

SCHEMA del PSC relativa all'Ambito SAN VENANZIO – AMBITO B

Descrizione. Trattasi dell'insediamento dismesso ex SIAPA: L'Amministrazione Comunale prova a concertare con il soggetto attuatore – proprietà, le modalità per un recupero funzionale ed ambientale dell'area della ex SIAPA. Verificata l'impossibilità, in relazione ai costi di bonifica dell'area, di poter assegnare all'area medesima un nuovo status urbanistico con indirizzo residenziale. Si ribadisce che l'indirizzo prioritario, ovvero le politiche che si vogliono esprimere per questo importante recupero, perseguono l'indirizzo della "riconversione delle funzioni originarie in funzioni miste terziarie, direzionali ed artigianali" e che le scelte definitive saranno oggetto di POC solamente a fronte della predisposizione ed approvazione di un piano di risanamento adeguato. Non si escludono a priori modeste quote residenziali da posizionare sul fronte che prospetta la SP 12 utilizzando i volumi edificati esistenti. E' stato riconosciuto in sede di Valsat, un problema di accessibilità: il PSC indica quindi, oltre alla bonifica del sito, anche il problema dell'accessibilità come condizionamento per l'attuazione della riqualificazione. L'accessibilità dovrà essere garantita dalla previsione e realizzazione di un sottopasso per mezzi pesanti che abbia accesso direttamente dalla strada provinciale come riportato nella cartografia del PSC con l'individuazione di un "corridoio infrastrutturale".

Capacità insediativa potenziale. Da declinare in sede di POC.

Vengono comunque fissati gli obiettivi per la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico):

- *funzioni residenziali.* 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) da suddividere in relazione agli obiettivi declinati nel POC;
- *funzioni terziarie direzionali.* 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.
- *funzioni commerciali.* Secondo le specifiche norme di settore.
- *funzioni produttive.* 15% della ST interessata.

Condizioni di sostenibilità. Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

Contributo di costruzione. Con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 66 del 25/11/20, in materia di disciplina del Contributo di Costruzione, si è stabilita una riduzione del contributo di costruzione fino al 50% per gli interventi edilizi realizzati nell'Ambito AR-A (ex Siapa), al fine di incentivare la riqualificazione di aree degradate, immobili vetusti o dismessi.

Vincoli sull'area. *Distanza minima dalla linea ferroviaria* → tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC). Tutte le distanze fra edifici esistenti possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.

Fascia di tutela fluviale → oggi il Canale Riolo, essendo un canale artificiale, non ha più una fascia di rispetto così ampia ma tale distanza, nei futuri strumenti urbanistici, si ridurrà a 10 metri.

Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto → qui in previsione c'era una strada in attraversamento della ferrovia che potrebbe non esserci più nei nuovi strumenti urbanistici.

Distanza dalla strada → 5 metri da via Vittorio Veneto, salvo esistente.

Fascia di rispetto del cimitero → 50 metri.

