



PROGETTO NORMA 01 Ponte d'assi

Modalità di attuazione: indiretta

Stato attuale: l'area, che confina con la chiesa ed il campo sportivo, è segnata dalla presenza di edifici industriali (in quanto ricomprende anche l'ar 01) in generale di scarso interesse fatta eccezione per il corpo che ospitava il forno. A monte degli edifici industriali, il pendio della collina, utilizzato nel passato come cava di argilla, presenta oggi segni di degrado ambientale. Ad ovest l'area confina con la SR 298 e con il Sentiero Franciscano. Gran parte dell'area è censita nell'Allegato 5 alla Conferenza Istituzionale per l'approvazione del PRG come area a rischio idraulico derivante da corsi d'acqua e laghi e pertanto sottoposta alle condizioni di cui all'art. 140 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG, parte operativa. L'area è sita nei pressi della nuova zona industriale - artigianale, di recente infrastrutturata.

Obiettivi di progetto: realizzazione di una nuova centralità per la frazione, attraverso la trasformazione dell'area da industriale a mista (commerciale, residenziale, servizi, ecc.), da realizzarsi con criteri di massima sostenibilità ambientale. L'edificazione dovrà restare in secondo piano, dedicando ampie superfici al verde, anche attrezzato e recuperando gli elementi di archeologia industriale presenti. I luoghi si prestano alla realizzazione di piste ciclabili ed in generale attrezzature per lo sport o lo spettacolo anche al chiuso.

Le invariati, le regole e i requisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- il potenziamento del corridoio ecologico individuato dal verde pertinenziale a ovest - sud ovest;
- il recupero degli edifici e dei corpi di maggiore interesse dal punto di vista dell'archeologia industriale e la loro destinazione ad usi compatibili;
- il mantenimento e la sistemazione degli spazi aperti a monte dell'ex fornace;
- l'integrazione dell'intervento sull'ex fornace con le aree sportive e la chiesa antistante;
- la realizzazione di viabilità di penetrazione e parcheggi accessori come da schema tratteggiato in rosso;
- l'integrazione dell'intervento con il Sentiero Franciscano, con possibilità di realizzare strutture di tipo ricettivo a corredo.

ST dell'ambito: 75.165,09 mq.

UT dell'ambito: 0,17 mq/mq.

Suc complessiva: 13.061,80 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da calcolare in sede di progettazione.

Parcheggi: da calcolare in sede di progettazione. Per attivare tutte le destinazioni d'uso previste, i parcheggi mancanti devono essere realizzati in piani interrati e/o all'interno delle Sf.

Area da cedere: 12.387,42 mq.

VP: 23.725,57 mq.

Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- Suc abitativa da 0 mq a 3.360,00 mq;
- Suc commerciale da 0 mq a 2.910,54 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1, M2 minori, M2 maggiori), per il settore non alimentare, mentre per il settore alimentare sono ammesse piccole strutture di vendita C1;
- Suc per servizi da 0 mq a 2.910,54 mq;
- Suc turistico - ricettiva da 0 mq a 1.585,32 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso T1, T2, Te2, fino a 64 posti letto;
- Suc produttiva da 0 mq a 2.295,40 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pa1, Pa4.

Altezza massima degli edifici: 9 m. Per l'edificio esistente o 9 m o l'altezza esistente.

Indice di permeabilità: minimo 40% Sf, 40% St.

Densità arborea: 1/40 mq di SF.

Densità arbustiva: 2/70 mq di SF.

Unità minime di intervento: non ammesse.

Devono essere rispettate la disciplina generale delle schede norma e le prescrizioni comuni a tutte le schede norma, relative alle categorie di intervento, alle prestazioni ambientali ed ecologico paesaggistiche, alle opere di urbanizzazione, riportate nell'elaborato Eo.6 - DISCIPLINA E PRESCRIZIONI GENERALI.

Nel grafico sono indicate con tratteggio rosso le opere stradali collegate all'attuazione dell'ambito.