

ELABORATO **04.1 (estratto)**

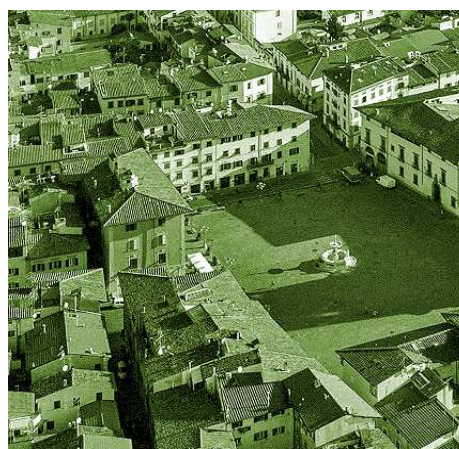
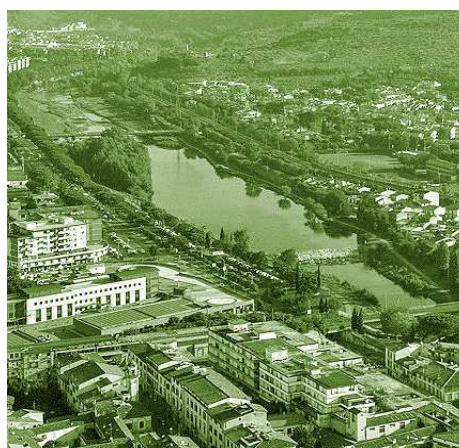
VAR .14

Stato modificato



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

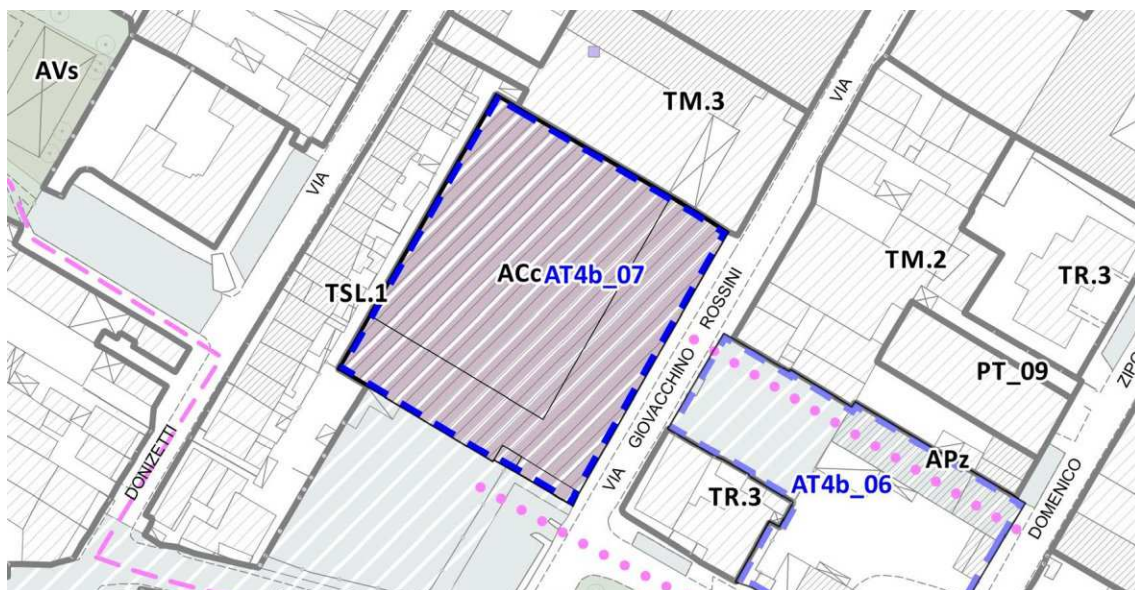
L'immobile a carattere produttivo, parzialmente in cattivo stato di conservazione ed in parte dismesso, posto nel cuore del Macrolotto Zero lungo via Rossini. Si sviluppa su un unico livello e presenta una copertura in parte piana e in parte voltata con soprastanti lucernari.

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

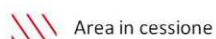
	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_07						100 %



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.

In alternativa potrà essere consentita, previo parere favorevole degli Uffici Comunali e per motivate esigenze di interesse pubblico, la cessione del bene nello stato manutentivo in cui si trova unitamente alla corresponsione di una ulteriore somma come monetizzazione dell'impegno economico per effettuare gli interventi edilizi al fine di ottenere la condizione di stato conservativo discreto.

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	13.067	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				

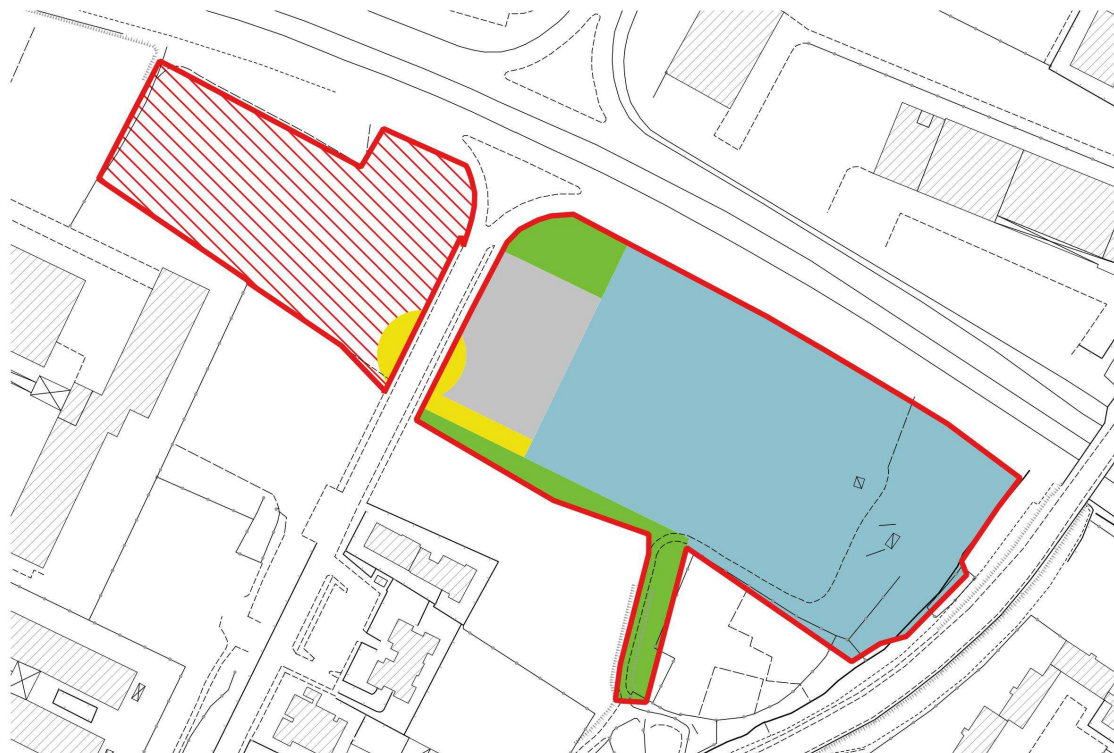
Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_19	2.281	2.136			4.417	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

- | | |
|---|--|
|  AT | Standard urbanistici |
|  Superficie fondiaria |  Aree per spazi e parcheggi pubblici |
|  Viabilità di progetto |  Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport |
| | Cessioni |
| |  Area in cessione |

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di rotatoria 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	133.827	422.861
verde e attrezzature sportive	1.159.133	888.133	2.047.266
TOTALE STANDARD UTOE	2.069.265	1.089.274	3.158.539
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	