

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n°1 - Stazione

Individuazione e situazione attuale

Area articolata in corrispondenza della attuale stazione ferroviario comprendente la piazza antistante oltre all'ex scalo merci - sup. circa 0.73 ha

Condizioni di pianificazione sovraordinata o presenza di vincoli

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

P.T.C.P. Ass. Ins.	ID-MO.A
P.T.C.P. Ass. Veg.	COL-ISS
P.T.C.P. Ass. Geo.	MO-B

PIANO DI BACINO Ex D.Lgs. 180/98

Fascia di inondabilità prevalente	A	B	C	Non presente
Classificazione di pericolosità geologica	Pg 4	Pg 3	Pg 2	Pg 1 o inferiore

Eventuale presenza di condizioni puntuali di rischio diverse da quelle prevalenti

altri vincoli - Osservanza distanza di norma dal binario ferroviario

considerazione per presenze di valore
no

Modalità di evoluzione prevista dal P.U.C.

Il Distretto costituirà polarità significativa di "ingresso" al Centro del Capoluogo con la formazione di una edificazione con presenza di importante struttura di parcheggio pubblico e sistemazione del piazzale antistante la stazione ferroviaria, che verrà anch'esso ceduto al comune adempiendo formalmente la situazione di fatto esistente fin dagli anni '30.

Ammissibilità di funzioni d'uso classificate per sistema

Sistema caratterizzante ;	Residenza
Sistemi compatibili:	turistico - ricettivo e commerciale

Sistemi non compatibili:	attività produttive, agricolo
--------------------------	-------------------------------

Obblighi generali e specifiche nei confronti della dotazione di servizi

- Costituzione di una consistente area a parcheggio pubblico, localizzato in corrispondenza della superficie scoperta dell'ex scalo merci delle ferrovie ed in parte in interrato, per una entità di 200 posti auto (min. mq. 4.000); i posti eventualmente interrati devono essere in contiguità con il posteggio pubblico scoperto.
- sistemazione del piazzale antistante la stazione ferroviaria, che verrà anch'esso ceduto al comune adempiendo formalmente la situazione di fatto esistente fin dagli anni '30.

Entità della nuova edificazione	Quantità di S.A. di nuova edificazione S.A. (superficie agibile) massima mq 2200 oltre ad una quota aggiuntiva destinata a funzioni del connettivo urbano sino a mq 200.
---------------------------------	---

Parametri edilizi	DS da definirsi in sede di PUO
-------------------	--------------------------------

Modalità di attuazione	P.U.O. unitario esteso ad almeno il 75% della superficie del Distretto. Le superfici eventualmente escluse dal PUO assumono la disciplina dell'ambito AC-UR con conservazione del vincolo a servizi ove presente nella tavola di zonizzazione.
------------------------	---

Oggetto principale della convenzione	Realizzazione e cessione all'uso pubblico della superficie di parcheggio e sistemazione del piazzale antistante la stazione ferroviaria, che verrà anch'esso ceduto al comune adempiendo formalmente la situazione di fatto esistente fin dagli anni '30.
--------------------------------------	---

Disposizioni in assenza di progetto per nuova edificazione	Sono ammessi esclusivamente interventi sino a restauro al conservativo ed adeguamento igienico di cui all'art. 8 delle presenti Norme, con divieto di nuova attribuzione di destinazione d'uso abitativa in misura maggiore di mq. 100 a livello di distretto.
--	--

	Sono ammessi tutti gli interventi volti al miglioramenti delle dotazioni di pubblico servizio.
--	--

Condizione di flessibilità ex art. 27 - c.2 lett. e della LUR	
---	--

Disposizioni di DISCIPLINA PAESISTICA

L'edificazione residenziale dovrà essere articolata in più edifici a carattere condominiale, caratterizzati in termini compositivi sostanzialmente unitari, disposti in maggior misura nel lato verso nord della piazza della Stazione, ma con obbligo di presenza di un edificio sul lato opposto, in termini da favorire la leggibilità della piazza stessa.

E' prescritta, anche al fine del mascheramento delle superfici di parcheggio scoperto, la formazione di filari alberati di essenze comuni nel sito (es. lecci, magnolie ecc.), e la ricopertura, nella maggior misura possibile, di tutti gli spazi non destinati alla circolazione veicolare con giardino pensile a prato.

Il progetto urbanistico operativo dovrà essere corredato di Studio di Sostenibilità Ambientale atto a valutare compiutamente l'impatto della previsione sul contesto d'ambito nei confronti delle diverse componenti d'incidenza (ambientale, paesistica, viabilistica, e sul sistema dei servizi).