del Regolamento Edilizio secondo quanto di seguito riportato e comunque fino al limite massimo del 15% della s.l.p. attribuita al comparto di trasformazione al netto di eventuali ulteriori incentivazioni				
diffusione della ventilazione controllata			1%	della s.l.p.
sfruttamento della geotermia			5%	della s.l.p.
sistema idrico duale			5%	della s.l.p.
ottimizzazione dei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria			2%	della s.l.p.
diffusione dei tetti verdi			3%	della s.l.p.
L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione ai sensi della L.R.12/05				
B- Incentivazione per rilevanti benefici pubblici				
	<b>non consentita</b>	■	<b>consentita con le modalità di seguito elencate</b>	
	Incremento di S.l.p.	S.l.p. int =	10% della S.l.p. pari	1.862 di s.l.p.
L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione ai sensi della L.R.12/05				
<b>Incentivazione complessiva massima (A+B) - percentuale sulla S.L.P. base</b>				<b>25%</b>
Vincolo temporale per l'attivazione dell'ambito di trasformazione				
■	<b>non presente</b>		<b>presente per le motivazioni di seguito riportate</b>	