

ELABORATO **04.1** (estratto)

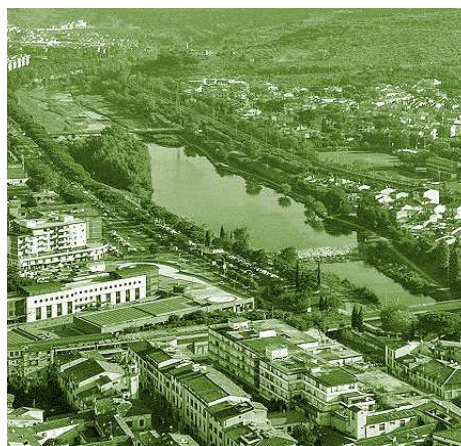
VAR .14

Stato attuale



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aree di Trasformazione:
Disciplina Urbanistica



AT4b_07 – Cessione immobile via Rossini



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Risanamento con Cessione e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie nella AT5_19	Piano attuativo
--	--	-----------------

Descrizione e obiettivi generali

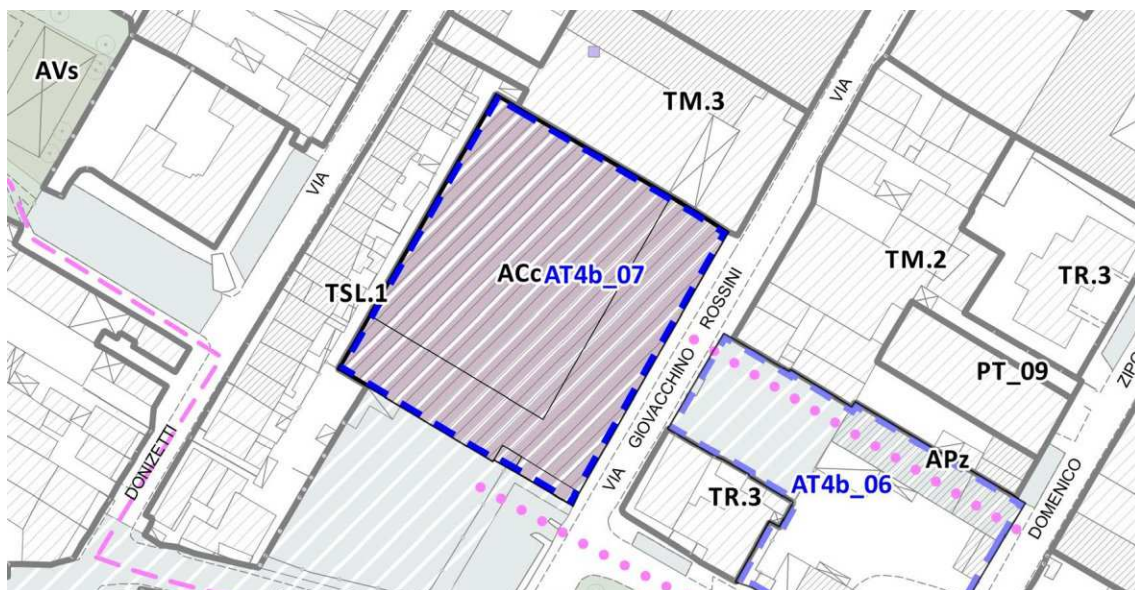
L'immobile a carattere produttivo, parzialmente in cattivo stato di conservazione ed in parte dismesso, posto nel cuore del Macrolotto Zero lungo via Rossini. Si sviluppa su un unico livello e presenta una copertura in parte piana e in parte voltata con soprastanti lucernari.

Sia per le dimensioni che per la collocazione risulta strategico per l'Amministrazione acquisire l'edificio per destinarlo a servizi culturali che contribuiscano a creare un comparto urbano dedicato ai settori dell'arte e design nel Macrolotto Zero.

Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT4b_07	5.669	5.600	5.600	Produttivo/Artigianale

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Standard urbanistici e cessioni

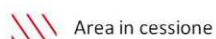
	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_07						100 %



SCHEMA STANDARD E CESSIONI



Cessioni



Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno dell'Area di Trasformazione in condizioni conservative discrete (sotto meglio esplicitate), è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **4.000 mq di Se** a destinazione commerciale da attuarsi nell'area **AT5_19**.

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per la cessione dell'edificio dovrà essere garantita la condizione conservativa discreta, intesa soddisfatta alle seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
- essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
- avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
- avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

AT5_19 – Declassata - via della Solidarietà



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio di facoltà edificatorie da AT4b_07	Piano attuativo
--------------------	--	-----------------

Descrizione e obiettivi generali

La scheda di trasformazione si riferisce a terreni inedificati posti lungo la Declassata all'incrocio con via della Solidarietà.

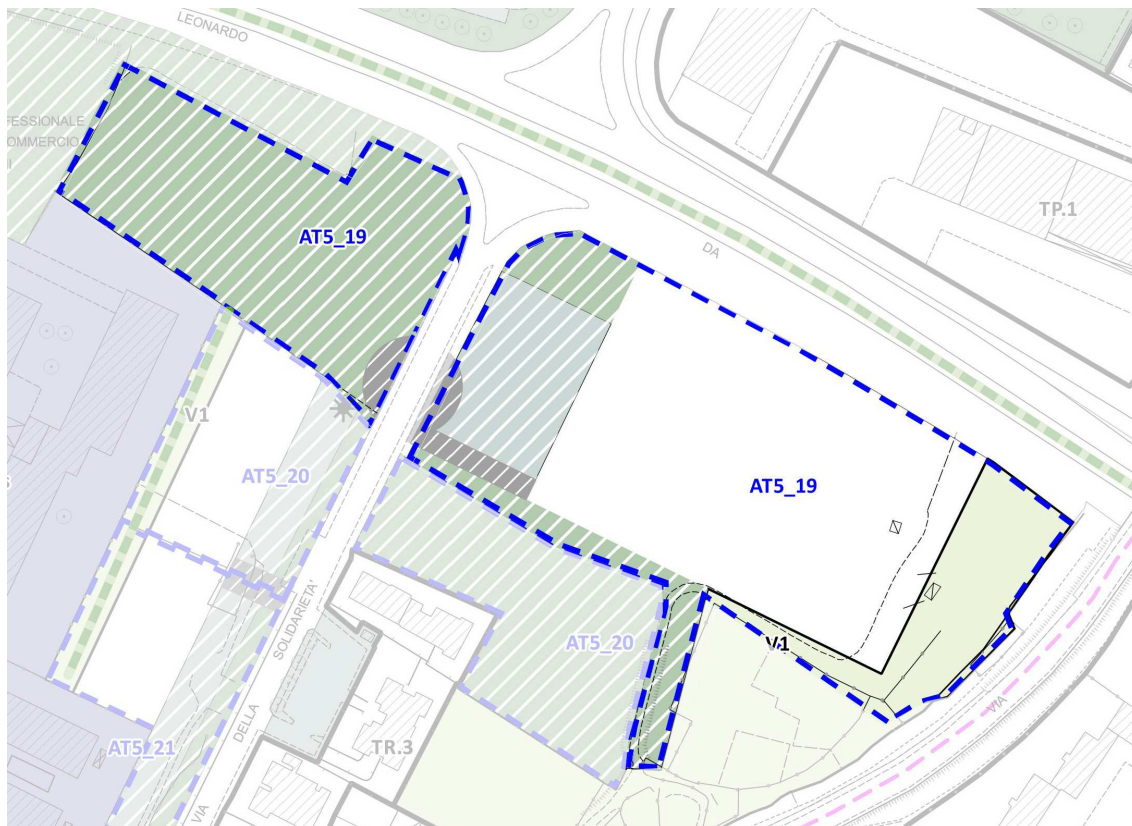
Al fine di rendere pubblico l'edificio su via Rossini, si prevede il trasferimento delle facoltà edificatorie della AT4b_07 con funzioni commerciali. Oltre all'accoglienza delle facoltà edificatorie sono previste cessioni dell'area posta a ovest di via della Solidarietà per garantire un'ampia area a verde pubblico, oltre alla realizzazione di standard pubblici nell'area ad est.

L'edificazione sarà da realizzare nella porzione est, circondata da aree a verde pubblico a nord e a sud, mentre ad est deve essere mantenuta l'area a verde privato.

Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_19	25.960	-	-	Coltivo

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_19	4.000	NE	10.650	40 %	7

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_19				4.000 mq				

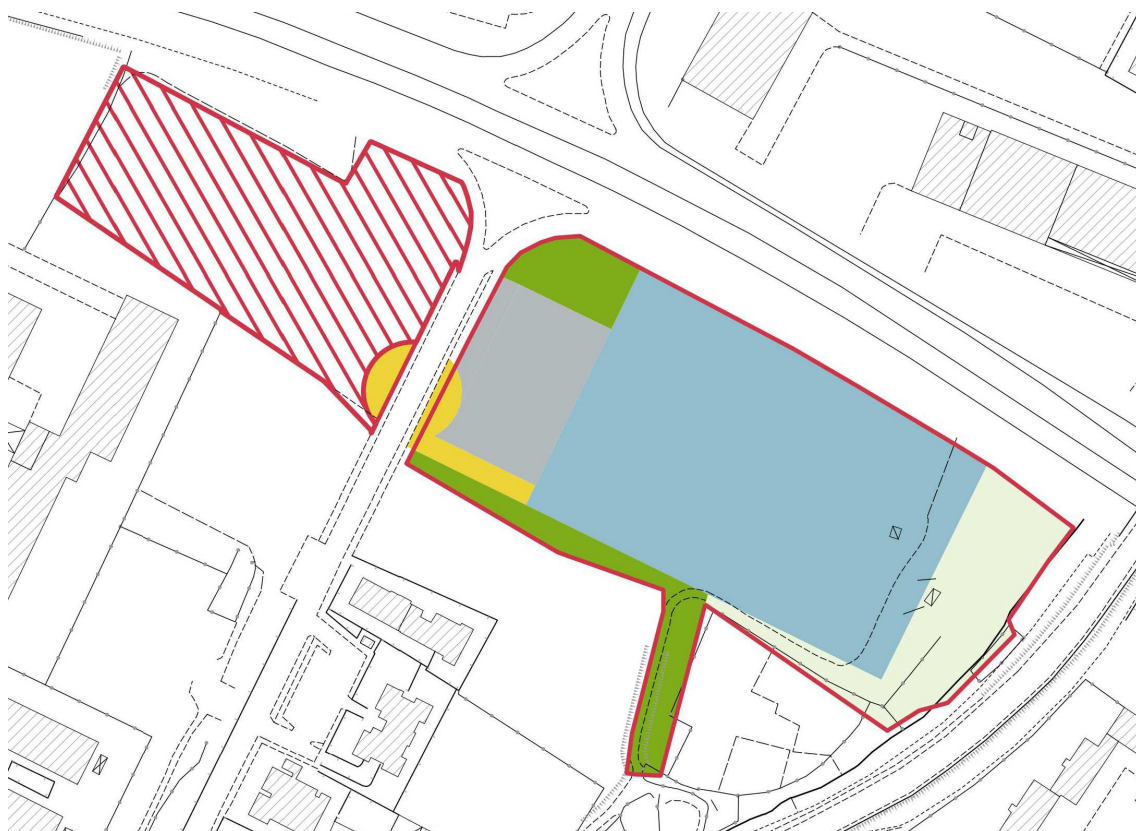
Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_19	2.230	2.132			4.362	AT4b_07 + 32% St

L'attuazione delle facoltà edificatorie indicate nella presente scheda è consentita solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno della scheda di trasformazione AT4b_07 in condizioni conservative discrete.

La cessione di area indicata è al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di rotonda su via della Solidarietà per garantire un facile afflusso e deflusso degli utenti delle nuove attività commerciali.

Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	431.417	39.561	470.978
istruzione di base	189.681	27.753	217.434
parcheggi pubblici e piazze	289.034	133.823	422.857
verde e attrezzature sportive	1.159.133	888.082	2.047.215
TOTALE STANDARD UTOE	2.069.265	1.089.219	3.158.484

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	69.184
NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI	2.891

TOTALE ABITANTI UTOE **72.075**

STANDARD PER ABITANTE mq/ab **44**