

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**Scheda n° 3.1**

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”**
D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea D (sottozona D2/R)**

1. DESCRIZIONE

L'area interessata compresa tra via di Pratignone, l'area ferroviario ed il Torrente Orme è occupata dal complesso industriale della ex Montevivo, non più utilizzato a fini produttivi, fonte di alto degrado ambientale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 33.766

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento mira a rigenerare l'area degradata dell'ex stabilimento industriale riducendo il consumo di suolo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 33.766
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
– Viabilità		come da progetto di P.d.R.
– Parcheggio pubblico	Pp	2.718 mq
– Verde pubblico	Vp	6.000 mq
c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		2.990,00 mq
d) Superficie fondiaria	Sf	a-b-c

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni pubbliche di verde e parcheggi dovranno essere verificate con gli indici di cui al punto 8 in base alle categorie funzionali scelte, e qualora eccedenti le quantità indicate alla lettera b), la differenza potrà essere realizzata insieme alle quantità di cui alla lettera b), oppure monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà in questo secondo caso al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di

acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto circostante. In particolare si dovrà salvaguardare i coni visivi esistenti;
- b) È prescritta la realizzazione di una fascia a verde attrezzato lungo l'Orme e lungo la ferrovia, che dovrà avere una profondità di m.15. La conformazione di tale fascia sarà definita dal piano attuativo;
- c) È prescritta una distanza minima di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, per costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici o manufatti di qualsiasi specie, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980;
- d) L'intervento dovrà prevedere l'ampliamento della sede stradale di via di Pratignone e del sottopasso ferroviario;
- e) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco e il tempo libero;
- f) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- g) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del R.U., e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- h) Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU, le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio di relazione secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle NTA del RU.
- i) La trasformazione è subordinata al rilascio dell'atto di conclusione del procedimento di bonifica del sito ed è condizionata al rispetto delle prescrizioni in esso contenute.
- j) La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del P.d.R. riportata negli elaborati grafici del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del P.d.R., anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7 e ai parametri di cui al punto 8.
- k) L'ambito per attrezzature e servizi a scala territoriale, di cui alla lettera c del punto 5, destinato a studentato, dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore e oggetto della convenzione di cui al punto 11.
- l) La viabilità di cui alla lettera b del punto 5 consiste nell'ampliamento dell'attuale via di Pratignone internamente al comparto, nella realizzazione degli accessi all'area di intervento e nell'ampliamento del sottopasso ferroviario. La configurazione degli accessi all'area sarà meglio definita in fase di attuazione, in base allo stato di avanzamento degli interventi pubblici sulla viabilità di via del Pratignone, esterni al comparto e previsti dal R.U., e in raccordo con questi. I sensi di marcia interni al comparto e le modalità di immissione su via di Pratignone dovranno essere concordate quindi con l'ufficio tecnico competente e tenere conto dello stato di avanzamento dell'opera pubblica prospiciente.

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Destinazione commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alla funzione F.2.1 delle N.T.A. del R.U.
- Attrezzature e servizi a scala territoriale - ST (studentato)

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

a) Superficie edificabile massima totale di P.d.R.:	SE	12.795 mq
b) Indice di copertura	IC	0,55
c) Altezza massima	H max	18,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	6
e) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di P.d.R..

Nell'area è attivabile ciascuna delle destinazioni di cui al punto 7, da attuare con le seguenti limitazioni dimensionali, nel rispetto della SE massima di P.d.R. di cui alla lettera a) e di quanto definito al punto 5:

- Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a) Superficie edificabile massima	SE	6.795,00mq
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,40 mq/mq SE
c) Dotazione verde pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Vp	0,40 mq/mq SE

- **Attrezzature e servizi a scala territoriale (ST)** **SE** 6.000,00 mq

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il P.d.R. dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che ne dimostri il rispetto.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il P.d.R. dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati

nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

10. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico convenzionato-Piano di Recupero ai sensi degli artt. 107 e 119 della l.r. 65/2014, che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro del P.d.R. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

Per l'ambito destinato ad attrezzature e servizi a scala territoriale, il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU. Tale convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 33.766

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2000

