

Ur.6.3 Area dequalificata in Via del Brennero a San Marco^[4]

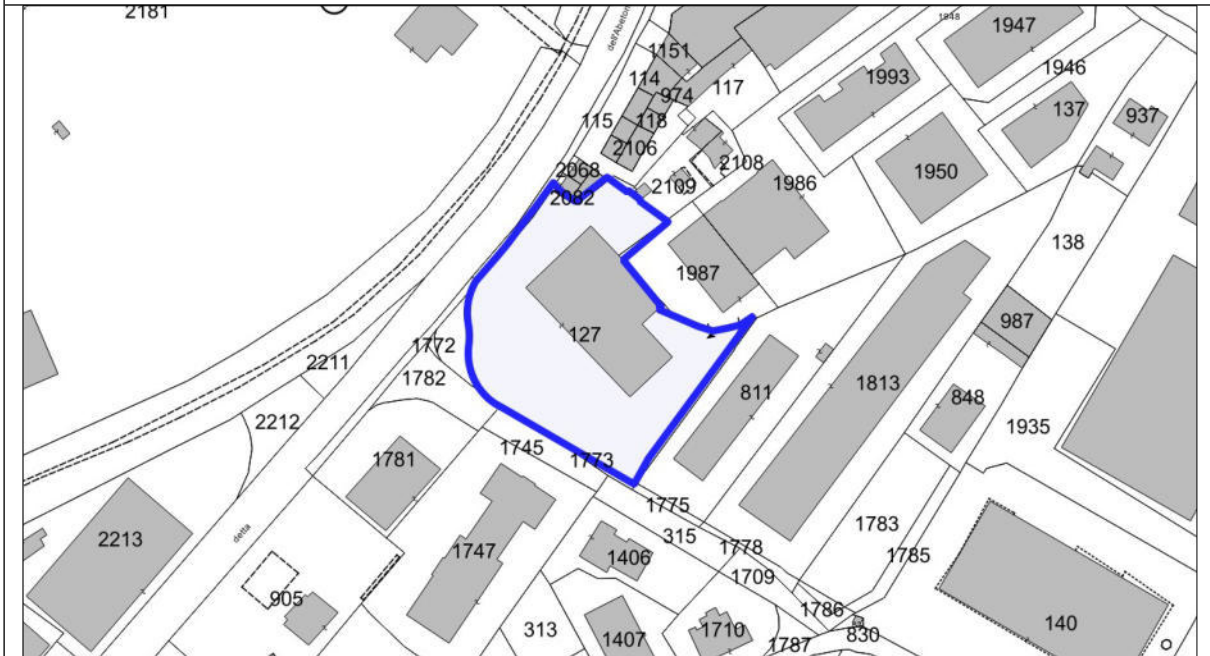
[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



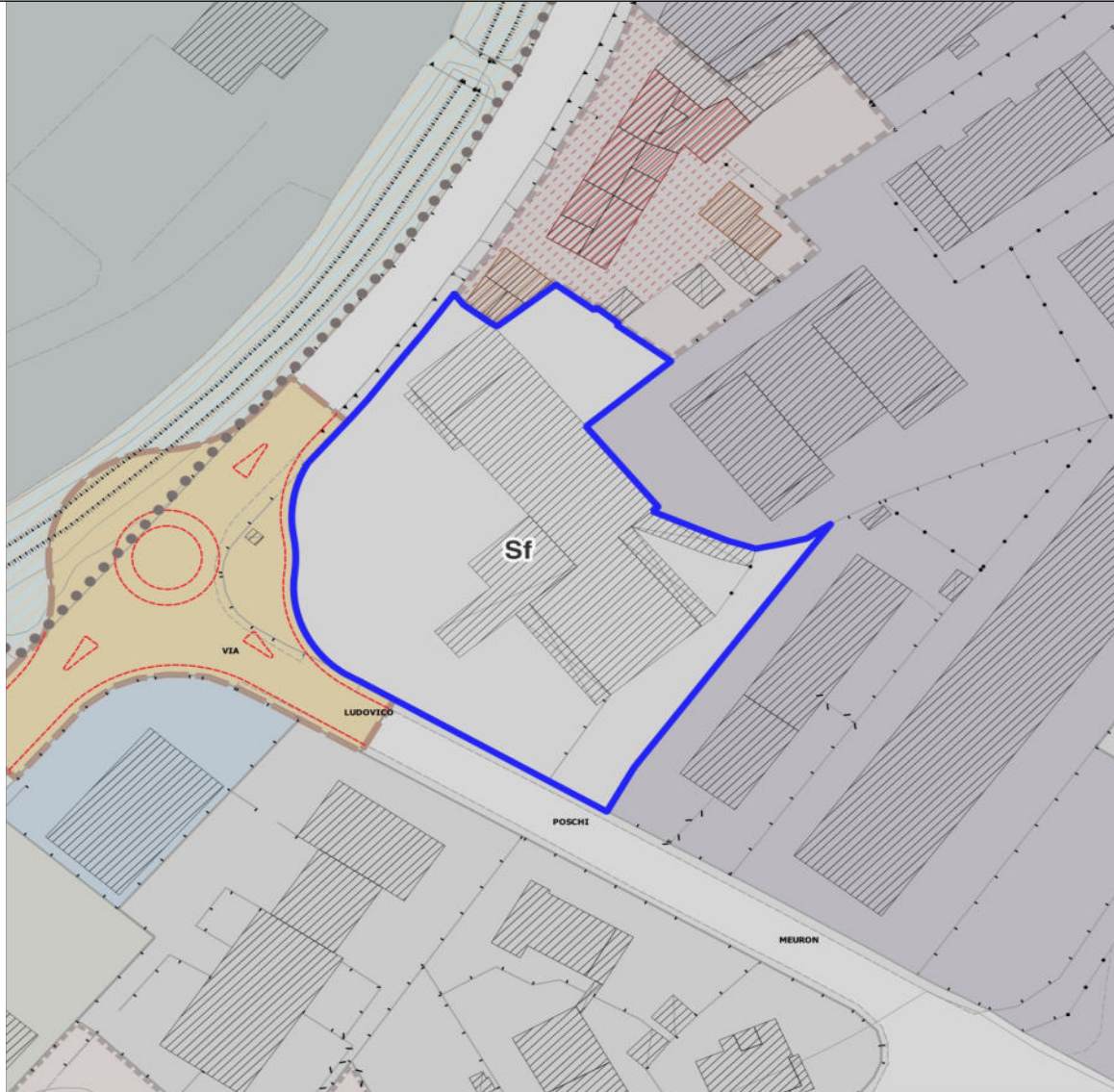
Identificazione catastale



Riferimenti catastali

Foglio: 105 Particella: 127

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



● ● ● ● Territorio urbanizzato

— Perimetrazione scheda norma

Localizzazione del fabbricato

Sf Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)

Sfa Superficie fondiaria in ampliamento (Sfa)

Sfe Superficie fondiaria esistente (Sfe)

Edifici di interesse storico testimoniale

Viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità

I1 Viabilità di progetto

Aree di corredo alla viabilità di progetto

I2 Parcheggi e aree di sosta di progetto

— Piste ciclopedonali di progetto

— Elementi di valore

Fascia a verde

Verde pubblico attrezzato ovvero sportivo e/o ricreativo

F1 Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati di progetto

F2 Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive di progetto

Attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale

F3 Aree, spazi attrezzature per l'istruzione e l'educazione di progetto

F4 Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo di progetto

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.6.3
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.46
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 6. Acquacalda
Strumento e modalità di attuazione	Titolo edilizio diretto convenzionato
Categorie di Intervento *	Ristrutturazione Edilizia Conservativa Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva

* Sono inoltre ammesse le seguenti ulteriori categorie: Superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Consistenza edilizia esistente (mq)**	895
Superficie territoriale (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.425
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	3.425
Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (mq):	***0
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	***0
- di cui a verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo (mq)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0

** salvo verifica nella successiva fase di progettazione

*** realizzazione della rotatoria di cui alla scheda-norma Ia.23 "Adeguamento del nodo di intersezione Via Poschi Meuron e Via del Brennero a San Marco"

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	****895
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità Immobiliari max residenziali (n°)	/
Altezza massima degli edifici (mt)	12,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	65%

Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe, adeguatamente giustificate, di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014
--------------------------------	---

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio, Artigianale-Industriale, Direzionale e di Servizio, Commerciale all'ingrosso e depositi

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

**** La suddetta superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è in tutto in parte realizzabile a destinazione artigianale-industriale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi. Per la superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è esclusa la media struttura di vendita alimentare

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti delle Urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" ed in particolare dei "Tessuti a piattaforme produttive-commerciali-direzionali (TP2)" del P.S. vigente. Si tratta in particolare di una porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività commerciale (ex vendita di materiali edili F.Ili Frediani Srl), posto in prossimità dell'incrocio fra Via del Brennero e Via L. Poschi Meuron, da tempo dismesso ed inutilizzato, nella quale è presente un edificio in corso di costruzione e completamento, autorizzato con PdC n° 217/2016, successiva variante SCIA n° 1759/2022 ed infine SCIA a completamento n° 1342/2025

e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione

Prescrizioni

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio agli edifici, da raccordarsi con quelle esistenti su Via L. Poschi Meuron e Via del Brennero

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione della rotatoria all'incrocio fra Via del Brennero e Via L. Poschi Meuron, di cui alla scheda-norma Ia.23

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 42/2004	No
Aree tutelate per legge – art. 142 D.Lgs 42/2004	No

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, corredata di filari alberati sistemazioni arboree e siepi, di collegamento tra gli spazi pubblici (Rotatoria) e l'area oggetto della previsione

Altri riferimenti del PO

- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione-
 - art. 88- "Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur)"
 - art. 105- "Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione"
 - art. 106- "Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili"
- QV.I - Rapporto ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010) - Appendice 2 "Condizioni generali di fattibilità ambientale e valutazione delle aree di trasformazione comprese nelle schede norma"

- QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede

Misure

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

- Nessuna.

f) Disposizioni nelle more dell'attuazione della previsione

Categorie di intervento

Nel caso di mancata attuazione della previsione oltre all'attività edilizia libera le categorie di intervento ammesse sono:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

Ulteriori disposizioni

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale media struttura di vendita delle aree, degli immobili e degli spazi