

SCHEDE degli Ambiti di Trasformazione
allegato agli "indirizzi e criteri per l'attuazione del Documento di Piano"

Documento di Piano

Progettisti: Dagai Alessandro
Minelli Marco

Consulenti: Della Mea Gianluca
Riva Matteo

U.T. Comunale: Meli Massimiliano
Lodi Alviero

Studio geologico: Granata Ezio



**P
G
T**
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
COMUNE DI CASAZZA

art.... **AT 01 "NUOVO CENTRO"**

1. Obiettivo

Realizzare una nuova centralità urbana in grado di connettere il sistema insediativo esistente a sud lungo l'asta Via Don L. Zinetti e il polo dei servizi sportivo-cimitero-scolastici a nord.

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale	St	21.743 mq	
SLP complessiva	SLP_c	7.393 mq	
SLP diretta	SLP_d	5.914 mq	80%
quota di perequazione [in atterraggio]	SLP_p	1.479 mq	20%
premieria	SLP_pr	1.479 mq	max 20%
Rapporto di Copertura	RC	40% della Sf	
Altezza Massima	Hmax	3 / 4 piani f.t. vedi schema principio insediativo	
Cessione/Asservimento aree pubbliche		min 40% della St	

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 1 "NUOVO CENTRO"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	min 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Attività pubbliche	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 30%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

4. Parametri ambientali

Verde profondo	V_pr	15% della Sf
Indice Arboreo	la	2 alberi / 100 mq di Sf

Indice Arbustivo	lar	30 arbusti / 100 mq di Sf
% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili		allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05*[P=(1/K)*S]$
Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi		SI'

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico	da dettagliare nel PA
Mobilità e sosta	10 mq x abitante teorico
Standard di qualità	Riqualificazione degli spazi aperti extra-comparto tra scuole, cimitero e impianti sportivi.

6. Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di piazze, parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico ed il collegamento tra il centro municipale e il polo dei servizi sportivo-cimitero-scolastici con la cessione di aree a verde pubblico da anettere alla vicina scuola primaria.

Dovrà essere previsto un viale alberato centrale all'insediamento con il compito di connettere il sistema verde del torrente Drione e il corridoio verde n.° 3 previsto dal quadro strategico del DdP.

Il disegno urbano dovrà esplicitare una forte attenzione nel rapporto tra spazi pubblici e fronti delle nuove edificazioni anche attraverso l'utilizzo di spazi porticati e di relazione pubblici o semi-pubblici, riorganizzando la viabilità pedonale e carrabile all'interno dell'ambito con la creazione anche di spazi comuni destinati all'aggregazione (Piazza).

Obbligo di spostamento della linea di MT esistente.

Nell'ambito dovrà essere altresì prevista:

- la riorganizzazione della viabilità anche esterna all'ambito oggi denominata via Broli;
- l'adeguamento delle reti fognarie anche all'esterno della perimetrazione dell'ambito.

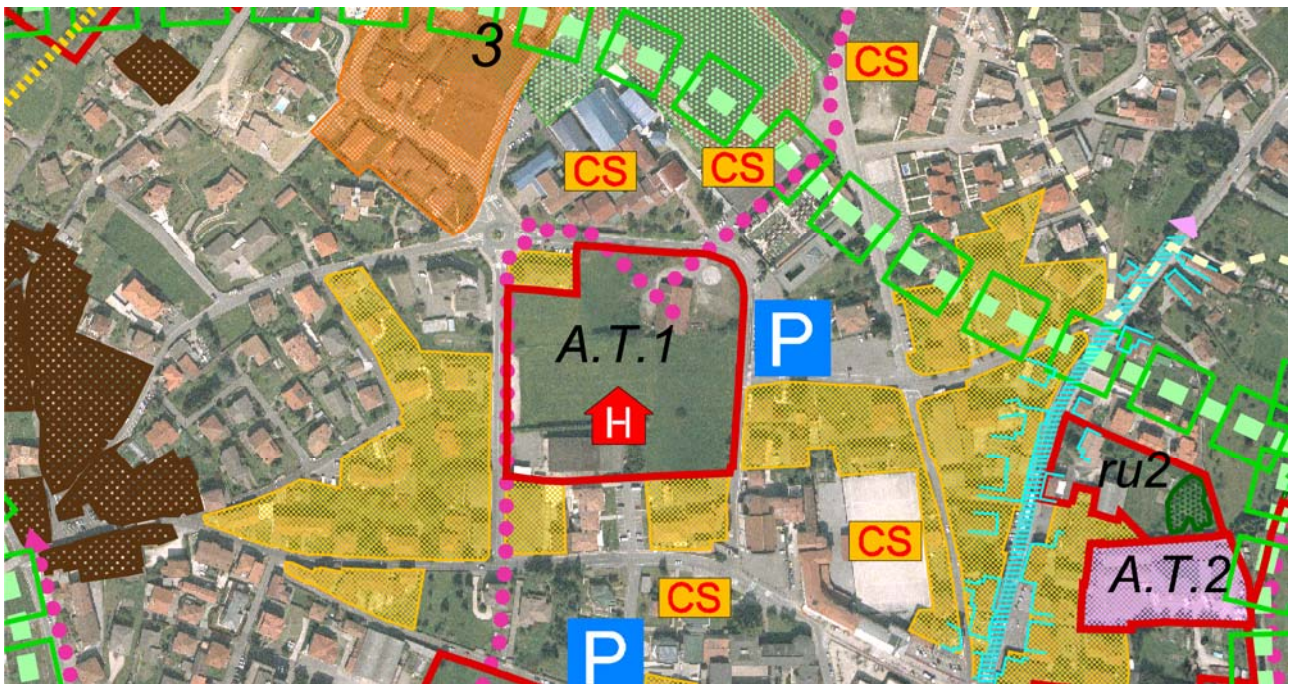
E' consentita l'attivazione della A.T. anche attraverso sub-ambiti tra loro autonomi, coincidenti con le distinte proprietà, a condizione che venga allestito uno "schema piano volumetrico complessivo" e venga garantita la realizzazione di prestazioni pubbliche adeguate ad ogni sub-ambito.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

Nel caso di attivazione mediante sub-ambiti ogni singolo Piano Attuativo sarà integrato dallo "schema piano volumetrico complessivo"

8. Schema principio insediativo



art....

AT 02 "riqualificazione sponda del Cherio - ex Iber"

1. Obbiettivo

Riuso di un comparto fortemente edificato ed oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado anche sociale.

Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale e il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati, piazzette ove localizzare pubblici esercizi, negozi di vicinato o spazi collettivi.

Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT 5.

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale		St	5.915 mq	
SLP	complessiva	SLP_c	1.775 mq	
	diretta	SLP_d	1420 mq	80%
	quota di perequazione [in atterraggio]	SLP_p	355 mq	20%
	premialità	SLP_pr	355 mq	max 20%
Rapporto di Copertura		RC	40% della Sf	
Altezza Massima		Hmax	3 piani f.t.	
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]				min 40% della St

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 02 "ex"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza libera	50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Attrezzature pubbliche	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 30%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

4. Parametri ambientali

Verde profondo

Indice Arboreo

Indice Arbustivo

% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili

V_{pr} 20% della Sf

la 5 alberi / 100 mq di Sf

lar 30 arbusti / 100 mq di Sf

allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5%

$1,05^* [P = (1/K) * S]$

SI'

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico

Mobilità e sosta

Standard di qualità

da dettagliare nel PA

10 mq x abitante teorico

si rimanda al Programma di

attuazione del Piano dei

Servizi.

6. Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e il collegamento tra centro e fiume Cherio;

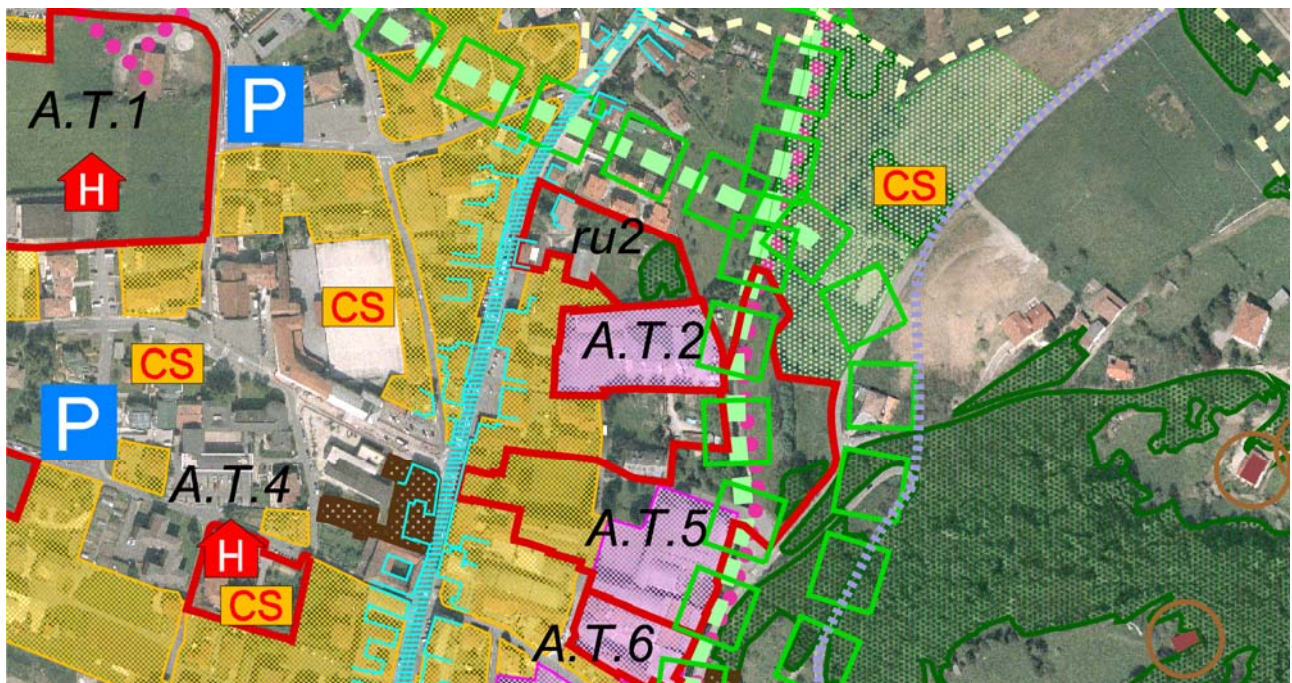
rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI;

Rinaturalizzazione della fascia spondale del Cherio con inserimento di un percorso ciclopeditonale.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo



art....

AT 03 "SPINA CENTRALE"1. Obiettivo

Completare il tessuto urbano esistente attraverso una nuova spina centrale su cui fronteggiano i nuovi edifici dotata di spazi aperti continui alberati sia pedonali, sia ciclabili, sia viabilistici che garantiscano la connessione tra il futuro sistema insediativo previsto nel progetto dell'AT1 "Nuovo Centro" e il sistema fruitivo-naturalistico del torrente Drione recapitando in prossimità della nuova Residenza Sanitaria Assistita RSA di via Provinciale.

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale	St	8.670 mq	
SLP complessiva	SLP_c	2.600 mq	
SLP diretta	SLP_d	2.080 mq	80%
quota di perequazione [in atterraggio]	SLP_p	520 mq	20%
premialità	SLP_pr	520 mq	max 20%
Rapporto di Copertura	RC	40% della Sf	
Altezza Massima	Hmax	2 / 3 piani f.t. vedi schema principio insediativo	
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]		min 40% della St	

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 03 "SPINA CENTRALE"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	min 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Attività pubbliche	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 30%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

4. Parametri ambientali

Verde profondo

Indice Arboreo

Indice Arbustivo

% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili

V_{pr} 15% della Sf

la 2 alberi / 100 mq di Sf

lar 30 arbusti / 100 mq di Sf

allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5%

$1,05 * [P = (1/K) * S]$

SI'

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico

Mobilità e sosta

Standard di qualità

da dettagliare nel PA

10 mq x abitante teorico

si rimanda al Programma di

attuazione del Piano dei Servizi.

6. Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuova viabilità, parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico ed il collegamento tra l'AT1 "Nuovo Centro" e il polo dei servizi di RSA esistenti.

Dovrà essere previsto un viale alberato con il compito di connettere il sistema verde del torrente Drione e il sistema lineare previsto nell'AT1 che lo ricollegherà al corridoio verde n.° 3 previsto dal quadro strategico del DdP.

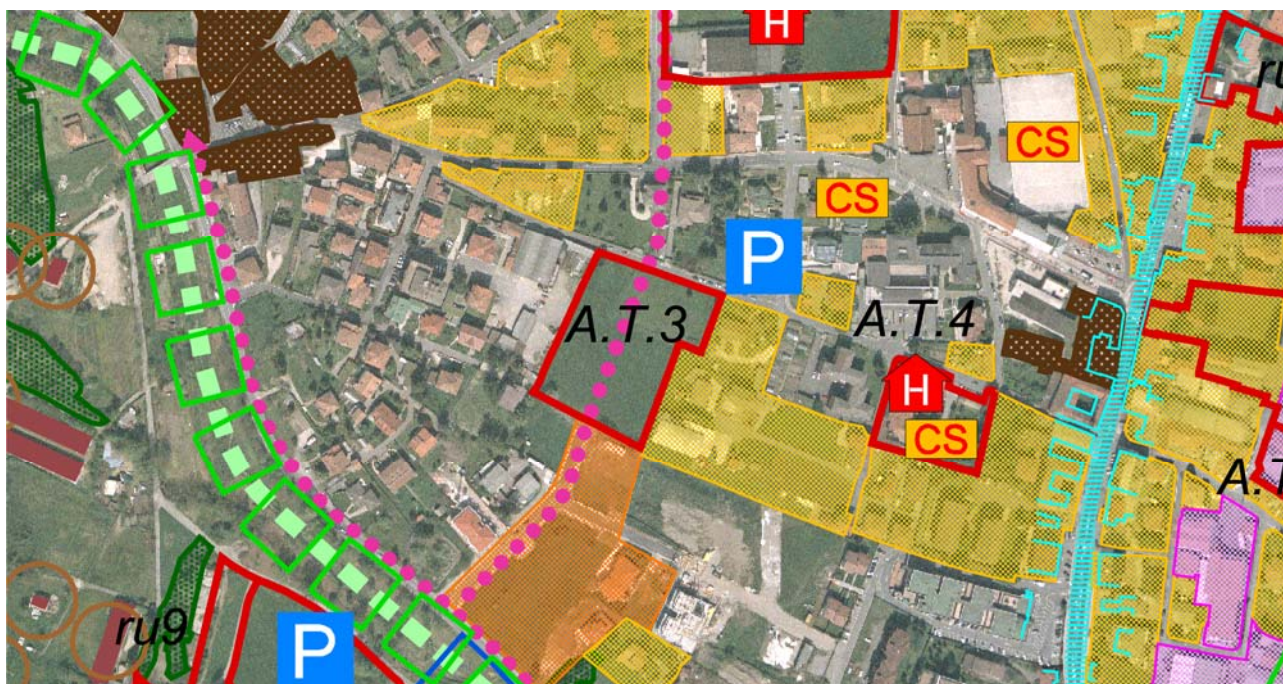
Obbligo di spostamento di demolizione e ricostruzione in altro sedime dell'edificio esistente che contrasta con gli obiettivi del presente AT. Tale spostamento costituisce elemento premiale significativo.

In caso di non attivazione dell'AT, l'obiettivo del collegamento viario potrà essere oggetto di intervento diretto dell'A.C.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo



art....

AT 04 "ex CASA di RIPOSO"**1. Obiettivo**

Recupero e riuso funzionale della struttura sanitaria ex Casa di Riposo per anziani ora dismessa.

Mantenimento di un ruolo "perno" per il sistema urbano di riferimento individuando funzioni di eccellenza (private collettive o in parte anche pubbliche, vista la qualità degli spazi esistenti e l'elevata possibilità di riverberarle nella rete delle "polarità di pregio" del paese.

Sviluppare la correlazione con le altre funzioni centrali vicine al comparto anche mediante lo studio accurato dello spazio aperto di relazione (percorsi pedonali, attraversamenti sicuri, criteri di percezione dello spazio pubblico).

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale		St	3.846 mq	
SLP complessiva		SLP_c	2.922 mq	100 %
Diretta		SLP_d	2.922 mq	100 %
quota di perequazione		SLP_p	0 mq	
premialità		SLP_pr	520 mq	max 20%
Rapporto di Copertura		RC	50% della Sf	
Altezza Massima		Hmax	3/4 piani + attico f.t.	
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]				min 40% della St

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 04 "ex CASA di RIPOSO"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza libera	50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)		
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Attività terziarie	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 30%	

Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Housing Sociale [Rs]	RS: min 500 mq	
	Impianti tecnologici	X	

4. Parametri ambientali

Verde profondo

V_{pr} 20% della Sf

Indice Arboreo

la 3 alberi / 100 mq di Sf

Indice Arbustivo

lar 20 arbusti / 100 mq di Sf

% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili

allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5%
1,05*[P=(1/K)*S]

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi

SI'

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico

da dettagliare nel PA

Mobilità e sosta

10 mq x abitante teorico

Standard di qualità

si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi

6. Prescrizioni specifiche

Obbligo di cessione della "Chiesetta" esistente e sovrastanti locali all'A.C. per usi collettivi – conferenziali.

Valorizzare parco esistente in relazione al contesto urbano esterno ed agli spazi interni ridestinati.

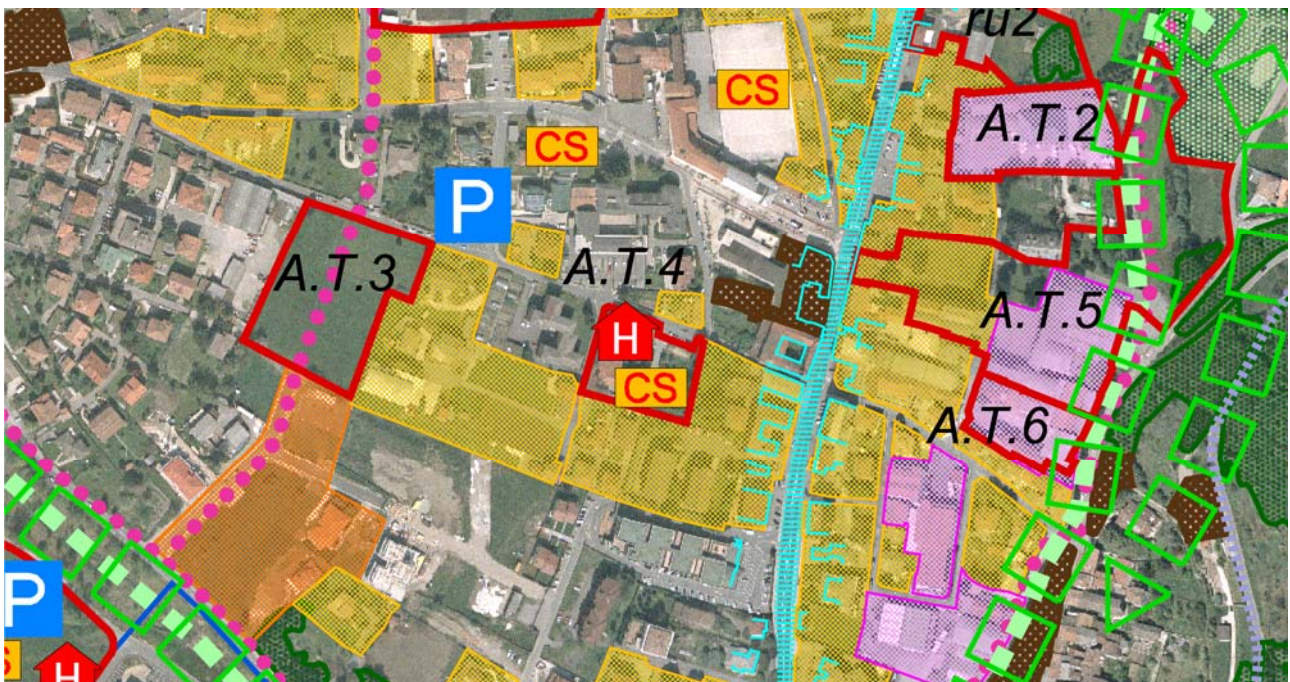
Prevedere il progetto di residenze sociali anche temporanee come propulsore di nuove tipologie di spazi abitativi accompagnati da servizi privati alla persona.

Reperire all'interno dell'ambito i necessari parcheggi per le nuove destinazioni.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo



art....

AT 05 "PORTA del CHERIO"

1. Obiettivo

Riqualificazione ambientale e riuso di un comparto fortemente edificato ed oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado anche sociale.

Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale e il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati, piazzette ove localizzare pubblici esercizi, negozi di vicinato o spazi collettivi.

Ampliamento del parco pubblico adiacente al comparto lungo la sponda orografica sinistra del Cherio

Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT 2 .

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale		St	21.248 mq	
SLP	complessiva	SLP_c	4.374 mq	
	diretta	SLP_d	3.499 mq	80%
	quota di perequazione [in atterraggio]	SLP_p	875 mq	20%
	premierità	SLP_pr	875 mq	max 20%
Rapporto di Copertura		RC	40% della Sf	
Altezza Massima		Hmax	3 piani f.t.	
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]				min 40% della St

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 05 "PORTA del CHERIO"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza libera	50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Attività terziarie	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 25%	
Attrezzature	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	

pubbliche	Impianti tecnologici	X	
-----------	----------------------	---	--

4. Parametri ambientali

Verde profondo

Indice Arboreo

Indice Arbustivo

% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi

V_{pr} 20% della Sf

la 4 alberi / 100 mq di Sf

lar 30 arbusti / 100 mq di Sf

allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5%

$1,05 * [P = (1/K) * S]$

SI'

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico

Mobilità e sosta

Standard di qualità

da dettagliare nel PA

10 mq x abitante teorico

si rimanda al Programma di

attuazione del Piano dei

Servizi/ampliamento parco del

Cherio.

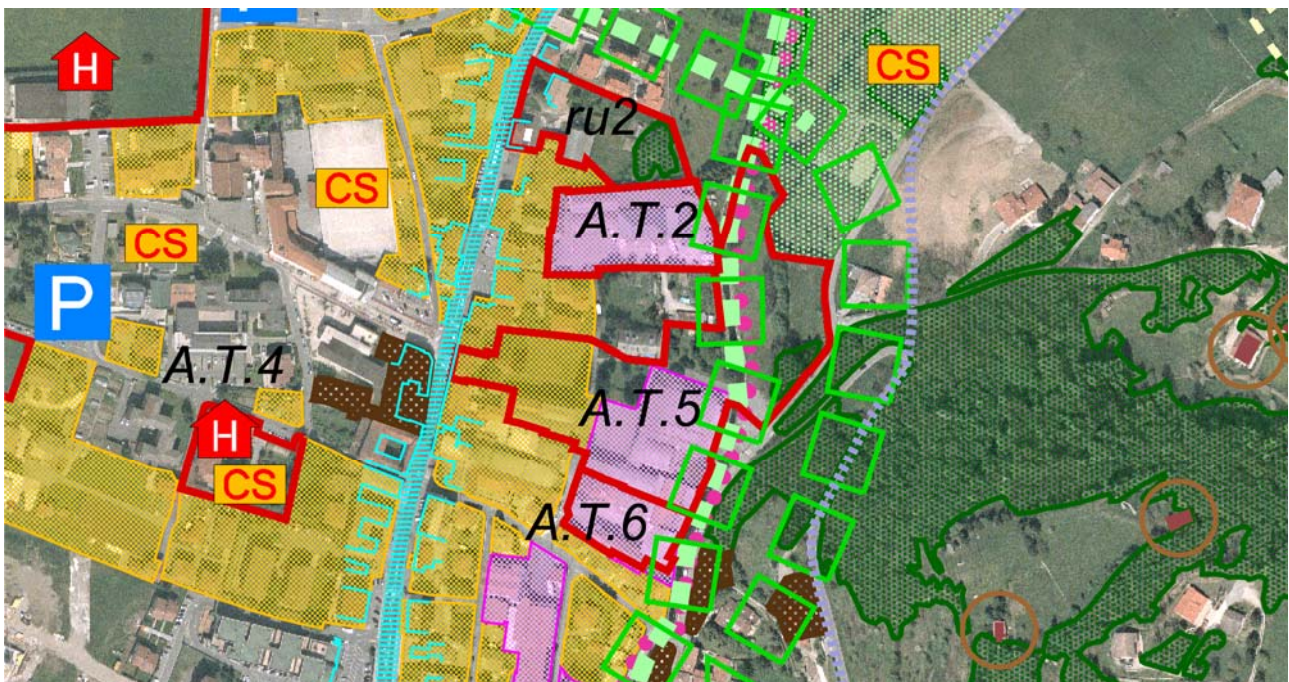
6. Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e il collegamento tra centro e fiume Cherio, rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI, rinaturalizzare la fascia spondale del fiume Cherio.

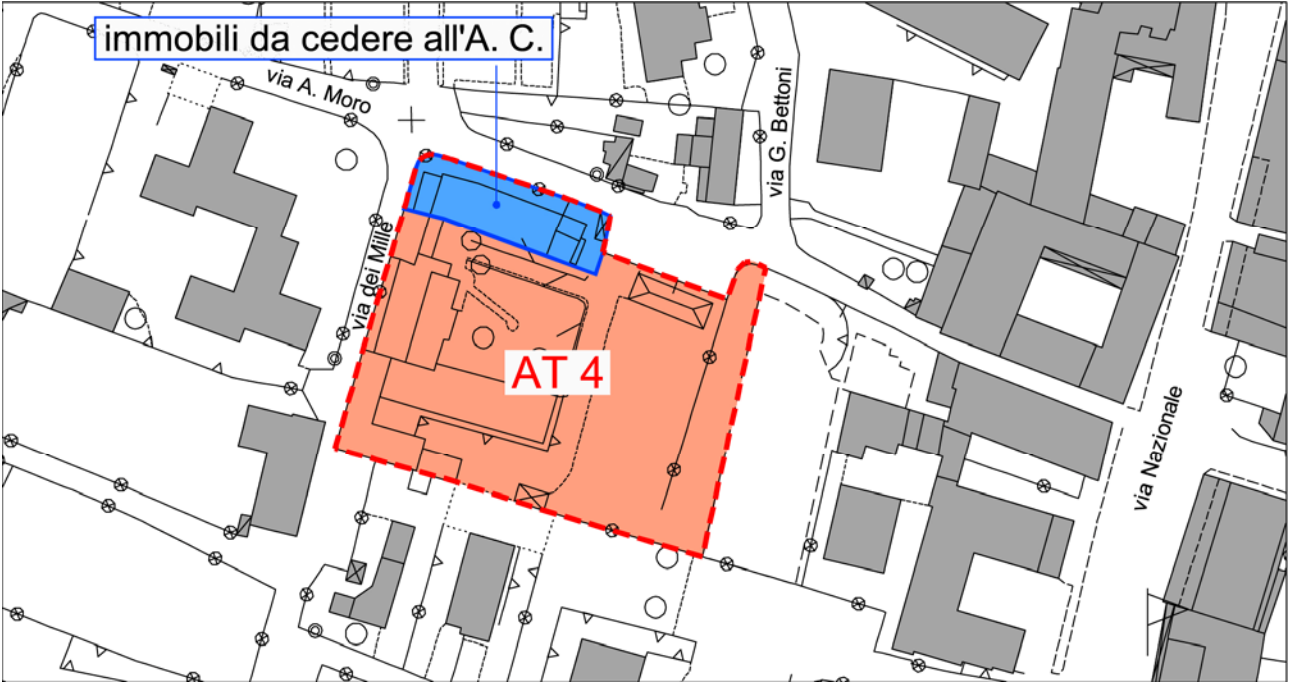
7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo



immobili da cedere all'A. C.



art....

AT 06 "riqualificazione sponda del Cherio - ex ortofrutta Amaglio"

1. Obiettivo

Riqualificazione ambientale e riuso di un comparto fortemente edificato ed oggi quasi totalmente dismesso onde evitare un progressivo ulteriore degrado anche sociale.

Sviluppare la correlazione tra le cortine edilizie che si appoggiano lungo la strada provinciale e il fiume Cherio anche mediante percorsi pedonali, porticati, piazzette ove localizzare funzioni ed usi aperti alla collettività.

Il progetto è complementare e sintonico con la previsione dell'AT 5.

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale		St	3.160 mq	
SLP	complessiva	SLP_c	2.948 mq	100 %
	Diretta	SLP_d	948 mq	30 %
	quota di perequazione [in decollo]	SLP_p	2.000 mq	70 %
	premierità	SLP_pr	0 mq	[in quanto già riconosciuti crediti virtuali in decollo]
Rapporto di Copertura		RC	40% della Sf	
Altezza Massima		Hmax	3 piani f.t.	
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]				min 40% della St

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 06 "ex"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza libera	50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)		
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Attività terziarie	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 30%	
Attrezzature	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	

pubbliche	Impianti tecnologici	X	
-----------	----------------------	---	--

4. Parametri ambientali

Verde profondo

V_{pr} 20% della Sf

Indice Arboreo

la 4 alberi / 100 mq di Sf

Indice Arbustivo

lar 30 arbusti / 100 mq di Sf

% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili

allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5%
1,05*[P=(1/K)*S]

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi

SI'

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico

da dettagliare nel PA

Mobilità e sosta

10 mq x abitante teorico

Standard di qualità

si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi

6. Prescrizioni specifiche

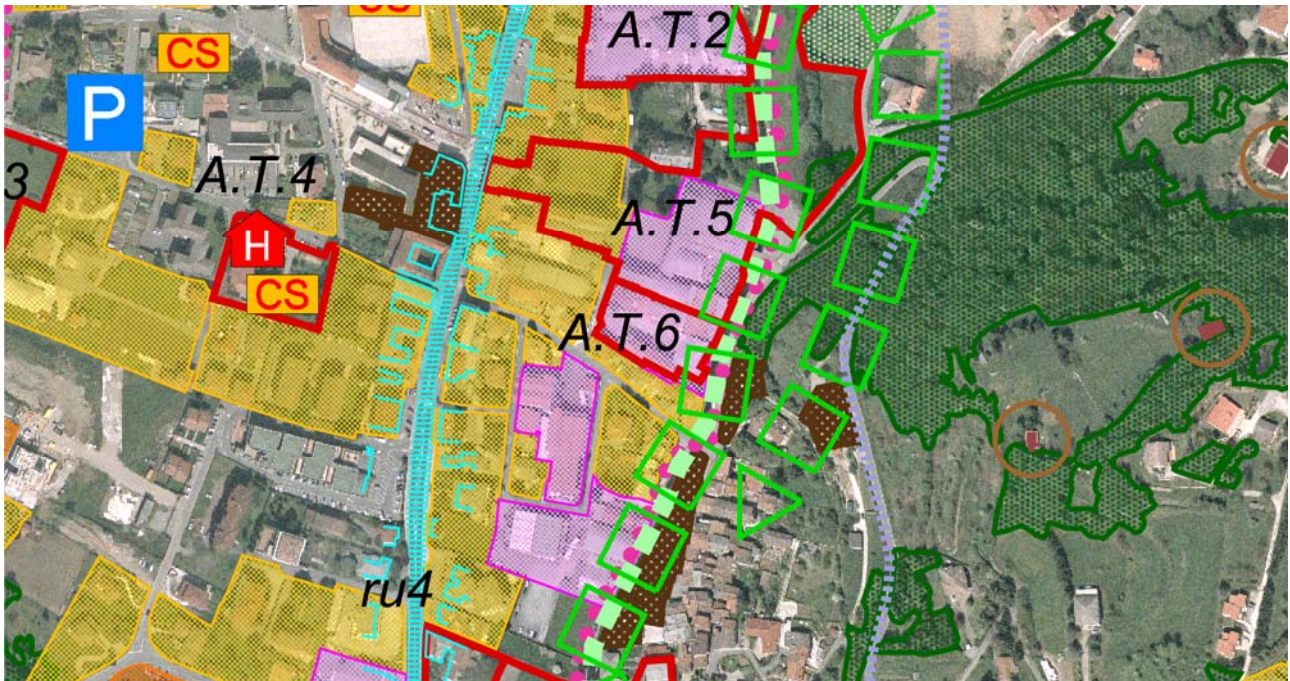
Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI, rinaturalizzare la fascia spondale del Cherio.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di spazi aperti in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e il collegamento tra centro e fiume Cherio. E' necessario infine il coordinamento progettuale con l'AT5.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo



art....

AT 07 "PARCO ARCHEOLOGICO"1. Obiettivo

Utilizzare gli ambiti limitrofi alla nuova Residenza Sanitaria Assistita per collocare un mix funzionale connotato da servizi abitativi temporanei (Residenze Sociali), Servizi privati di supporto (Terziario) e Residenze libere fortemente integrati nel verde ad alto fusto esistente. Arricchire la proposta funzionale del compendio oggi limitata alla monofunzionalità della RSA. Nel contempo la trasformazione ha come obiettivo centrale la valorizzazione del cosiddetto "Parco Archeologico", volto a rendere fruibili i recenti rinvenimenti archeologici del sito.

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale		St	21.093 mq	
SLP	complessiva	SLP_c	5.273 mq	
	diretta	SLP_d	4.218 mq	80%
	quota di perequazione [in atterraggio]	SLP_p	1.055 mq	20%
	premierità	SLP_pr	1.055 mq	max 20%
Rapporto di Copertura		RC	40% della Sf	
Altezza Massima		Hmax	2 / 3 piani f.t. vedi schema principio insediativo	
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]			min 40% della St	

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 07 "PARCO ARCHEOLOGICO"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza libera	Max 25%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio		X
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Commercio ingrosso		X	
	Uffici direzionali	max 25%	

Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: Residenze Sociali Temporanee	min 50%	
	Impianti tecnologici	X	

4. Parametri ambientali

Verde profondo

V_pr 20% della Sf

Indice Arboreo

la 4 alberi / 100 mq di Sf

Indice Arbustivo

lar 30 arbusti / 100 mq di Sf

% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili

allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5%
 $1,05^{[P=(1/K)*S]}$

Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi

SI'

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico

da dettagliare nel PA

Mobilità e sosta

10 mq x abitante teorico

Standard di qualità

si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi/progetto di valorizzazione archeologica.

6. Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuova viabilità, parcheggi e percorsi in grado di garantire un'elevata qualità dello spazio pubblico e il collegamento con il polo dei servizi di RSA esistenti.

Dovrà essere rispettato il vincolo archeologico esistente e prevista la realizzazione di un parco pubblico Archeologico con percorso fruitivo in grado di valorizzare i rinvenimenti archeologici presenti in sito: a tale scopo il progetto dovrà essere sottoposto al parere vincolante della competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

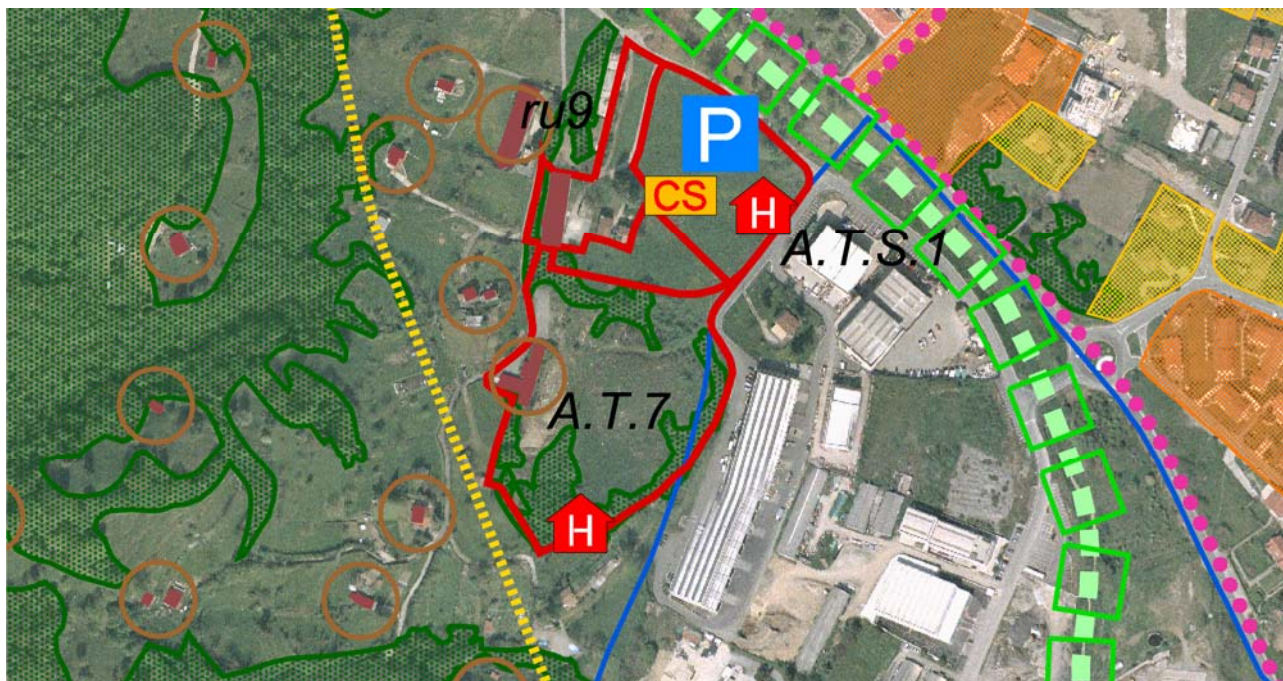
Si dovrà mantenere e irrobustire la fascia verde esistente tra la via Natta e il futuro insediamento potenziando in tal modo la già apprezzabile funzione di mitigazione tra il nuovo insediamento e le attività produttive esistenti sottostanti.

Obbligo di cessione di due alloggi ad uso residenziale temporaneo all'A.C. e prevedere la riqualificazione verde spondale torrente Drione, con collegamento pedonale a scavalco su torrente Drione tra l'ambito e via Italia.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo



art.... **AT 08 "Polo innovazione ss42"**

1. Obiettivo

Riqualificazione ambientale e riuso del comparto per promuovere forme di produzione orientate all'innovazione o terziario commerciale avanzato.

Costruire un tassello del nuovo paesaggio urbano riqualificato e identitario lungo il principale asse stradale attraversamento del paese (SS42)

Arricchire la proposta funzionale del compendio che oggi si presenta limitata alla funzione ingrosso commercio - magazzino - deposito.

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale		St	5.400 mq	
SLP	complessiva	SLP_c	2.160 mq	
	diretta	SLP_d	1728 mq	80%
	quota di perequazione [in atterraggio]	SLP_p	432 mq	20%
	premialità	SLP_pr	432 mq	max 20%
Rapporto di Copertura		RC	50% della Sf	
Altezza Massima		Hmax	2 / 3 piani f.t. [uffici-terziario] m 7,50 [capannoni] vedi schema principio insediativo	
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]				min 40% della St

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 08 "Polo innovazione ss42"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza libera		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Attività terziarie	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 30%	

Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

4. Parametri ambientali

Verde profondo	V_pr	20% della Sf
Indice Arboreo	la	4 alberi / 100 mq di Sf
Indice Arbustivo	lar	30 arbusti / 100 mq di Sf
% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili		allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05^{[P=(1/K)*S]}$
Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi	SI'	

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico	da dettagliare nel PA
Mobilità e sosta	10 mq x abitante teorico
Standard di qualità	si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi

6. Prescrizioni specifiche

Rispettare il vincolo per le fasce fluviali PAI; rinaturalizzare la fascia spondale del Cherio; la disposizione degli edifici e degli spazi aperti dovrà formulare un'opzione attenta a preservare e valorizzare la percezione visuale dei versanti collinari retrostanti; il progetto dovrà prevedere la riduzione della superficie impermeabilizzata del lotto anche ridefinendo gli attuali piazzali mediante la realizzazione di nuovi parcheggi su più livelli.

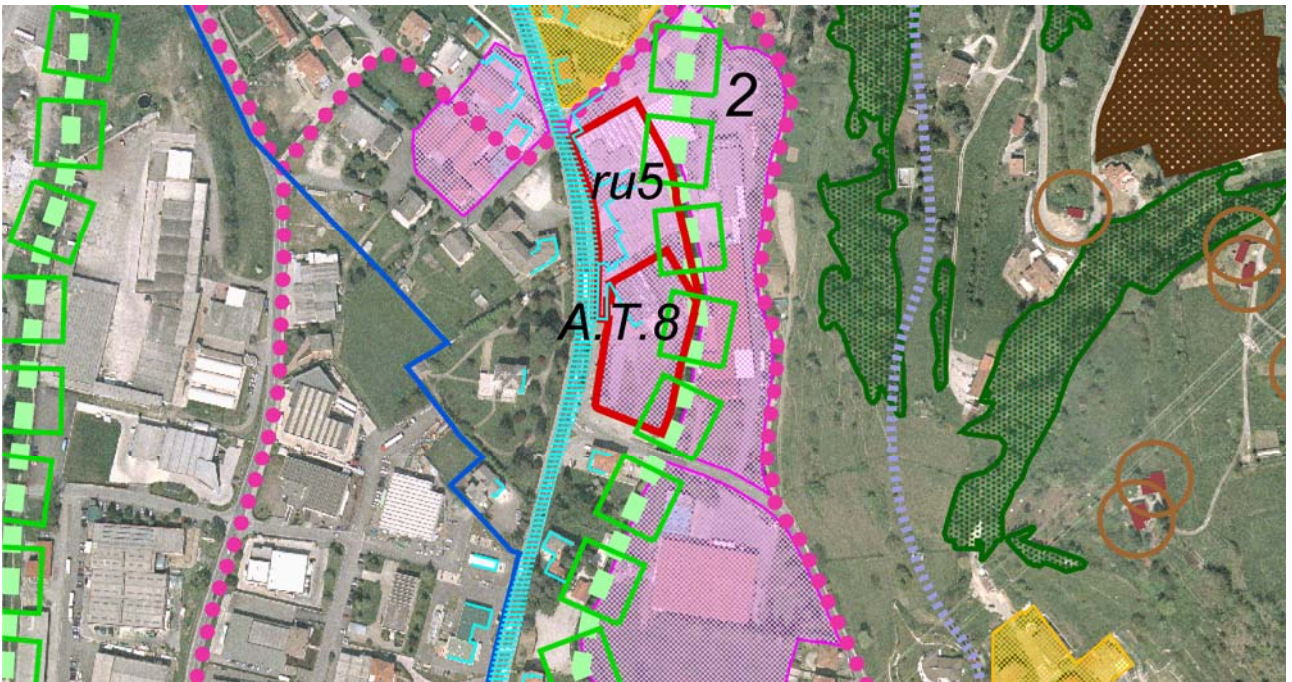
L'ampliamento della superficie commerciale esistente non dovrà superare i mq. 500; la dotazione di parcheggi minimi di legge da reperire verrà calcolata in funzione delle tipologie commerciali insediate.

Prevedere riordino viabilità S.S. 42 e via Fornaci e la realizzazione percorso pedonale lungo la S.S. 42.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo



art.... **AT 09 "Col Fiorito"**

1. Obiettivo

Intervento di riqualificazione del versante collinare introducendo un equilibrato assetto insediativo residenziale di qualità ed accorgimenti di presidio del paesaggio e miglioramento della dotazione viaria esistente.

2. Parametri urbanistici

Superficie Territoriale	St	20.655 mq	
SLP complessiva	SLP_c	3.510 mq	
SLP diretta	SLP_d	3.510 mq	100%
quota di perequazione [in atterraggio]	SLP_p	0 mq	
premieria	SLP_pr	0 mq	
Rapporto di Copertura	RC	50% della Sf	
Altezza Massima	Hmax	2 piani f.t.	
Cessione/Asservimento aree pubbliche [ammessa monetizzazione parziale]		min 40% della St	

3. Usi prevalente, ammessi e non ammessi

AT 09 "Col Fiorito"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza libera	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq)		X
	Centro Commerciale		X
Attrezzature pubbliche	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	max 30%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

4. Parametri ambientali

Verde profondo

V_pr 20% della Sf

Indice Arboreo	la	4 alberi / 100 mq di Sf
Indice Arbustivo	lar	30 arbusti / 100 mq di Sf
% fabbisogno energetico da fonti rinnovabili		allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 + 5% $1,05^{[P=(1/K)*S]}$
Contributo per acquisizione demanio pubblico aree agricole / verdi	SI'	

5. Servizi pubblici minimi

Verde pubblico	da dettagliare nel PA
Mobilità e sosta	10 mq x abitante teorico
Standard di qualità	si rimanda al Programma di attuazione del Piano dei Servizi

6. Prescrizioni specifiche

- a) la disposizione degli edifici e degli spazi aperti dovrà formulare un'opzione attenta a preservare e valorizzare la percezione visuale dei versanti collinari retrostanti;
- b) prevedere:
 1. regolarizzazione viabilità di via Caffi con allargamento calibro stradale;
 2. realizzazione nuovo percorso pedonale;
 3. prevedere fascia di arretramento edificazione rispetto a via Caffi di circa 20/25 m;
 4. monetizzazione intergale standards e servizi;
- c) condizione preliminare alla procedibilità della proposta di Piano Attuativo, conformativo delle indicazioni contenute nella presente scheda del DdP, sarà l'assunzione da parte del proponente dell'impegno alla non risarcibilità di possibili danni agli edifici e pertinenze realizzati nell'ambito dell'attuazione del Piano, anche in via astratta riconducibili alla successiva cantierazione e realizzazione dell'infrastruttura viabilistica indicata nelle attuali previsioni del PTCP provinciale che interessa l'ambito di intervento.

7. Procedura

Piano Attuativo (PA) / Programma Integrato di Intervento (PII).

8. Schema principio insediativo

