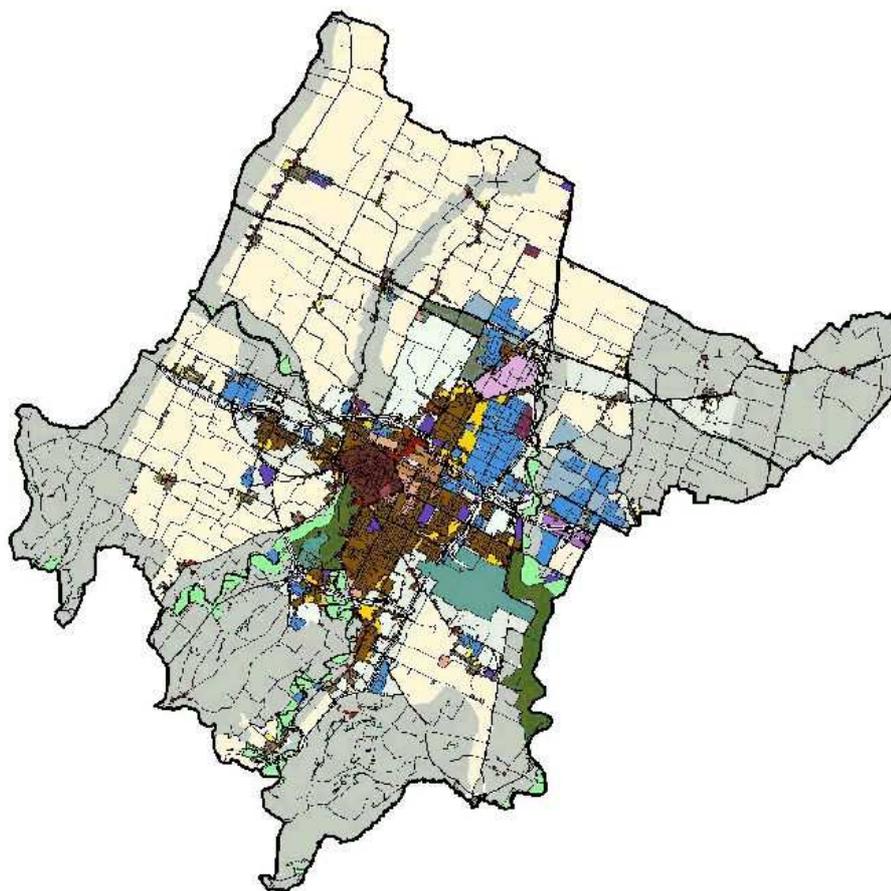




COMUNE DI FORLÌ

POC 2013



PIANO OPERATIVO COMUNALE

adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000
del PRG/2003 redatto da OIKOS Ricerche S.r.l.

SCHEDE NORMATIVE

(Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione di POC)



Comune di Forlì

SINDACO
Roberto Balzani

SEGRETARIO GENERALE
Margherita Campidelli

ASSESSORE
Paolo Rava

DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO

Ercole Canestrini

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PROGETTISTI
Mara Rubino (Coordinatrice)
Mirco Milandri
Lorella Minoccheri
Antonio Randazzo
Gioia Sambenedetto
Antonella Simoncelli
Valerio Zoli
COLLABORATORE
Filippo Savini

RIQUALIFICAZIONE URBANA

PROGETTISTI
Stefano Bazzocchi
Chiara Atanasi Brilli
Maurizio Baietta
Pasquale Ricciato

GESTIONE STRUMENTI ATTUATIVI

Massimo Visani
Chiara Bernabini

**GESTIONE PROGETTI
URBANISTICI EDILIZI E SISMICA**
Stefania Pondi

SUPPORTO GIURIDICO

Elisabetta Pirotti
Daniela Giulianini

SITL

Paolo Maestri
Monica Gabbarrini

CONSULENZA ESTERNA VALSAT

Gecosistema S.r.l.

ADOZIONE		CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE	
DELIBERA DI C.C.		DELIBERA DI C.C.	
n°	del	n°	del
95	30/07/2013	70	08/04/2014
Delibera di C.C. n. 120 del 08/10/2013		Delibera di C.C. n. 111 del 08/07/2014	
Delibera di C.C. n. 70 del 08/04/2014		Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015	
Delibera di C.C. n. 2 del 13/01/2015		Delibera di C.C. n. 85 del 28/07/2015	
ASSENSO	CONFERENZA SERVIZI CONCLUSIVA	APPROVAZIONE	
Delibera di C.C. n. 75 del 07/07/2015	Verbale Conclusivo del 04/11/2015 P.G. 102156/2015	Delibera di C.C. n. 131 del 14/12/2015	
ADOZIONE		CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE	
Delibera di C.C. n. 35 del 14/04/2015		Delibera di C.C. n. 130 del 14/12/2015	

LEGENDA

Carattere rosso	Nuovo testo introdotto
Carattere nero barrato evidenziato in grigio	Testo eliminato

Premessa

Le **schede normative** sono un allegato alle Norme Tecniche di POC e come tali rappresentano un elaborato costitutivo del Piano Operativo Comunale (POC).

Le schede normative definiscono le possibilità edificatorie, le destinazioni d'uso e gli altri parametri urbanistici di tutti gli Ambiti di trasformazione (**ADU, ADF, PI**) dei Poli Funzionali (**PA, PTA, H**), delle **ZNI** e degli **RU/PUA del Centro Storico**, sia che risultino ancora da attuare, sia che siano già in fase di realizzazione o realizzati. Per differenziare tale stato di attuazione, è stata riportata la sigla **RUE**, in corrispondenza della denominazione di ogni comparto che risulta realizzato o in fase di realizzazione, mentre la sigla **POC** è stata riferita ai comparti non ancora attuati.

Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità di Sc e St indicate nelle schede normative rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza.

Nelle schede normative i parametri urbanistici sono calcolati, oltre che per l'ambito nel suo complesso, singolarmente per ciascun comparto perimetrato.

Usi

1. Gli usi ammessi vengono così definiti e raggruppati in cinque raggruppamenti, con riferimento al diverso carico urbanistico ad essi connesso.

Raggruppamento 1 - Funzione abitativa

- U1 Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- U2 Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- U3 Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

Raggruppamento 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- U4 Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
- U5 Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
- U6 Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- U7 Artigianato di servizio alla persona (barbieri, centri estetici, palestre, etc.)
- U8 Attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita (comprese concessionarie auto, etc.); farmacie e servizi annessi; pubblici esercizi a basso concorso di pubblico (comprese sale giochi, etc.).
- U9 Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- U10 Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali, sociali e ricreative (pubbliche e private) di interesse locale (asili nido e micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.).
- U11 Attrezzature sanitarie di quartiere
- U12 Istruzione inferiore
- U13 Istruzione superiore
- U14 Giardini di quartiere
- U15 Parcheggi pubblici di interesse locale
- U16 Impianti di distribuzione e servizi all'auto
- U17 Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

2.B Terziario a forte carico urbanistico

- U18 Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
- U19 Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- U20 Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- U21 Sedi universitarie
- U22 Ospedali e attrezzature sanitarie
- U23 Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
- U24 Attività delle grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq. di Superficie di vendita)
- U25 Attività delle medie strutture di vendita (superfici comprese tra 250 mq. e 2.500 mq. di sup. di vendita)
- U26 Attività di commercio all'ingrosso
- U27 Pubblici esercizi a forte concorso di pubblico
- U28 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- U29 Sedi espositive e di servizi fieristici
- U30 Sedi di attività e servizi congressuali
- U31 Aree attrezzate per spettacoli viaggianti
- U32 Aeroporti
- U33 Stazione ferroviaria e aree ferroviarie
- U34 Autostazione

- U35 Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- U36 Impianti per spettacoli sportivi
- U37 Attrezzature sportive
- U38 Parchi urbani
- U39 Attrezzature pubbliche annonarie
- U40 Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico
- U41 Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
- U42 Aree attrezzate per la sosta di popolazioni nomadi
- U43 Servizi connessi alla mobilità privata (Autonoleggi, autorimesse private a pagamento o deposito auto, ecc)
- U44 Sedi cimiteriali

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

- U45 Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico, attività industriali compatibili con l'ambiente urbano
- U46 Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- U47 Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- U48 Servizi tecnici e informatici
- U49 Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

Raggruppamento 3 – Funzioni produttive

- U50 Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano
- U51 Artigianato di produzione non compatibile con l'ambiente urbano
- U52 Magazzini, depositi, stoccaggi, rimessaggio mezzi
- U53 Attività connesse al trasporto ferroviario delle merci
- U54 Attività connesse all'autotrasporto delle merci
- U55 Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)
- U56 Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri)
- U57 Attività estrattive e lavorazione dei materiali
- U58 Attività produttive agroalimentari e relativi impianti
- U59 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

Raggruppamento 4 - Funzioni agricole

- U60 Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- U61 Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
- U62 Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
- U63 Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
- U64 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi e attività di ricovero e addestramento animali, compresi i maneggi
- U65 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
- U66 Allevamenti ittici per uso produttivo
- U67 Serre e coltivazioni industriali, attività di florevivaismo

Raggruppamento 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

- U68 Attività alberghiera
- U69 Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- U70 Campeggi

SINTESI GENERALE DELLE CAPACITA' INSEDIATIVE

AMBITI		SUP. TERR.	INTERVENTI EDILIZI					S.t. [D]
			S.F. TOTALE	S.c. RESID.	S.t. TOTALE	S.t. TERZ.	S.t. ALTRE DESTINAZIONI	
ADU - AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E RIDISEGNO URBANO	POC	523.626	178.825	46.665	31.783	29.247	2.536	-
	RUE	197.099	72.266	27.980	1.578	1.578	-	-
	Totale	720.725	251.091	74.645	33.361	30.825	2.536	-
PI - PROGETTI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE DEI "VUOTI URBANI"	POC	470.457	111.119	7.040	54.642	40.843	5.856	7.943
	RUE	54.293	17.599	5.972	-	-	-	-
	Totale	524.750	128.718	13.012	54.642	40.843	5.856	7.943
ADF - AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E RIDISEGNO NELLE FRAZIONI	POC	161.088	71.217	23.687	13.046	8.547	4.499	-
	RUE	116.104	49.299	13.233	8.843	2.540	6.303	-
	Totale	277.192	120.516	36.920	21.889	11.087	10.802	-
AC - AREE COMPLESSE - RIQUALIFICAZIONE URBANA	POC	375.824	102.789	37.843	77.426	52.026	25.400	-
	RUE	346.974	107.791	52.415	78.687	77.687	1.000	-
	Totale	722.798	210.580	90.258	156.113	129.713	26.400	-
PA - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO	POC	481.674	205.270	-	86.100	52.568	33.532	-
	RUE	321.300	117.276	-	100.720	-	100.720	-
	Totale	802.974	322.546	-	186.820	52.568	134.252	-
PTA - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO	POC	205.709	82.501	-	37.594	30.692	-	6.902
	RUE	-	-	-	-	-	-	-
	Totale	205.709	82.501	-	37.594	30.692	-	6.902
H - POLO OSPEDALIERO	POC	143.629	50.060	-	29.037	20.066	8.971	-
	RUE	-	-	-	-	-	-	-
	Totale	143.629	50.060	-	29.037	20.066	8.971	-
ZNI - ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO	POC	802.671	268.184	104.950	14.315	14.315	-	-
	RUE	473.514	160.837	67.056	6.143	6.143	-	-
	Totale	1.276.185	429.021	172.005	20.458	20.458	-	-
TOTALE GENERALE		7.598.225	2.600.208	534.620	1.053.227	645.903	377.634	29.690

ADU

(Ambiti di ricomposizione e ridisegno urbano)

NORME GENERALI E SCHEDE NORMATIVE

ADU - Ambiti di ricomposizione e ridisegno urbano

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro gli ambiti di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R]:

1-Funzione abitativa

~~U1 - U2 - U3~~

2.ATerziario a moderato carico urbanistico (in misura non superiore al 30% della Sc totale)

~~U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U11 - U12 - U13~~

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T]:

2.ATerziario a moderato carico urbanistico

~~U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10~~

2.B Terziario a forte carico urbanistico

~~U25 - U27~~

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

~~U45 - U46 - U47 - U48 - U49~~

5-Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

~~U68 - U69~~

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale
- B - turistico-ricettiva, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D13
- E - commerciale, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13.

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D11, D13
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Negli ADU gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare le indicazioni planimetriche della scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, fatte salve le modifiche che in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale potranno essere introdotte attraverso il Piano Attuativo.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa:

Numero dei piani abitabili: 4 compreso il piano terra o rialzato

Altezza massima di ciascun fronte: 12,00 m.

Rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,45 - Rapporti maggiori – calcolati in base al previgente parametro della *massima superficie copribile* – sono ammessi per i soli procedimenti che, alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012), risultino già autorizzati o in istruttoria;

Superficie permeabile (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto): SP > 27%

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;

Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a m. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

PIANO	AMBITI	S T	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO					INTERVENTI EDILIZI							area validata	
			VERDE E SPAZI PUBBL. [1]	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F. [R] [T]	S.F. Altre Destin.	S.F. TOTALE	Sc	St [T]	St Altre Destin.	St TOTALE		Ut
RUE	ADU1 - CAVA NORD	17.175	4.366	805	247	3.802	9.220	7.955	-	7.955	2.150	-	-	-	0,13	
POC	ADU2 - CAVA SUD comparto a	13.717	2.190	445	2.942	420	5.997	4.938	-	4.938	-	1.832	-	1.832	0,16	X
POC	ADU2 - CAVA SUD comparto b	29.380	12.421	2.347	1.539	2.568	18.875	10.505	-	10.505	3.819	-	-	-	0,13	
POC	ADU4 - OSPEDALETTO EST comparto a	15.859	8.076	1.277	506	2.106	11.965	3.894	-	3.894	1.141	762	-	762	0,12	
POC	ADU4 - OSPEDALETTO EST comparto b	9.938	6.918	925	530	-	8.373	1.565	-	1.565	1.193	-	-	-	0,12	
POC	ADU4 - OSPEDALETTO EST comparto c	50.805	14.317	4.410	4.789	5.840	29.356	21.449	-	21.449	-	11.685	-	11.685	0,23	
RUE	ADU5 - VECCHIAZZANO NORD	54.308	23.427	2.482	8.723	5.426	40.058	14.250	-	14.250	7.720	700	-	700	0,15	
POC	ADU6 - BERNARDI SUD comparto a	29.943	11.672	1.366	806	5.436	19.280	10.663	-	10.663	4.340	-	-	-	0,14	
RUE	ADU6 - BERNARDI SUD comparto b	4.447	278	249	458	-	985	3.462	-	3.462	1.338	-	-	-	0,30	
RUE	ADU6 - BERNARDI SUD comparto c	8.965	1.192	990	1.497	-	3.679	5.286	-	5.286	755	500	-	500	0,14	
RUE	ADU6 - BERNARDI SUD comparto d	5.142	990	375	684	275	2.324	2.818	-	2.818	720	-	-	-	0,14	
POC	ADU7 - BERNARDI NORD comparto a	9.476	4.226	473	652	-	5.351	4.125	-	4.125	948	-	-	-	0,10	
POC	ADU7 - BERNARDI NORD comparto b	10.985	10.283	702	-	-	10.985	-	-	-	-	-	-	-	0,00	
POC	ADU7 - BERNARDI NORD comparto c/a	15.457	9.495	-	1.573	1.140	12.208	3.249	-	3.249	1.285	248	-	248	0,10	
POC	ADU7 - BERNARDI NORD comparto c/b	16.266	3.383	-	1.655	1.464	6.502	3.419	6.345	9.764	1.352	261	2.536	2.797	0,10	
POC	ADU7 - BERNARDI NORD comparto c/c	4.254	2.109	-	432	780	3.321	894	-	894	354	68	-	68	0,10	
RUE	ADU7 - BERNARDI NORD comparto d	1.837	-	-	330	-	330	1.507	-	1.507	1.010	-	-	-	0,55	
POC	ADU8 - CERCHIA comparto a/b	77.414	38.900	1.500	8.473	6.790	55.663	21.751	-	21.751	6.303	1.485	-	1.485	0,10	
RUE	ADU8 - CERCHIA comparto c	15.620	6.600	1.872	1.244	2.167	11.883	3.737	-	3.737	1.562	-	-	-	0,10	
RUE	ADU8 - CERCHIA comparto e	15.076	8.150	268	1.794	968	11.180	3.896	-	3.896	1.508	-	-	-	0,10	
POC	ADU8 - CERCHIA comparto f	12.897	6.741	-	-	-	6.741	6.156	-	6.156	1.703	-	-	-	0,13	
POC	ADU9 - BALDRACCANI SUD	11.664	4.238	1.243	698	-	6.179	5.485	-	5.485	1.700	500	-	500	0,19	
RUE	ADU10 - BALDRACCANI NORD comparto a	15.411	5.282	488	1.787	2.208	9.765	5.646	-	5.646	2.466	-	-	-	0,16	

PIANO	AMBITI	S T	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO					INTERVENTI EDILIZI							area validata	
			VERDE E SPAZI PUBBL. [1]	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F. [R] [T]	S.F. Altre Destin.	S.F. TOTALE	Sc	St [T]	St Altre Destin.	St TOTALE		Ut
POC	ADU10 - BALDRACCANI NORD comparto b/a	2.074	736	-	540	-	1.276	798	-	798	332	-	-	-	0,16	
POC	ADU11 - SEGANTI comparto a [2]	46.256	13.194	2.945	3.262	8.739	28.140	18.116	-	18.116	4.225	5.140	-	5.140	0,20	
POC	ADU11 - SEGANTI comparto b	33.963	10.493	1.108	1.071	9.406	22.078	11.885	-	11.885	3.625	-	-	-	0,11	
RUE	ADU12 - VIALE ROMA SUD comparto a	13.108	5.411	1.238	1.233	-	7.882	5.226	-	5.226	2.268	378	-	378	0,20	
POC	ADU13 - VIA ZANGHERI [2]	32.553	12.948	1.600	2.889	5.045	22.482	10.071	-	10.071	2.420	7.266	-	7.266	0,30	X
POC	ADU14 - VECCHIAZZANO SUD comparto a	33.163	17.987	1.248	3.452	2.616	25.303	8.534	-	8.534	4.060	-	-	-	0,12	
POC	ADU15 - VECCHIAZZANO EST comparto a	19.297	9.941	1.454	1.298	1.754	14.447	4.850	-	4.850	1.930	-	-	-	0,10	
POC	ADU15 - VECCHIAZZANO EST comparto b	21.178	11.602	965	1.375	2.506	16.448	4.730	-	4.730	2.118	-	-	-	0,10	
RUE	ADU16 - SAN MARTINO IN STRADA comparto a	13.510	2.686	519	318	1.766	5.289	8.221	-	8.221	1.904	-	-	-	0,14	
POC	ADU16 - SAN MARTINO IN STRADA comparto b	27.087	8.100	672	1.199	1.713	11.684	15.403	-	15.403	3.817	-	-	-	0,14	
RUE	ADU16 - SAN MARTINO IN STRADA comparto c	32.500	15.523	3.295	1.520	1.900	22.238	10.262	-	10.262	4.579	-	-	-	0,14	
TOTALI AMBITI POC		523.626	219.970	24.680	39.681	58.323	342.654	172.480	6.345	178.825	46.665	29.247	2.536	31.783		
TOTALI AMBITI RUE		197.099	73.905	12.581	19.835	18.512	124.833	72.266	-	72.266	27.980	1.578	-	1.578		
TOTALE		720.725	293.875	37.261	59.516	76.835	467.487	244.746	6.345	251.091	74.645	30.825	2.536	33.361		

[1] Nella colonna "Verde e spazi pubblici" è incluso:
in ADU5 l'area Af4 (impianti sportivi) con S.F.= mq 9,931 (St=3,970)

[2]	ADU13 - VIA ZANGHERI ADU11 - SEGANTI comparto a	Obbligo di cessione all'interno della dotazione di verde pubblico di quartiere di una quota di superficie fondiaria indicativamente pari a mq 1000 preventivamente dotata di urbanizzazione primaria, per la realizzazione di interventi di ERS organizzati in edifici di 6/8 alloggi, con Sc compresa tra 450 a 550 mq. per lotto (Sc computata sulla base di un indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo non superiore a 0,50 mq/mq).
-----	--	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	17.175
Numero comparti di attuazione : 1		

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	5.418
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	4.366
parcheggi	mq.	247
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	805
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	3.802

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	9.220
--	------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	7.955
---	------------	--------------

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	7.955
Altre superfici fondiarie	mq.	0
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	2.150	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	0	mq. di St
----------------------------	------------------	----------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,13 mq/mq

POC	ADU 2 - CAVA SUD - comparto a TAV. AT 12
------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 13.717
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq. 4.938
Superficie fondiaria derivata da monetizzazione aree a verde pubblico in esubero	mq. 1.885
Superficie fondiaria derivata da monetizzazione aree destinate a viabilità	mq. 897
Spazi privati accessibili al pubblico	mq. 0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq. 0
Residenza: Superficie complessiva	mq. 0
Usi terziari: Superficie totale	mq. 1.832
Usi terziari: Superficie derivata da trasferimento di potenzialità edificatoria dalle partt.428 e 612 - Fg. 140	mq. 398
Altri usi: Superficie totale	mq. 0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 5.997
Verde pubblico di quartiere	mq. 2.190
Principali percorsi ciclabili	mq. 445
Parcheggi pubblici	mq. 2.444
Parcheggi pubblici aggiuntivi (proposti con variante al PUA)	mq. 498
Spazi pedonali pubblici	mq. 0
Altre aree di cessione (strade)	mq. 420

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,16 mq/mq

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV) a settore merceologico misto" (**MP-MS**)

POC	ADU 2 - CAVA SUD - comparto b TAV. AT 12
------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 29.380
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO	
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq. 10.505
Spazi privati accessibili al pubblico	mq. 0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq. 0
Verde privato	mq. 0
Residenza: Superficie complessiva	mq. 3.819
Usi terziari: Superficie totale	mq. 0
Altri usi: Superficie totale	mq. 0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 18.875
Strade	mq. 2.568
Parcheggi pubblici	mq. 1.539
Verde pubblico di quartiere	mq. 12.421
Principali percorsi ciclabili	mq. 2.347
Spazi pedonali pubblici	mq. 0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,13 mq/mq

POC**ADU 4 – OSPEDALETTO EST - comparto a**

TAV. AT 8

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	15.859
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi		
privati di pertinenza	mq.	3.374
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Superfici verde privato	mq.	520
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.141
Usi terziari: Superficie totale	mq.	762
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	11.965
Parcheggi pubblici	mq.	506
Verde pubblico di quartiere	mq.	7.163
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.277
Spazi pedonali pubblici	mq.	913
Strade di progetto	mq.	2.106

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,12 mq/mq

POC**ADU 4 – OSPEDALETTO EST - comparto b**

TAV. AT 8

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	9.938
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi		
privati di pertinenza	mq.	1.565
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.193
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	8.373
Parcheggi pubblici	mq.	530
Verde pubblico di quartiere	mq.	6.918
Principali percorsi ciclabili	mq.	925
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,12 mq/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 50.805
SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	21.449
di cui: Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	20.396
Superfici verde privato	mq.	1.053
Residenza: Superficie complessiva	mq.	0
Usi terziari: Superficie totale	mq.	11.685
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	29.356
Parcheggi pubblici	mq.	4.789
Verde pubblico di quartiere	mq.	14.317
Principali percorsi ciclabili	mq.	4.410
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	5.840
Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,23 mq/mq		

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 54.308
Numero comparti di attuazione: 1	

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	34.632
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	11.181
parcheggi	mq.	8.723
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	2.482
Spazi per gioco e sport [Af4]	mq.	12.246
Altre aree di cessione (strade)	mq.	5.426

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 40.058
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq. 14.250
---	-------------------

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	14.250
Altre superfici fondiarie	mq.	0
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	0

RESIDENZA	In totale	7.720 mq. di Sc
------------------	------------------	------------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	700 mq. di St
----------------------------	------------------	----------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: 0,15 mq/mq

Altezza massima di ciascuna fronte del solo edificio che presenta al piano terra attività terziario /commerciali: 13,00 m.

Si rimanda al PUA approvato per il disegno aggiornato di assetto urbanistico

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art.34 comma 3 delle NTA del PSC.

POC**ADU 6 – VIA BERNARDI SUD - comparto a**

TAV. AT 9

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	29.943
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	10.663
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	4.340
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	19.280
Parcheggi pubblici	mq.	806
Verde pubblico di quartiere	mq.	11.672
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.366
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	5.436

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

RUE**ADU 6 – VIA BERNARDI SUD - comparto b**

TAV. AT 9

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	4.447
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	2.982
Verde privato	mq.	480
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.338
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	985
Verde pubblico di quartiere	mq.	278
Parcheggi pubblici	mq.	458
Principali percorsi ciclabili	mq.	223
Spazi pedonali pubblici	mq.	26
Strade di progetto	mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,30 mq/mq

RUE	ADU 6 – VIA BERNARDI SUD - comparto c	TAV. AT 9
------------	--	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 8.965**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.041
Verde privato	mq.	2.245
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	755
Usi terziari: Superficie totale	mq.	500
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO mq. 3.679

Verde pubblico di quartiere	mq.	1.192
Parcheggi pubblici	mq.	1.497
Principali percorsi ciclabili	mq.	990
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

RUE	ADU 6 – VIA BERNARDI SUD - comparto d	TAV. AT 9
------------	--	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 5.142**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	1.758
Verde privato	mq.	1.060
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	720
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO mq. 2.324

Verde pubblico di quartiere	mq.	990
Parcheggi pubblici	mq.	684
Principali percorsi ciclabili	mq.	375
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	275

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

POC	ADU 7 – RONCO – VIA BERNARDI NORD - comparto a	TAV. AT 9
------------	---	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	9.476
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	4.125
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	948
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	5.351
Parcheggi pubblici	mq.	652
Verde pubblico di quartiere	mq.	4.226
Principali percorsi ciclabili	mq.	473
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0.10 mq/mq

POC	ADU 7 – RONCO - VIA BERNARDI NORD - comparto b	TAV. AT 9
------------	---	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	10.985
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	0
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	0
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	10.985
Verde pubblico di quartiere	mq.	10.283
Parcheggi pubblici	mq.	0
Principali percorsi ciclabili	mq.	702
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	0

POC	ADU 7 – RONCO - VIA BERNARDI NORD - comparto c/a	TAV. AT 9
------------	---	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 15.457**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.249
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.285
Usi terziari: Superficie totale	mq.	248
Altri usi:	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	12.208
Verde pubblico di quartiere e principali percorsi ciclabili	mq.	9.495
Parcheggi pubblici	mq.	1.573
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	1.140

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0.10 mq/mq

Deve essere realizzato:

- un adeguato collegamento stradale tra l'area scolastica Aa3 e la via Spazzoli;
- un collegamento ciclabile tra l'area scolastica Aa3 e le vie Cerchia e Spazzoli;
- una fascia verde a protezione dell'area scolastica Aa3.

POC	ADU 7 – RONCO - VIA BERNARDI NORD - comparto c/b	TAV. AT 9
------------	---	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 16.266**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.419
Ambito di edificazione edificio scolastico e spazi di pertinenza	mq.	6.345 (*)
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.352
Usi terziari: Superficie totale	mq.	261
Altri usi: (Edificio scolastico – Aa3) -Superficie totale	mq.	2.536
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	12.847
Ambito di edificazione edificio scolastico e spazi di pertinenza	mq.	6.345
Verde pubblico di quartiere e principali percorsi ciclabili	mq.	3.383
Parcheggi pubblici	mq.	1.655
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	1.464

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0.10 mq/mq

Nota:

(*) L'area per la realizzazione dell'attrezzatura scolastica figura sia nell'elenco delle dotazioni di aree per attrezzature e servizi pubblici, che nelle superfici fondiarie per interventi edilizi.

Deve essere realizzato:

- un adeguato collegamento stradale tra l'area scolastica Aa3 e la via Cerchia;
- un collegamento ciclabile tra l'area scolastica Aa3 e la via Cerchia;
- una fascia verde a protezione dell'area scolastica Aa3.

POC	ADU 7 – RONCO - VIA BERNARDI NORD - comparto c/c	TAV. AT 9
------------	---	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	4.254
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	894
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	354
Usi terziari: Superficie totale	mq.	68
Altri usi:	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	3.321
Verde pubblico di quartiere e principali percorsi ciclabili	mq.	2.109
Parcheggi pubblici	mq.	432
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	780

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0.10 mq/mq

Deve essere realizzato:

- un adeguato collegamento stradale tra la via Biagio Bernardi e l'ambito per nuovi insediamenti previsto nella tavola ST di PSC;

RUE	ADU 7 – RONCO – VIA BERNARDI NORD - comparto d	TAV. AT 9
------------	---	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	1.837
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	1.507
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.010
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	330
Parcheggi pubblici	mq.	330
Verde pubblico di quartiere	mq.	0
Principali percorsi ciclabili	mq.	0
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0.55 mq/mq

POC	ADU 8 – RONCO BUSSECCHIO – VIA CERCHIA - comparto a/b	TAV. AT 9
------------	--	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	77.414
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e Spazi privati di pertinenza ⁽¹⁾	mq.	17.161
Superficie fondiaria derivata da monetizzazione aree a verde pubblico in esubero	mq.	2.283
Superficie fondiaria derivata da monetizzazione aree a verde pubblico in esubero per realizzazione parcheggi pertinenziali per medie strutture di vendita	mq.	2.307
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	6.303
Usi terziari: Superficie totale	mq.	1.485
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	55.663
Verde pubblico di quartiere	mq.	38.900
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.500
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Parcheggi	mq.	8.473
Strade di progetto	mq.	6.790

(1) Dato comprensivo dell'incremento del 20% per i lotti con edifici plurifamiliari come consentito da NTA di POC. L'incremento è di mq. 367,92

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV).

RUE	ADU 8 – RONCO BUSSECCIO – VIA CERCHIA - comparto c	TAV. AT 9
------------	---	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	15.620
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.737
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Ambito di edificazione attrezzature religiose	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.562
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	11.883
Verde pubblico di quartiere	mq.	6.600
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.872
Parcheggi pubblici	mq.	1.244
Attrezzature religiose	mq.	0
Strade di progetto	mq.	2.167

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,10 mq/mq

RUE	ADU 8 – RONCO BUSSECCHIO – VIA CERCHIA - comparto e	TAV. AT 9
------------	--	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ.** **15.076**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.896
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.508
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq.** **11.180**

Verde pubblico di quartiere	mq.	8.150
Principali percorsi ciclabili	mq.	268
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	968
Parcheggi	mq.	1.794

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,10 mq/mq

POC	ADU 8 – RONCO BUSSECCHIO – VIA CERCHIA - comparto f	TAV. AT 9
------------	--	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ.** **12.897**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	6.156
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.703
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq.** **6.741**

Verde pubblico di quartiere	mq.	6.741
Principali percorsi ciclabili	mq.	0
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	0
Parcheggi	mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,13 mq/mq

POC	ADU 9 - RONCO-BUSSECCHIO - VIA BALDRACCANI SUD	TAV. AT 9
------------	---	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	11.664
Numero comparti di attuazione: 1		

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	6.179
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	4.238
parcheggi	mq.	698
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.243
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	0

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	6.179
--	------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	5.485
---	------------	--------------

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi		
privati di pertinenza	mq.	5.485
Altre superfici fondiarie	mq.	0
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	1.700	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	500	mq. di St
----------------------------	------------------	------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,19 mq/mq

RUE**ADU 10 – RONCO BUSSECCHIO -
VIA BALDRACCANI NORD - comparto a
TAV. AT 9**

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	15.411
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	5.646
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	2.466
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	9.765
Verde pubblico di quartiere	mq.	5.282
Principali percorsi ciclabili	mq.	488
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	2.208
Parcheggi	mq.	1.787

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,16 mq/mq

POC**ADU 10 – RONCO BUSSECCHIO
VIA BALDRACCANI NORD - comparto b/a
TAV. AT 9**

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	2.074
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	798
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	332
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	1.276
Verde pubblico di quartiere	mq.	736
Principali percorsi ciclabili	mq.	
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	
Parcheggi	mq.	540

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,16 mq/mq

Note:

Il verde pubblico deve essere realizzato in fregio alla particella 510 del foglio 224.

POC	ADU 11 – RONCO – VIA SEGANTI - comparto a	TAV. AT 9
------------	--	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	46.256
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	13.176
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili (riuso)	mq.	4.940
Residenza: Superficie complessiva	mq.	4.225
Usi terziari: Superficie totale (compreso riuso edificio esistente)	mq.	5.140
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	28.140
Verde pubblico di quartiere ^[1]	mq.	13.194
Parcheggi pubblici	mq.	3.262
Principali percorsi ciclabili	mq.	2.945
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	8.739

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,17 mq/mq

[1] Obbligo di cessione all'interno della dotazione di verde pubblico di quartiere di una quota di superficie fondiaria indicativamente pari a mq 1000 preventivamente dotata di urbanizzazione primaria, per la realizzazione di interventi di ERS organizzati in edifici di 6/8 alloggi, con Sc compresa tra 450 a 550 mq. per lotto (Sc computata sulla base di un indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo non superiore a 0,50 mq/mq).

POC	ADU 11 – RONCO – VIA SEGANTI - comparto b	TAV. AT 9
------------	--	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	33.963
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e Spazi privati di pertinenza	mq.	9.302
Superficie fondiaria derivata da monetizzazione aree a verde pubblico in esubero	mq.	2.582,5
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	3.625
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	22.078,5
Verde pubblico di quartiere	mq.	10.493,5
Parcheggi pubblici	mq.	1.071
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.108
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	9.406

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	13.108
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO			
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	5.226	
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0	
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0	
Residenza: Superficie complessiva	mq.	2.268	
Usi terziari: Superficie totale	mq.	378	
Altri usi: Superficie totale	mq.	0	
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	7.882	
Verde pubblico di quartiere	mq.	5.411	
Parcheggi pubblici	mq.	1.233	
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.238	
Spazi pedonali pubblici	mq.	0	
Strade di progetto	mq.	0	

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,20 mq/mq

POC**ADU 13 - RONCO - VIA ZANGHERI**

TAV. AT 9

SUPERFICIE TERRITORIALE**MQ. 32.553**

Numero comparti di attuazione: 1

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

tot. mq. 17.437

di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune mq. 1.876

verde attrezzato e attrezzature sportive ^[1] mq. 11.072

parcheggi mq. 2.889

percorsi pedonali e ciclabili mq. 1.600

attrezzature scolastiche mq. 0

Altre aree di cessione (strade)

mq. 5.045

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**mq. 22.482****SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI****mq. 10.071**

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi

privati di pertinenza mq. 10.071

Altre superfici fondiarie mq. 0

Spazi privati accessibili al pubblico mq. 0

Verde privato mq. 0

Sedime edifici esistenti compatibili mq. 0

RESIDENZA**In totale****2.420 mq. di Sc****ATTIVITA' TERZIARIE****In totale****7.266 mq. di St****Indice di utilizzazione territoriale:****Ut = 0,29 mq/mq**

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV) in centro commerciale di vicinato (c.c.v.)

[1] Obbligo di cessione all'interno della dotazione di verde pubblico di quartiere di una quota di superficie fondiaria indicativamente pari a mq 1000 preventivamente dotata di urbanizzazione primaria, per la realizzazione di interventi di ERS organizzati in edifici di 6/8 alloggi, con Sc compresa tra 450 a 550 mq. per lotto (Sc computata sulla base di un indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo non superiore a 0,50 mq/mq).

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	33.163
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	8.534
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	4.060
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	25.303
Verde pubblico di quartiere	mq.	17.987
Parcheggi pubblici	mq.	3.452
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.248
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	2.616

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,12 MQ.MQ.

Note: l'ambito è di confine con il territorio agricolo.

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC, con altezze massime di ciascun fronte non superiore a m.10.00.

POC**ADU 15 – VECCHIAZZANO EST - comparto a**

TAV. AT 11

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	19.297
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	4.850
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.930
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	14.447
Verde pubblico di quartiere	mq.	9.941
Parcheggi pubblici	mq.	1.298
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.454
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	1.754

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,10 mq/mq

Note: Le potenzialità edificatorie risultano notevolmente ridotte dalla contemporanea presenza dell'ambito di rispetto cimiteriale e della fascia di tutela fluviale.

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC.

POC**ADU 15 – VECCHIAZZANO EST - comparto b**

TAV. AT 11

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	21.178
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	4.730
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	2.118
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	16.448
Verde pubblico di quartiere	mq.	11.602
Parcheggi pubblici	mq.	1.375
Principali percorsi ciclabili	mq.	965
Strade di progetto	mq.	2.506

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,10 mq/mq

Note: Le potenzialità edificatorie risultano notevolmente ridotte dalla contemporanea presenza dell'ambito di rispetto cimiteriale e della fascia di tutela fluviale.

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC.

RUE TAV. AT 10	ADU 16 – SAN MARTINO IN STRADA - comparto a
--------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	13.510
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	5.898
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Verde privato	mq.	2.323
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.904
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	5.289
Verde pubblico di quartiere	mq.	2.686
Parcheggi pubblici	mq.	318
Principali percorsi ciclabili	mq.	519
Strade di progetto	mq.	1.766

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

POC TAV. AT 10	ADU 16 – SAN MARTINO IN STRADA - comparto b
--------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	27.087
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	14.444
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	959
Residenza: Superficie complessiva	mq.	3.817
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	11.684
Verde pubblico di quartiere	mq.	8.100
Parcheggi pubblici	mq.	1.199
Principali percorsi ciclabili	mq.	672
Strade di progetto	mq.	1.713
Spazi pedonali pubblici	mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 32.500**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	10.262
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	4.579
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq. 22.238**

Verde pubblico di quartiere	mq.	15.523
Parcheggi pubblici	mq.	1.520
Principali percorsi ciclabili	mq.	3.295
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	1.900

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

PI

(Progetti integrati di riqualificazione dei “vuoti urbani”)

NORME GENERALI E SCHEDE NORMATIVE

PI - Progetti integrati di riqualificazione dei “vuoti urbani”

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro gli ambiti di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R]:

1- Funzione abitativa

U1 - U2 - U3

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U25 - U27 - U29 - U30

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U45 - U46 - U47 - U48 - U49 - U52

5- Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

U68 - U69

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [D]:

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U45 - U46 - U47 - U48 - U49

3- Funzioni produttive

U50 - U51 - U52

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [A]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U5 - U6 - U8 - U16 - U17

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U19 - U20 - U27 - U29 - U30 - U33 - U35 - U43

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D11, D13
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [D] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- C - produttiva, limitatamente agli usi C6, C7, C8, C11
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D6, D7, D9
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G14, G16

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [A] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D9, D10
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G2, G3, G4, G5, G6, G14

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Negli ambiti PI gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare le indicazioni planimetriche della scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, fatte salve le modifiche che in base alle prescrizioni del nuovo strumento urbanistico potranno essere introdotte attraverso il Piano Attuativo.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa:

- Numero dei piani abitabili: 5 compreso il piano terra o rialzato
- Altezza massima di ciascun fronte: 15,00 m.
- Rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,40
- Superficie permeabile (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto) SP > 24%
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

PIANO	AMBITI	ST	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO					INTERVENTI EDILIZI										area validata
			VERDE E SPAZI PUBBL.	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F. [R]	S.F. [T] - [A]	S.F. [D]	S.F. TOTALE	Sc	St [T]	St [D]	St [A]	St TOTALE	Ut	
POC	PI 1 - VIA BERTINI NORD comparto a ^[1]	118.910	66.105	-	12.895	14.867	93.867	-	25.043	-	25.043	-	13.035	-	1.235	14.270	0,12	
POC	PI 1 - VIA BERTINI NORD comparto b	23.930	15.277	2.053	-	-	17.330	-	6.600	-	6.600	-	2.872	-	-	2.872	0,12	
POC	PI 2 - CENTRO SERVIZI comparto a	43.047	23.051	1.903	-	6.079	31.033	-	-	12.014	12.014	-	-	4.735	-	4.735	0,11	
POC	PI 2 - CENTRO SERVIZI comparto b	53.736	40.113	-	-	1.723	41.836	-	11.900	-	11.900	-	6.448	-	-	6.448	0,12	
POC	PI 2 - CENTRO SERVIZI comparto c	45.311	22.519	2.382	-	9.456	34.357	-	10.954	-	10.954	-	5.800	-	1.450	7.250	0,16	
POC	PI 2 - CENTRO SERVIZI comparto d	45.874	29.695	1.834	-	4.923	36.452	-	9.422	-	9.422	-	5.872	-	1.468	7.340	0,16	
POC	PI 2 - CENTRO SERVIZI comparto e	26.733	18.202	1.655	-	-	19.857	-	-	6.876	6.876	-	-	3.208	-	3.208	0,12	
POC	PI 3 - BERTINI CENTRO comparto a	53.247	33.919	1.876	150	3.952	39.897	-	13.350	-	13.350	-	6.816	-	1.703	8.519	0,16	
POC	PI 3 - BERTINI CENTRO comparto b	15.909	8.532	745	228	1.474	10.979	4.930	-	-	4.930	2.227	-	-	-	-	0,14	
POC	PI 4 - BERTINI SUD comparto a ^[2]	17.135	12.323	452	1.015	-	13.790	3.345	-	-	3.345	1.885	-	-	-	-	0,11	
POC	PI 4 - BERTINI SUD comparto b ^[2]	14.422	9.046	796	1.010	-	10.852	3.570	-	-	3.570	1.586	-	-	-	-	0,11	
POC	PI 4 - BERTINI SUD comparto c ^[2]	12.203	7.484	705	899	-	9.088	3.115	-	-	3.115	1.342	-	-	-	-	0,11	
RUE	PI 4 - BERTINI SUD comparto d ^[2]	15.190	8.651	315	535	752	10.253	4.937	-	-	4.937	1.671	-	-	-	-	0,11	
RUE	PI 5 - VIA COPERNICO comparto a ^[2]	26.428	9.969	1.002	1.527	4.715	17.213	9.215	-	-	9.215	2.907	-	-	-	-	0,11	
RUE	PI 5 - VIA COPERNICO comparto b ^[2]	12.675	7.623	491	-	1.114	9.228	3.447	-	-	3.447	1.394	-	-	-	-	0,11	
	TOTALI AMBITI POC	470.457	286.266	14.401	16.197	42.474	359.338	14.960	77.269	18.890	111.119	7.040	40.843	7.943	5.856	54.642		
	TOTALI AMBITI RUE	54.293	26.243	1.808	2.062	6.581	36.694	17.599	-	-	17.599	5.972	-	-	-	-		
	TOTALE	524.750	312.509	16.209	18.259	49.055	396.032	32.559	77.269	18.890	128.718	13.012	40.843	7.943	5.856	54.642		

[1] Negli spazi pubblici è compresa un'area di 28.402 mq. destinata a sede per spettacoli viaggianti [Ag1]

[2] Nel verde degli ambiti PI 4 e PI 5 è compreso il verde di distacco e mitigazione [AMI]

POC	PI 1 – VIA BERTINI NORD - comparto a TAV. AT 15
------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 118.910**

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq. 25.043
---	-------------------

di cui: Superfici fondiarie per usi terziari [T] e servizi [A] mq. 25.043

ATTIVITA' TERZIARIE E PRODUTTIVE In totale	14.270 mq. di St
---	-------------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T] St = mq. 13.035

Superfici totali per attrezzature e servizi [A] St = mq. 1.235

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 93.867
--	-------------------

Verde pubblico di quartiere mq. 44.043

Parcheggi pubblici mq. 12.895

Spazi pedonali pubblici mq. 0

Strade di progetto e Principali percorsi ciclabili mq. 14.867

Area per spettacoli viaggianti [Ag1] mq. 22.062

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,12 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

POC	PI 1 – VIA BERTINI NORD - comparto b TAV. AT 15
------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 23.930**

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq. 6.600
---	------------------

di cui: Superfici fondiarie per usi terziari [T] mq. 6.600

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI In totale	2.872 mq. di St
--	------------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T] St = mq. 2.872

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 17.330
--	-------------------

Verde pubblico di quartiere mq. 15.277

Parcheggi pubblici mq. 0

Principali percorsi ciclabili mq. 2.053

Spazi pedonali pubblici mq. 0

Strade di progetto mq. 0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,12 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 43.047**

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.24.954	
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	23.051
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	0
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.903
	parcheggi (*)	mq.	0
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	6079

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq. 31.033****SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI** **mq. 12.014**

Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	0
Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	12.014
Ambiti complessi edilizi storici [A6.2]	mq.	0
Sedimi edifici storici	mq.	0
Sedimi edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA **In totale** **0** **mq. di Sc****ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI** **In totale 4.735** **mq. di St**

di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0
	Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	4.735
	Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,11 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 53.736
-------------------------	------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq. 40.113
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq. 0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq. 39.622
percorsi pedonali e ciclabili	mq. 0
parcheggi (*)	mq. 0
attrezzature scolastiche	mq. 491
Altre aree di cessione (strade)	mq. 1.723

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 41.836
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq. 11.900
---	-------------------

Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq. 11.900
Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq. 0
Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq. 0
Ambiti complessi edilizi storici [A6.2]	mq. 0
Sedimi edifici storici	mq. 0
Sedimi edifici esistenti compatibili	mq. 0

RESIDENZA	In totale	0	mq. di Sc
------------------	------------------	----------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI	In totale	6.448	mq. di St
--	------------------	--------------	------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq. 6.448
Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq. 0
Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq. 0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,12 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 45.311
-------------------------	------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq. 24.901
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq. 0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq. 22.519
percorsi pedonali e ciclabili	mq. 2.382
parcheggi (*)	mq. 0
attrezzature scolastiche	mq. 0
Altre aree di cessione (strade)	mq. 9.456

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 34.357
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq. 10.954
---	-------------------

Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq. 0
Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq. 10.954
Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq. 0
Ambiti complessi edilizi storici [A6.2]	mq. 0
Sedimi edifici storici	mq. 0
Sedimi edifici esistenti compatibili	mq. 0

RESIDENZA	In totale	0	mq. di Sc
------------------	------------------	----------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI	In totale 7.250	mq. di St
--	------------------------	------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq. 5.800
Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq. 0
Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq. 1.450

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,16 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	45.874
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	31.529
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	29.695
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.834
	parcheggi (*)	mq.	0
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	4.923

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 36.452
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	9.422
	Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	9.422
	Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	0

RESIDENZA	In totale	0	mq. di Sc
------------------	------------------	----------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI		In totale 7.340	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	5.872
	Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0
	Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	1.468

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,16 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	26.733
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	19.857
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	18.202
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.655
	parcheggi (*)	mq.	0
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	0

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 19.587
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	6.876
	Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	6.876

RESIDENZA	In totale	0	mq. di Sc
------------------	------------------	----------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI		In totale	3.208	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0	
	Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	3.208	
	Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0	

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,12 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 53.247**

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	35.945
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	33.919
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.876
parcheggi (*)	mq.	150
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	3.952

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq. 39.897****SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI** **mq. 13.350**

Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	13.350
Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	0

RESIDENZA **In totale** **0** **mq. di Sc****ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI** **In totale** **8.519** **mq. di St**

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	6.816
Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0
Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	1.703

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,16 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 15.909**

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	9.505
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	8.532
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	745
parcheggi (*)	mq.	228
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	1.474

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq. 10.979****SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI** **mq. 4.930**

Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	1.620
Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	0
Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	0
privati di pertinenza	mq.	3.310

RESIDENZA **In totale** **2.227** **mq. di Sc****ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI** **In totale** **0** **mq. di St**

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0
Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0
Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	17.135
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	13.790
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	5.661
	verde di distacco e mitigazione (AMI)	mq.	6.662
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	452
	parcheggi (*)	mq.	1.015
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	0

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 13.790
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	3.345
	Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	750
	Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	0
	privati di pertinenza	mq.	2.595

RESIDENZA	In totale	1.885	mq. di Sc
Corrispondenti a 16 alloggi convenzionali			

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI		In totale	0	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0	
	Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0	
	Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0	

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,11 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	14.422
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	10.852
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	2.995
	verde di distacco e mitigazione (AMI)	mq.	6.051
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	796
	parcheggi (*)	mq.	1.010
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	0

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 10.852
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	3.570
	Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	750
	Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	0
	privati di pertinenza	mq.	2.820

RESIDENZA	In totale	1.586	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI		In totale	0	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0	
	Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0	
	Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0	

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,11 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	12.203
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	9.088
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	1.165
	verde di distacco e mitigazione (AMI)	mq.	6.313
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	705
	parcheggi (*)	mq.	899
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	0

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 9.088
--	------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	3.115
	Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	750
	Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	0
	privati di pertinenza	mq.	2365

RESIDENZA	In totale	1.342	mq. di Sc
Corrispondenti a 11 alloggi convenzionali			

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI		In totale	0	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0	
	Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0	
	Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0	

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,11 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	15.190
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	9.501
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	0
	verde di distacco e mitigazione (AMI)	mq.	8.651
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	315
	parcheggi (*)	mq.	535
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	752

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 10.253
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	4.937
	Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	900
	Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	0
	Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	0
	privati di pertinenza	mq.	4.037

RESIDENZA	In totale	1.671	mq. di Sc
Corrispondente a 14 alloggi convenzionali			

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI		In totale	0	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0	
	Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0	
	Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0	

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,11 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	26.428
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	12.498
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	3.160
	verde di distacco e mitigazione (AMI)	mq.	6.809
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.002
	parcheggi (*)	mq.	1.527
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	4.715

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 17.213
--	-------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	9.215
	Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	2.061
	Ambiti complessi storici [A6.2]	mq.	0
	Sedimi edifici storici	mq.	0
	Sedimi edifici esistenti compatibili	mq.	0
	privati di pertinenza	mq.	7.154

RESIDENZA	In totale	2.907	mq. di Sc
Corrispondenti a 24 alloggi convenzionali			

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI		In totale	0	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0	
	Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0	
	Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0	

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,11 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	12.675
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	8.114
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune (*)	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	1.090
verde di distacco e mitigazione (AMI)	mq.	6.533
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	491
parcheggi (*)	mq.	0
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	1.114

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq. 9.228
--	------------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq. 3.447
---	------------------

Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	900
Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	0
Superfici fondiari per usi terziari [T] e servizi [A]	mq.	0
Superfici fondiari per usi produttivi [D]	mq.	0
privati di pertinenza	mq.	2.547

RESIDENZA	In totale	1.394	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE, PRODUTTIVE E SERVIZI	In totale	0	mq. di St
--	------------------	----------	------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	0
Superfici totali per usi produttivi [D]	St = mq.	0
Superfici totali per attrezzature e servizi [A]	St = mq.	0

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,11 mq/mq

(*) Gli spazi pubblici e i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione o verde attrezzato, e attrezzature sportive".

ADF

(Ambiti di ricomposizione e ridisegno urbanistico nelle frazioni)

NORME GENERALI E SCHEDE NORMATIVE

ADF - Ambiti di ricomposizione e ridisegno urbanistico nelle frazioni

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro gli ambiti di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R]:

1- Funzione abitativa

U1 - U2 - U3

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U25 - U27

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U45 - U46 - U47 - U48 - U49

5- Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

U68 - U69

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D11, D13
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Negli ambiti ADF gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare le indicazioni planimetriche della scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, fatte salve le modifiche che in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale, potranno essere introdotte attraverso il Piano Attuativo.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa:

- Numero dei piani abitabili: 3 compreso il piano terra o rialzato
- Altezza massima di ciascun fronte: 12,00 m.
- Rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,45 - Rapporti maggiori – calcolati in base al previgente parametro della *massima superficie copribile* – sono ammessi per i soli procedimenti che, alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012), risultino già autorizzati o in istruttoria;
- Superficie permeabile (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto) SP > 27%
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

PIANO	AMBITI	ST	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO					INTERVENTI EDILIZI					area validata	
			VERDE E SPAZI PUBBL.	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F.	Sc	St [T]	St Altre Destin.	St TOTALE		Ut
POC	ADF2 - VILLAFRANCA EST ^[1]	7.237	1.738	-	-	-	1.738	5.499	1.785	900	-	900	0,37	
POC	ADF3 - VILLANOVA OVEST comparto a	22.126	5.970	1.132	2.516	1.821	11.439	10.687	1.498	4.540	-	4.540	0,27	X
RUE	ADF3 - VILLANOVA OVEST comparto b	11.360	1.463	566	1.497	-	3.526	7.834	1.886	840	-	840	0,24	X
POC	ADF3 - VILLANOVA OVEST comparto c	12.556	3.633	-	1.091	1.954	6.678	5.878	3.013	-	-	-	0,24	
POC	ADF4 - VILLANOVA EST comparto b	30.143	6.030	1.300	2.638	5.497	15.465	14.678	7.049	697	-	697	0,26	
RUE	ADF5 - RONCADELLO OVEST	15.561	2.823	577	2.002	-	5.402	10.159	2.950	940	-	940	0,25	
RUE	ADF6 - RONCADELLO EST comparto a	5.529	1.280	317	1.134	417	3.148	2.381	556	-	-	-	0,10	
RUE	ADF6 - RONCADELLO EST comparto b	12.912	4.897	943	890	666	7.396	5.516	1.303	-	-	-	0,10	
POC	ADF7 - CARPINELLO OVEST	6.195	1.080	380	1.070	-	2.530	3.665	940	1.410	-	1.410	0,38	X
RUE	ADF9 - CARPINELLO EST ^[2]	31.717	26.078	2.440	875	2.324	31.717	-	-	-	6.303	6.303	0,20	
RUE	ADF10 - VILLAGRAPPA SUD comparto a	8.313	1.490	641	787	1.503	4.421	3.892	1.200	-	-	-	0,14	
RUE	ADF10 - VILLAGRAPPA SUD comparto b/a	7.361	1.917	-	552	1.211	3.680	3.681	1.005	-	-	-	0,14	
RUE	ADF11 - VILLAGRAPPA NORD	23.351	2.567	830	3.383	735	7.515	15.836	4.333	760	-	760	0,22	
POC	ADF12 - VILLAGRAPPA EST	15.773	10.564	506	441	192	11.703	4.070	1.493	400	-	400	0,12	
POC	ADF13 - CARPENA comparto a ^[3]	33.224	11.752	5.187	4.010	2.398	23.347	9.877	3.487	500	4.499	4.999	0,26	
POC	ADF13 - CARPENA comparto b	14.117	3.248	1.010	1.147	2.505	7.910	6.207	2.175	-	-	-	0,15	
POC	ADF14 - SAN LORENZO NORD comparto b	9.390	2.283	-	3.278	1.854	7.415	1.975	1.315	-	-	-	0,14	

PIANO	AMBITI	S T	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO					INTERVENTI EDILIZI					area validata	
			VERDE E SPAZI PUBBL.	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F.	Sc	St [T]	St Altre Destin.	St TOTALE		Ut
POC	ADF15 - SAN LORENZO SUD	10.327	751	310	585	-	1.646	8.681	932	100	-	100	0,10	
	TOTALI AMBITI POC	161.088	47.049	9.825	16.776	16.221	89.871	71.217	23.687	8.547	4.499	13.046		
	TOTALI AMBITI RUE	116.104	42.515	6.314	11.120	6.856	66.805	49.299	13.233	2.540	6.303	8.843		
	TOTALE	277.192	89.564	16.139	27.896	23.077	156.676	120.516	36.920	11.087	10.802	21.889		

[1] Nell'ambito ADF2 non viene incluso in questa sintesi il riuso degli edifici esistenti (850 mq. di S.t.) destinazione Ab4-Ad5

[2] Nell'ambito ADF9 - Carpinello est è conteggiata una superficie fondiaria di 19.479 per un complesso scolastico, che figura pertanto anche nelle aree pubbliche (inclusa nella colonna "Verde e spazi pubblici")

[3] Nel verde dell'ambito ADF 13 - Carpena è compresa una superficie di 4.416 mq. di attrezzature sportive e mq. 6.980 per attrezz. religiose

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	7.237
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	1.738
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	1.738
	parcheggi	mq.	0
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	0
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	1.738

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	5.499
di cui:	Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.317
	Altre superfici fondiarie	mq.	0
	Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	2.182
	Verde privato	mq.	0
	Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	1.785	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	900	mq. di St
----------------------------	------------------	------------	------------------

Indice di utilizzazione territoriale: $Ut = 0,37$ mq/mq

POC**ADF 3 – VILLANOVA OVEST - comparto a**

TAV. AT 7

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ.** **22.126****AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO**

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi

privati di pertinenza mq. 6.987

Spazi privati accessibili al pubblico mq. 0

Sedime edifici esistenti compatibili mq. 3.700

Residenza: Superficie complessiva mq. 1.498**Usi terziari:** Superficie totale mq. 4.540**Altri usi:** Superficie totale mq. 0**DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO** **mq.** **11.439**

Verde pubblico di quartiere mq. 5.970

Parcheggi pubblici mq. 2.516

Principali percorsi ciclabili mq. 1.132

Spazi pedonali pubblici mq. 0

Strade di progetto mq. 1.821

Indice di ut. territoriale: Ut = 0,27mq/mq (compreso il riuso dell'esistente)

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

RUE**ADF 3 – VILLANOVA OVEST - comparto b**

TAV. AT 7

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ.** **11.360****AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO**

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi

privati di pertinenza mq. 4.917

Spazi privati accessibili al pubblico mq. 2.917

Sedime edifici esistenti compatibili mq. 0

Residenza: Superficie complessiva mq. 1.886**Usi terziari:** Superficie totale mq. 840**Altri usi:** Superficie totale mq. 0**DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO** **mq.** **3.526**

Verde pubblico di quartiere mq. 1.463

Parcheggi pubblici mq. 1.497

Principali percorsi ciclabili mq. 566

Spazi pedonali pubblici mq. 0

Indice di ut. territoriale: Ut = 0,24 mq/mq

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

POC	ADF 3 – VILLANOVA OVEST - comparto c
	TAV. AT 7

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 12.556**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	5.878
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	3.013
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq. 6.678**

Verde pubblico di quartiere	mq.	3.633
Parcheggi pubblici	mq.	1.091
Principali percorsi ciclabili	mq.	0
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	1.954

Indice di ut. territoriale: Ut = 0,24 mq/mq

POC	ADF 4 – VILLANOVA EST - comparto b
	TAV. AT 7

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ. 30.143**

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	14.678
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	7.049
Usi terziari: Superficie totale	mq.	697
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq. 15.465**

Verde pubblico di quartiere	mq.	6.030
Parcheggi pubblici	mq.	2.638
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.300
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	5.497

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,26 mq/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	15.561
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	5.402
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	2.823
parcheggi	mq.	2.002
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	577
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	0
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	5.402

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	10.159
di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	6.604
Altre superfici fondiarie	mq.	0
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	3.555
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	2.950	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	940	mq. di St
----------------------------	------------------	------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,25 mq/mq

RUE	ADF 6 - RONCADELLO EST - comparto a
	TAV. AT 2

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	5.529
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	2.253
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Verde privato	mq.	128
Residenza: Superficie complessiva	mq.	556
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	3.148
Verde pubblico di quartiere	mq.	1.280
Parcheggi pubblici	mq.	1.134
Principali percorsi ciclabili	mq.	317
Strade di progetto	mq.	417

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,10 mq/mq

RUE	ADF 6 – RONCADELLO EST - comparto b
	TAV. AT 2

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	12.912
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.381
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	2.135
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.303
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	7.396
Verde pubblico di quartiere	mq.	4.588
Parcheggi pubblici	mq.	890
Principali percorsi ciclabili	mq.	943
Canale Ravaldino	mq.	309
Strade di progetto	mq.	666

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,10 mq/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	6.195
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	2.530
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	1.080
	parcheggi	mq.	1.070
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	380
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	0
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	2.530

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	3.665
di cui:	Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	2.580
	Altre superfici fondiarie	mq.	0
	Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	1.085
	Verde privato	mq.	0
	Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	940	mq. di Sc
------------------	------------------	------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	1.410	mq. di St
----------------------------	------------------	--------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,40 mq/mq

La Sc e la St si riferiscono esclusivamente alla particella n 1077 del foglio 123.

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV) in centro commerciale di vicinato (c.c.v.)

RUE**ADF 9 - CARPINELLO EST**

TAV. AT 3

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	31.717
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	29.393
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	6.599
parcheggi	mq.	875
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	2.440
attrezzature scolastiche	mq.	19.479
Altre aree di cessione (strade)	mq.	2.324
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	31.717

ATTIVITA' TERZIARIE	complesso scolastico	6.303	mq. di St
----------------------------	-----------------------------	--------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI:**0 mq. di Sc****Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,19 mq/mq**

RUE	ADF 10 – VILLAGRAPPÀ SUD - comparto a
	TAV. AT 6

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	8.313
--------------------------------	------------	--------------

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.892
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.200
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	4.421
--	------------	--------------

Verde pubblico di quartiere	mq.	1.490
Parcheggi pubblici	mq.	787
Principali percorsi ciclabili	mq.	641
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	1.503

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

RUE	ADF 10 – VILLAGRAPPÀ SUD - comparto b/a
	TAV. AT 6

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	7.361
--------------------------------	------------	--------------

AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	3.281
Verde privato	mq.	400
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	1.645
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	3.680
--	------------	--------------

Verde pubblico di quartiere	mq.	1.917
Parcheggi pubblici	mq.	552
Principali percorsi ciclabili	mq.	
Spazi pedonali pubblici	mq.	
Strade di progetto	mq.	1.211

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,14 mq/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	23.351
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	6.780
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	2.567
	parcheggi	mq.	3.383
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	830
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	735
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	7.515

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	15.836
di cui:	Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	8.550
	Altre superfici fondiarie (Ae1 – Attrezzature religiose)	mq.	2.166
	Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	2.967
	Verde privato	mq.	2.153
	Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	4.333	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	760	mq. di St
----------------------------	------------------	------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,22 mq/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	15.773
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	11.511
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	10.564
	parcheggi	mq.	441
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	506
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	192
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	11.703

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	4.070
di cui:	Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	4.070
	Altre superfici fondiarie	mq.	0
	Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
	Verde privato	mq.	0
	Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	1.493	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	400	mq. di St
----------------------------	------------------	------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,12 mq/mq

Nota:

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC.

POC	ADF 14 - SAN LORENZO IN NOCETO NORD - comparto b	TAV. AT 5
------------	---	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	9.390
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	5.561
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	2.283
parcheggi	mq.	3.278
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	1854
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	7.415

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	1.975
di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	0
Altre superfici fondiarie	mq.	1.975
privati di pertinenza	mq.	0
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	1.315	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	0	mq. di St
----------------------------	------------------	----------	------------------

Indice di utilizzazione territoriale: $Ut = 0,14$ mq/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE**MQ. 8.667****SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI****mq. 8.667**

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi
privati di pertinenza

Altre superfici fondiarie

Spazi privati accessibili al pubblico

Verde privato

mq. 2.271

mq. 0

mq. 0

mq. 6.396

RESIDENZA**In totale****1200****mq. di Sc****RESIDENZA****1036 mq. di Sc**

Superficie derivata da trasferimento di potenzialità
edificatoria dalle part. 658 - 660

60 mq. di Sc

Superficie derivata da trasferimento di potenzialità
edificatoria dalle part. 210 (parte) - 211 - 212

104 mq. di Sc**RIUSO EDIFICI ESISTENTI:****0 mq. di Sc****Indice di utilizzazione territoriale:****Ut = 0.14 mq/mq****Nota:**

Il comparto è attuabile mediante intervento diretto, nel rispetto dei parametri di cui alla presente scheda normativa e delle condizioni, prescrizioni ed indicazioni di cui alla proposta irrevocabile PG. 94427 del 9/12/2014 .

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC.

AC

(Aree complesse riqualificazione urbana)

NORME GENERALI E SCHEDE NORMATIVE

AC – AREE COMPLESSE – RIQUALIFICAZIONE URBANA

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro gli ambiti di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R]:

1– Funzione abitativa

~~U1 – U2 – U3~~

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

~~U4 – U5 – U6 – U7 – U8 – U9 – U10~~

2.B Terziario a forte carico urbanistico

~~U18 – U19 – U20 – U23 – U25 – U27 – U28 – U30~~

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

~~U45 – U46 – U47 – U48 – U49~~

5– Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

~~U68 – U69~~

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [A]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

~~U5 – U6 – U8 – U16 – U17~~

2.B Terziario a forte carico urbanistico

~~U19 – U20 – U27 – U29 – U30 – U33 – U35 – U43~~

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [H5]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

~~U4 – U7 – U8 – U16 – U17~~

2.B Terziario a forte carico urbanistico

~~U27 – U28 – U33 – U43~~

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

~~U48~~

3– Funzioni produttive

~~U53 – U54~~

5– Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

~~U68 – U69~~

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ad4] [Af7]:

~~U5 – U6 – U8 – U10 – U17 – U19 – U20 – U22 – U23 – U29 – U30 – U36 – U37 – U38 – U39 – U43~~

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Aa6]:

~~U12~~

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ad5]:

~~U9 – U10 – U11 – U12 – U14 – U37~~

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D11, D13
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [A] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D9, D10
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G2, G3, G4, G5, G6, G14

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ad4] [Af7] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D9
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6, G12, G14, G15, G16

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Aa6] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente all'uso D8
- G - funzioni pubbliche, limitatamente all'uso G12

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ad5] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi D4, D5, D8, D13
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G7, G12, G13, G15, G16

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Nelle AC gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare le indicazioni planimetriche della scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, fatte salve le modifiche che in base alle prescrizioni del nuovo strumento urbanistico potranno essere introdotte attraverso il Piano Attuativo.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa:

Numero dei piani abitabili: 4 compreso il piano terra o rialzato*

Altezza massima di ciascun fronte: 12,50 m. per edifici fino a 4 piani residenziali o 3 piani residenziali e piano terra a destinazione terziario-commerciale, 14,00 m per edifici con 4 piani abitabili (di cui almeno 2 a destinazione terziario-commerciale)

SP (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto) > 50% della superficie scoperta

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;

Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

(*) Tale previsione vale quando non è espressamente indicata nella scheda normativa relativa ai comparti.

PIANO	AMBITI	S T	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO						INTERVENTI EDILIZI							area validata		
			VERDE E SPAZI PUBBL.	VERDE DI PROTEZIONE	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F. TOTALE	Sc/SUL	St [T] o S.U.L. [T]	St [Aa]	St [Ad4] [Af7]	S.U.L. [Ac6]	S.U.L. [Ac]		Ut	
RUE	AC 1 - EX ORSI MANGELLI ^[1]	131.632	31.802				32.120			67.710	28.006	60.018					0,67	X
RUE	AC 2 - AUTOCORRIERE comparto a	33.483																
RUE	AC 2 - BARTOLETTI comparto b	45.702																X
POC	AC 3 - EX ERIDANIA comparto a	40.673										14.900					0,37	
POC	AC 3 - EX ERIDANIA comparto b	119.263	63.118	7.693	6.507	7.324	10.314	94.956	24.307	14.000	7.800			7.000	12.300	0,35	X	
RUE	AC 4 - CANTINA SOCIALE	16.000									5.700	3.900					0,60	
RUE	AC 5 - SISTEMA FERROVIARIO comparto a	95.600	42.296		3.651	7.075	10.495	63.517	27.470	15.826	11.120		1.000	-	-		0,28	
POC	AC 5 - SISTEMA FERROVIARIO comparto e-f	122.290	12.780	34.204	5.035	15.576	22.134	89.729	32.561	9.500	17.500	6.100	-	-	-		0,27	
POC	AC 5 - SISTEMA FERROVIARIO comparto g	3.629	-	-	-	-	129	129	3.500	290	1.478		-	-	-		0,49	
POC	AC 6 - VIA DELL'APPENNINO NORD	28.096	7.797	-	1.677	4.115	3.974	17.563	10.533	2.700	5.200		-	-	-		0,28	X
RUE	AC 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD comparto a	24.557	3.883	-	1.202	2.661	4.200	11.946	12.611	2.883	2.649		-	-	-		0,23	X
POC	AC 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD comparto b	21.692	1.772	-	685	3.297	4.247	10.001	11.691	4.501							0,21	
POC	AC 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD comparto c	10.205	3.155	-	343	1.385	-	4.883	5.322	-	2.767						0,27	
POC	AC 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD comparto d	4.700	2.291	-	-	525	-	2.816	1.884	581	549		-	-	-		0,24	
POC	AC 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD comparto e	2.572	1.085	-	-	105	-	1.190	1.382	534							0,21	
POC	AC 8 - COLLINA comparto a	17.982	4.911	-	-	1.658	2.482	9.051	8.931	4.320	1.832		-	-	-		0,34	X
POC	AC 8 - COLLINA comparto b	4.722	949	-	-	475	620	2.044	2.678	1.417	-		-	-	-		0,30	
	TOTALI AMBITI POC	375.824	97.858	41.897	14.247	34.460	43.900	232.362	102.789	37.843	52.026	6.100	-	7.000	12.300			
	TOTALI AMBITI RUE	346.974	77.981	-	4.853	41.856	14.695	75.463	107.791	52.415	77.687	-	1.000	-	-			
	TOTALE	722.798	175.839	41.897	19.100	76.316	58.595	307.825	210.580	90.258	129.713	6.100	1.000	7.000	12.300			

70

[1] Nella voce parcheggi sono comprese strade, parcheggi e spazi di sosta

RUE**A C 1 - EX ORSI MANGELLI**

TAV. AT 13

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	131.632
--------------------------------	------------	----------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	63.922
di cui: verde pubblico attrezzato e percorsi ciclopedonali nel verde	mq.	31.802
strade, spazi di sosta e parcheggi pubblici	mq.	32.120

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	63.922
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	67.710
Inclusa area cabina elettrica Lotto 1B		

RESIDENZA (ex B1 PRG '88)	In totale	28.006	mq. di S.U.L.
----------------------------------	------------------	---------------	----------------------

ATTIVITA' TERZIARIE PRIVATE (ex DT1 PRG '88)	In totale	27.658	mq. di S.U.L.
---	------------------	---------------	----------------------

ATTIVITA' TERZIARIE PUBBLICO-PRIVATE (ex DT1 PRG '88 o in alternativa ex F1 PRG '88)	In totale	13.844	mq. di S.U.L.
---	------------------	---------------	----------------------

ATTIVITA' TERZIARIE PUBBLICHE (ex F1 PRG '88)	In totale	18.516	mq. di S.U.L.
--	------------------	---------------	----------------------

Note:

Per gli usi ammessi e i parametri urbanistico-edilizi (a specificazione ed integrazione dei contenuti della presente scheda) si fa riferimento a quanto previsto dal P.R.G. vigente alla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma del 2.2.1999 e dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con deliberazione consiliare n. 129 del 30.4.1999 e successive varianti.

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV) in centro commerciale di vicinato (c.c.v.)

RUE	A C 2 –Stazione Autocorriere – comparto a TAV. AT 13
------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	33.483
--------------------------------	------------	---------------

RUE	A C 2 – BARTOLETTI – comparto b TAV. AT 13
------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	45.702
--------------------------------	------------	---------------

Nota: Per l'AC2 gli usi ammessi e i parametri urbanistico-edilizi sono disciplinati dall'Accordo di Programma di cui alla Del. C.C, n.39 del 26.2.1998, relativo al Centro integrato Trasporti, che comprende anche l'area Bartoletti e il trasferimento della sede produttiva.

L'area AC 2 (comparti a - b), così come definita nella Tavola del Commercio, è validata nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

POC	A C 3 - EX ZUCCHERIFICIO ERIDANIA - comparto a TAV. AT 13
------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	40.673
--------------------------------	------------	---------------

STRUTTURA SANITARIA ASSISTENZIALE	14.900 mq di S.U.L.
--	----------------------------

(attuazione prevista in base al PRG 1988)

Note:

Gli usi ammessi e i parametri urbanistico-edilizi sono disciplinati dalla “ Variante di Anticipazione “
adottata l’ 8.3.1999 ed approvata in data 11.04.2000

POC**A C 3 - EX ZUCCHERIFICIO ERIDANIA - comparto b**

TAV. AT 13

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	119.263
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	84.642
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	21.263
verde attrezzato e parcheggi pubblici	mq.	21.212
parcheggi	mq.	7.324
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	6.507
sedime edifici esistenti da recuperare per usi pubblici	mq.	6.038
verde di protezione stradale	mq.	7.693
attrezzature scolastiche (Aa4)	mq.	4.253
caserma dei Carabinieri (Ac6)	mq.	10.352
Altre aree di cessione (strade)	mq.	10.314
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	94.956

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	24.307
di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	17.846
Verde privato	mq.	1.352
Sedime edifici esistenti da recuperare per usi privati	mq.	5.109

RESIDENZA	In totale	14.000 mq. di S.U.L.
------------------	------------------	-----------------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	7.800 mq. di S.U.L.
----------------------------	------------------	----------------------------

Commercio 5.000 mq. (riuso capannoni sup. coperta 2.200 mq.)

Direzionale, artigianato di servizio: 2.800 mq.

ATTREZZATURE PUBBLICHE : in totale**19.300 mq. di S.U.L.**

Riuso edifici esistenti: funzioni miste a forte attrattività di utenza (spettacolo, cultura, tempo libero), con particolare riferimento all'utenza giovanile. Possibilità di insediamento di funzioni idonee alla promozione di nuova imprenditoria giovanile nei settori citati.

12.300 mq. di S.U.L.

Altre attrezzature pubbliche (sede Comando Prov.le Carabinieri):

7.000 mq. di S.U.L.**Note:**

Gli usi ammessi e i parametri urbanistico-edilizi sono disciplinati dalla "Variante di Anticipazione" adottata l'8.3.1999 ed approvata in data 11.04.2000

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

RUE**A C 4 - CANTINA SOCIALE****SUPERFICIE TERRITORIALE****MQ.****16.000****RESIDENZA****In totale****5.700****mq. di S.U.L.**

corrispondenti a 41 alloggi convenzionali

ATTIVITA' TERZIARIE**In totale****3.900****mq. di S.U.L.**

Commercio

1.450 mq.

Terziario-direz.

2.450mq.

Indice di utilizzazione territoriale:**Ut = 0,60****MQ. di SUL/MQ. di S.T.****Nota:**

Gli usi ammessi e i parametri urbanistico-edilizi sono disciplinati dalla Variante di anticipazione adottata in data 08.03.1999 ed approvata in data 11.04.2000

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

RUE	A C 5- SISTEMA FERROVIARIO - comparto a
	TAV. AT 13

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	95.600
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	57.850
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune verde attrezzato e parchi pubblici (*)	mq.	3.809
parcheggi	mq.	38.487
principali percorsi pedonali e ciclabili	mq.	7.075
strade esistenti da potenziare e/o da riqualificare	mq.	3.651
Altre aree di cessione (strade di progetto)	mq.	4828
		5.667

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	63.517
--	------------	---------------

Altre aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico		
Impianti e attrezzature di interesse pubblico (Ib2)	mq.	637
Superficie fondiaria asilo nido (Aa6) e Ludoteca	mq.	2.712
Superficie specchi d'acqua	mq.	1.236
Ambito torre Belvedere	mq.	28

TOTALE Altre aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico	tot. mq.	4.613
--	-----------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	27.470
---	------------	---------------

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	9.956
Sedime edifici esistenti compatibili da recuperare privati di pertinenza	mq.	2.824
	mq.	14.690

RESIDENZA	in totale	MQ.	15.826 di Sc
	corrispondenti a 132 alloggi convenzionali		

di cui mq.5.800 (36.6%) di Sc da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica, da convenzionare sia per l'acquisto che per l'affitto

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	MQ.	11.120 di St
----------------------------	------------------	------------	---------------------

di cui: Terziario direzionale pubblico e privato, commercio, servizi pubblici, alberghi, altre attività di servizio alla persona e all'impresa,..... mq. 10.620
Asilo nido mq. 500

I porticati pubblici o ad uso pubblico non contribuiscono nè al calcolo della Superficie complessiva (Sc), né della Superficie totale (St), in quanto non rientrano nella superficie accessoria non residenziale (Snr) e nella superficie accessoria per le funzioni non residenziali (Sa).

ATTREZZATURE PUBBLICHE (Parco del Foro Boario): Centri civici e strutture amministrative decentrate, Centri ricreativi, culturali e sociali, riuso dei fabbricati esistenti e tettoie storiche, realizzazione di una Torre Belvedere
MQ. 4.059 di St**

Incremento della Superficie totale nella misura non superiore a mq. 1000, da realizzare all'interno del Parco del Foro Boario, per attrezzature pubbliche e di uso e d' interesse pubblico (ludoteca, strutture di collegamento delle pensiline, servizi,)

Indice di utilizzazione territoriale

di cui Ut = 0,28 MQ. di Sc./Mq.e di St per residenza e terziario

Altezza dei fabbricati non superiore ai sette piani

All'interno del Parco del Foro Boario l'uso U3 (abitazione custode e altre abitazioni di servizio) è ammesso per il fabbricato denominato Ex Diagnostico

(*) Gli spazi pubblici ed i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde di protezione stradale" e "verde attrezzato, parcheggi pubblici".

(**) Il rilievo dello stato di fatto fornirà i dati sulle quantità, in termini di superficie, da utilizzare

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

L'area è compresa tra la via Ravegnana, il Piazzale del Foro Boario, la via Pandolfa, la via Macero Sauli, la via Vinea e Piazza Ansuino.

L'area è composta dall'area pubblica comunale del Foro Boario, da quella demaniale, da alcune aree del Consorzio Agrario e dall'Ultragas; tali aree attualmente sono prevalentemente dismesse, solo nell'area del Foro troviamo la sede della Circoscrizione e altre funzioni, che occupano parte del complesso.

La vastità e l'articolazione territoriale delle aree dismesse nell'ambito del Comune di Forlì ne fanno il primo elemento di discussione in vista della trasformazione complessiva della città.

A parte il nodo della riqualificazione/rivitalizzazione del Centro Storico, questa area è l'area che presenta maggiori opportunità di trasformazione e che viene vissuta come tale (in termini di problemi irrisolti e di possibilità aperte).

Per l'area si prevede:

- il recupero dell'area di accesso al Foro Boario, con un nuovo arredo degli spazi pubblici (in parte da pedonalizzare), ed il miglioramento delle condizioni di sicurezza di Viale Vespucci e di via Ravegnana;
- riqualificazione dell'area del Foro Boario;
- il collegamento del Parco del Foro Boario ai nuovi tessuti urbani limitrofi ed a quelli storici;
- la ridefinizione dell'area terminale del nuovo viale, costituita da un complesso di edifici con varie destinazioni, da ampi parcheggi e da un giardino pubblico;
- la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e terziari
- la connessione pedonale e ciclabile in direzione est-ovest con il comparto centrale;
- la connessione pedonale e ciclabile, in direzione nord-sud, con le altre aree del sistema ferroviario
- la riorganizzazione del sistema della viabilità locale e dei parcheggi

L'Amministrazione Comunale ha concluso l'iter concorsuale di progettazione partecipata per la trasformazione urbanistica dell'area, ed è stato presentato il Piano Particolareggiato che traduce in strumento operativo il progetto vincitore del concorso.

Il progetto prevede il recupero degli edifici storici presenti all'interno dell'area del Foro Boario, oltre ad altri corpi di fabbrica non storici, ma compatibili con il nuovo disegno urbanistico. Il Piano particolareggiato è il risultato finale di un lungo percorso di progettazione che ha coinvolto la cittadinanza, l'Amministrazione Comunale e la Circoscrizione, e prevede la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico in chiave bioecologica, oltre alla previsione del teleriscaldamento/cogenerazione e del recupero delle acque meteoriche all'interno di tutta l'area per usi irrigui. Per quanto riguarda l'altezza dei nuovi edifici è il piano particolareggiato che individua dove realizzare i corpi di fabbrica di 7 piani, corpi di fabbrica che si prestano sia per tipologia che per ubicazione.

POC	A C 5- SISTEMA FERROVIARIO – SCALO MERCI - comparto e-f	TAV. AT 13
------------	--	------------

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 122.290
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq. 67.595
di cui: verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	642
verde di protezione e mitigazione AMI	mq.	34.204
parcheggi	mq.	15.576
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	5.035
Attrezzature scolastiche [Aa4]	mq.	12.138
Altre aree di cessione (strade)	mq.	22.134
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq. 89.729

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq. 32.561
di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	32.561
Altre superfici fondiarie	mq.	0
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	0

RESIDENZA	In totale	9.500	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	17.500	mq. di St
----------------------------	------------------	---------------	------------------

(Terziario direzionale pubblico e privato; servizi pubblici, alberghi, altre attività di servizio alla persona e all'impresa; commercio)

ATTREZZATURE PUBBLICHE	In totale	6.100	mq. di St
-------------------------------	------------------	--------------	------------------

(Attrezzature scolastiche)

Indice di utilizzazione territoriale: 0,27 mq/mq

L'indice di utilizzazione territoriale comprende anche la potenzialità edificatoria relativa alle attrezzature scolastiche

Note:

L'area a destinazione scolastica fa parte delle aree pubbliche da cedere a fronte della realizzazione del comparto. La potenzialità edificatoria relativa a tale area è utilizzabile solo per la realizzazione delle attrezzature scolastiche.

La rotatoria all'incrocio della nuova viabilità di comparto con la via Vespucci, la rotatoria interna al comparto, l'innesto sulla via Pandolfa con adeguamento della rotatoria esistente sono opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore del comparto, così come il tratto di viabilità di accesso al sottopasso ferroviario (il sottopasso carrabile è escluso).

La posizione e il disegno degli innesti sulle vie Vespucci e Pandolfa può essere modificata, in accordo con il Comune, solo per un maggiore dettaglio in sede di progettazione urbanistica. La posizione della viabilità carrabile interna non è vincolante anche se tale viabilità deve connettere i due punti di accesso al comparto e deve garantire l'accesso al sottopasso e al retro dell'area del deposito mezzi del trasporto pubblico locale.

La posizione e la forma delle principali aree pubbliche (parcheggio grande di interscambio, area scolastica), in accordo con il Comune, in sede di progettazione urbanistica, può subire lievi modifiche in conseguenza delle modifiche al tracciato della viabilità interna.

Il comparto può essere attuato per stralci funzionali, ferma restando la progettazione e l'approvazione iniziale.

Nel rispetto della DAL 112/2007 l'attuazione della previsione di edificio scolastico comporta l'obbligo di ricomprendere, nella Relazione Geologica dello strumento attuativo (PUA o progetto unitario), una analisi di III livello della risposta sismica locale.

Si prescrive infine il rispetto delle misure di mitigazione emerse dalla valutazione di sostenibilità ambientale (Capitolo 7) allegata alla deliberazione di C.C. n. 70 del 08/04/2014 di approvazione del POC 2013, fermo restando che il rispetto di tali prescrizioni deve essere garantito con opere e misure che non comportino onere alcuno, anche futuro, da parte dell'A.C..

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	3.629
--------------------------------	------------	--------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e parcheggi pubblici	mq.	0
parcheggi	mq.	0
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
verde di protezione infrastrutture	mq.	0
Altre aree di cessione (sottopasso)	mq.	129

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	129
--	------------	------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	3.500
---	------------	--------------

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	500
privati di pertinenza	mq.	2.302
Verde privato	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	698

RESIDENZA	In totale	290	mq. di SUL
------------------	------------------	------------	-------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	1.478	mq. di SUL superficie esistente
----------------------------	------------------	--------------	--

(Attività direzionali e di servizio; attività di interesse pubblico)

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 1.268 mq circa

Si prevede il mantenimento della palazzina ad uso uffici e bar e della palazzina ad uso mensa con piano primo a destinazione residenziale.

Gli altri fabbricati e manufatti che insistono sull'area di proprietà devono essere demoliti (circa 887 mq di SUL).

SOSTITUZIONE EDIFICI ESISTENTI

E' ammesso il recupero di 500 mq di SUL degli 887 che devono essere demoliti per realizzare un equivalente ampliamento della palazzina ad uso mensa la cui altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici esistenti che vengono mantenuti nel comparto.

Si prescrive infine il rispetto delle misure di mitigazione emerse dalla valutazione di sostenibilità ambientale (Capitolo 7) allegata alla deliberazione di C.C. n. 70 del 08/04/2014 di approvazione del POC 2013, fermo restando che il rispetto di tali prescrizioni deve essere garantito con opere e misure che non comportino onere alcuno, anche futuro, da parte dell'A.C..

Note:

Ricavare all'interno degli spazi privati di pertinenza i parcheggi privati e privati di uso pubblico necessari.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	28.096
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	13.589
di cui: verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	7.797
parcheggi	mq.	4.115
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.677
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	3.974

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	17.563
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	10.533
---	------------	---------------

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi		
privati di pertinenza	mq.	10.533
Altre superfici fondiarie	mq.	
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	
Verde privato	mq.	
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	

RESIDENZA	In totale	2.700	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	5.200	mq. di St
----------------------------	------------------	--------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: **0 mq. di Sc**

Indice di utilizzazione territoriale: **Ut = 0,28 mq/mq**

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

Si prescrive infine il rispetto delle misure di mitigazione emerse dalla valutazione di sostenibilità ambientale (Capitolo 7) allegata alla deliberazione di C.C. n. 70 del 08/04/2014 di approvazione del POC 2013, fermo restando che il rispetto di tali prescrizioni deve essere garantito con opere e misure che non comportino onere alcuno, anche futuro, da parte dell'A.C..

RUE	A C 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD - comparto a	TAV. AT 17
------------	--	-------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	24.557
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi Spazi privati di pertinenza	mq.	12.602
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi Spazi privati di pertinenza sottozona [A]	mq.	9
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	2.883
Usi terziari ⁽¹⁾ : Superficie totale	mq.	2.643,50
Sottozona [A] - Celletta Votiva privata ⁽²⁾ : Superficie totale	mq.	5,40
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	11.946
Verde pubblico di quartiere	mq.	3.883
Parcheggi pubblici	mq.	2.661
Principali percorsi ciclabili	mq.	1.202
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	4.200
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,23 mq/mq

(1) E' ammessa la realizzazione di una quota pari a mq. 26.50 (St) da destinarsi all'uso U52.

(2) La celletta votiva dovrà rispettare i seguenti indici e limiti:

- Superficie totale massima mq. 5,40;
- Altezza massima al colmo m. 3,50;
- Essere realizzata con tipologia edilizia e materiali adeguati al contesto.

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

POC	A C 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD - comparto b	TAV. AT 17
------------	--	-------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	21.692
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi Spazi privati di pertinenza	mq.	11.691
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	4.501
Usi terziari: Superficie totale	mq.	0
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	10.001
Verde pubblico di quartiere	mq.	1.772
Parcheggi pubblici	mq.	3.297
Principali percorsi ciclabili	mq.	685
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	4.247
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,21 mq/mq

POC	A C 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD - comparto c	TAV. AT 17
------------	--	-------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	10.205
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	1.415
privati di pertinenza	mq.	3.907
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	0
Usi terziari: Superficie totale	mq.	2.767
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	4.883
Verde pubblico di quartiere	mq.	3.155
Parcheggi pubblici	mq.	1.385
Principali percorsi ciclabili	mq.	343
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	0
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,27 mq/mq

POC	A C 7 - VIA DELL'APPENNINO SUD - comparto d	TAV. AT 17
------------	--	-------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	4.700
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	1.884
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	581
Usi terziari: Superficie totale	mq.	549,10
Altri usi: Superficie totale	mq.	0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	2.816
Verde pubblico di quartiere	mq.	2.291
Parcheggi pubblici	mq.	525
Principali percorsi ciclabili	mq.	0
Spazi pedonali pubblici	mq.	0
Strade di progetto	mq.	0
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,24 mq/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	2.572
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO			
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi di pertinenza	mq.		1.382
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.		0
Verde privato	mq.		0
Residenza: Superficie complessiva	mq.		534
Usi terziari: Superficie totale	mq.		0
Altri usi: Superficie totale	mq.		0
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.		1.190
Verde pubblico di quartiere	mq.		1.085
Parcheggi pubblici	mq.		105
Principali percorsi ciclabili	mq.		0
Spazi pedonali pubblici	mq.		0
Strade di progetto	mq.		0
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,21 mq/mq	

POC**A C 8 - COLLINA- comparto a**

TAV. AT 17

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	17.982
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	6.459
--	----------	-------

di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	4.911
parcheggi	mq.	1.658
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
attrezzature scolastiche	mq.	0

Altre aree di cessione (strade)	mq.	2.482
--	-----	-------

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	9.051
--	------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	8.931
---	------------	--------------

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	2.470
Altre superfici fondiarie	mq.	0
privati di pertinenza	mq.	6.461
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
Verde privato	mq.	0
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0

RESIDENZA	In totale	4.320	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	1.832	mq. di St
----------------------------	------------------	--------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: **0 mq. di Sc**

Indice di utilizzazione territoriale: **comp.a Ut = 0,34mq/mq**

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4.722
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	1.424
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	949
	parcheggi	mq.	475
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
	attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	620
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	2.044
SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	2.678
di cui:	Ambiti di edificazione di nuova progettazione	mq.	600
	Altre superfici fondiarie	mq.	0
	privati di pertinenza	mq.	1.906
	Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	0
	Verde privato	mq.	0
	Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	172
RESIDENZA	In totale	1.417(**)	mq. di Sc
ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	0	mq. di St

Indice di utilizzazione territoriale:

comp.b Ut.= 0,30 (**) mq/mq

Note:

(**) compreso il riuso dell'esistente, il rilievo dello stato di fatto determinerà la superficie da riutilizzare nel caso venga confermato il fabbricato esistente.

ZONE SPECIALI

PA (*Polarità territoriale del sistema economico*)

NORME GENERALI E SCHEDE NORMATIVE

POLARITA' TERRITORIALE DEL SISTEMA ECONOMICO

PA – POLO DI PIEVEACQUEDOTTO

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro gli ambiti di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U4 – U5 – U6 – U7 – U8 – U9 – U10

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U18 – U19 – U20 – U23 – U24 – U25 – U26 – U27 – U28 – U29 – U30

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U45 – U46 – U47 – U48 – U49

5 Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

U68 – U69

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con i simboli [Ad3] e [Ad4]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U8 – U10 – U16

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U23 – U27 – U28 – U29 – U30 – U31 – U35 – U36

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ad6]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U5 – U6 – U17

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U19 – U26 – U27 – U29 – U35 – U39

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ac4]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U5 – U6 – U16 – U17

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U19 – U26 – U27 – U29 – U35 – U39

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U48 – U49

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- C - produttiva, limitatamente all'uso C11
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9, D11, D13
- E - commerciale
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ad3] e [Ad4] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D3, D4, D10, D11
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G9, G12, G14, G16

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ad6] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- C - produttiva, limitatamente all'uso C11
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ac4] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- C - produttiva, limitatamente all'uso C11
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D7, D10
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6, G14

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Nel polo di Pieveacquedotto gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare le indicazioni planimetriche della scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, fatte salve le modifiche che in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale potranno essere introdotte attraverso il Piano Attuativo. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa, salvo indici e parametri diversi specificati nella scheda del comparto:

- Altezza massima di ciascun fronte: 30,00 m.
- Rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,40
- Superficie permeabile (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto) SP > 24%
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

I parametri edilizi nella sottozona T3 (Area Centro Commerciale) sono quelli disciplinati dal relativo accordo di programma. Gli usi ammessi nelle sottozone T3 (Area Autotrasporti) sono quelli disciplinati dal relativo P.P.

PIANO	AMBITI	S T	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO					INTERVENTI EDILIZI						Ut = Sc + St / ST	area validata	
			VERDE - SPAZI PUBBL. E PARCH.	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F. TOTALE	St [T]	St [Ad]	St [Ac]	S.U.L. [T]	S.U.L. [GD]			St TOTALE
POC	PA - 1	65.098	19.988	1.756	4.439	8.960	35.143	29.955	10.931	-	-	-	-	10.931	0,17	X
POC	PA - 2	56.845	25.594	768	-	3.887	30.249	26.596	10.179	-	-	-	-	10.179	0,18	
POC	PA - 3	51.430	22.354	-	-	3.278	25.632	25.798	9.341	-	-	-	-	9.341	0,18	X
POC	PA - 4	35.806	15.200	746	-	2.897	18.843	16.963	6.471	-	-	-	-	6.471	0,18	X
POC	PA - 5	71.214	33.502	-	-	4.168	37.670	33.544	3.845	-	8.973	-	-	12.818	0,18	X
POC	PA - 6	32.139	14.370	-	5.009	-	19.379	12.760	579	5.206	-	-	-	5.785	0,18	
POC	PA - 7	13.492	4.754	-	-	2.793	7.547	5.945	2.428	-	-	-	-	2.428	0,18	
POC	PA - 8	15.411	4.290	-	2.447	2.292	9.029	6.382	2.774	-	-	-	-	2.774	0,18	
POC	PA - 9	96.100	36.397	1.033	19.408	4.887	61.725	34.375	-	16.855	-	-	-	16.855	0,18	
POC	PA - 10	15.924	6.370	-	3.156	1.196	10.722	5.202	2.887	-	-	-	-	2.887	0,18	
POC	PA - 11	17.406	3.781	-	2.070	3.805	9.656	7.750	3.133	-	-	-	-	3.133	0,18	
POC	TOTALI	470.865	186.600	4.303	36.529	38.163	265.595	205.270	52.568	22.061	8.973	-	-	83.602	0,18	
RUE	T 3 - AREA CENTRO	147.745	28.739	-	17.615	-	46.354	-	-	-	-	-	44.000	0,30	cca	
POC	COMMERCIALE														sup.	
RUE	T 3/a - AREA	173.555	19.198	-	9.703	27.378	56.279	117.276	-	-	-	56.720	-	-	-	
POC	AUTOTRASPORTO															
POC	T 3/b - AREA	10.809	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.498	-	-	-	
	AUTOTRASPORTO															
	TOTALI AMBITI POC	481.674	186.600	4.303	36.529	38.163	265.595	205.270	52.568	22.061	8.973	2.498	-	83.602		
	TOTALI AMBITI RUE	321.300	47.937	-	27.318	27.378	102.633	117.276	-	-	-	56.720	44.000	-		
	TOTALE	802.974	234.537	4.303	63.847	65.541	368.228	322.546	52.568	22.061	8.973	59.218	44.000	83.602		

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	65.098
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	26.183
di cui: verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	19.988
parcheggi pubblici	mq.	4.439
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.756
Altre aree di cessione (strade)	mq.	8.960
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	35.143

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	29.955
di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	29.042
di cui: Superficie fondiaria derivata da monetizzazione aree a verde pubblico in esubero	mq.	913

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	10.931 mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]		St = mq.10.931

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,17 mq/mq

Note:

Comparto validato come "Area idonea per la localizzazione di strutture di vendita medio-grandi" (mq 2.500 di Superficie di Vendita - SV) con dotazione complessiva di comparto non superiore a mq. 5.000 di SV.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa:

Altezza massima di ciascun fronte: 50,00 m.

Rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,40

Superficie permeabile (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto) S.p. > 40%

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00

Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

POC**PA 2 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO**

TAV. AT 16

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	56.845
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	26.362
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
verde attrezzato, parcheggi pubblici	mq.	25.594
parcheggi	non individuati (*)	
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	768
Altre aree di cessione (strade)	mq.	3.887

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	30.249
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	26.596
di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	26.596

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	10.179 mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]		St= mq. 10.179

Indice di utilizzazione territoriale:**Ut = 0,18 mq/mq****Nota:**

(*) I parcheggi pubblici e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	51.430
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	22.354
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune		non individuati (*)	
verde attrezzato, parcheggi pubblici		mq.	22.354
parcheggi		non individuati (*)	
percorsi pedonali e ciclabili		mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	3.278
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	25.632
SUPERFICI FONDARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	25.798
di cui: Superfici fondiarie totali per usi terziari [T]		mq.	25.798
ATTIVITA' TERZIARIE E SERVIZI		In totale	9.341 mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]		St = mq.	9.341

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

(*) I parcheggi pubblici e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

POC**PA 4 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO**

TAV. AT 16

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	35.806
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	15.946
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
verde attrezzato, parcheggi pubblici	mq.	15.200
parcheggi	non individuati (*)	
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	746
Altre aree di cessione (strade)	mq.	2.897

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	18.843
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	16.963
---	------------	---------------

di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	16.963
--	-----	--------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	6.471	mq. di St
----------------------------	------------------	--------------	------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	6.471
---	----------	-------

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

(*) I parcheggi pubblici e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come SF.

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	71.214
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	33.502
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	33.502
parcheggi	non individuati (*)	
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	4.168
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	37.670

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	33.544
di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T] e [Ac4]	mq.	33.544

ATTIVITA' TERZIARIE E SERVIZI	In totale	12.818	mq. di St
di cui: Superfici totali per attrezzature pubbliche annonarie [Ac4]			St = mq.8.973
Superfici totali per usi terziari [T]			St = mq.3.845

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

(*) I parcheggi pubblici e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

Comparto validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV)

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	32.139
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	19.379
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	7.694
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	6.676
parcheggi (*)	mq.	5.009
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	0

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	19.379
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	12.760
---	------------	---------------

di cui: Superfici fondiari per sedi espositive e servizi fieristici [Ad6] e per attività terziarie [T]	mq.	12.760
---	-----	--------

ATTIVITA' TERZIARIE E SERVIZI	In totale	5.785	mq. di St
--------------------------------------	------------------	--------------	------------------

di cui: Superfici totali per sedi espositive e servizi fieristici [Ad6]	St=	mq.5.206
Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	579

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

(*) Gli spazi pubblici ed i parcheggi pubblici (per la parte eccedente quelli indicati nella scheda) sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come SF.

(**) La superficie totale (St) per sedi espositive e servizi fieristici [Ad6] può essere utilizzata per l'insediamento dei seguenti usi delle presenti Schede Normative:

- Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ad6]
- Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T], ad esclusione degli usi del raggruppamento 2B – Terziario a forte carico urbanistico

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	13.492
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	4.754
--	----------	-------

di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
---	---------------------	--

verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	4.754
--	-----	-------

parcheggi	non individuati (*)	
-----------	---------------------	--

percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
-------------------------------	-----	---

Altre aree di cessione (strade)	mq.	2.793
--	-----	-------

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	7.547
--	------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	5.945
---	------------	--------------

di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	5.945
--	-----	-------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	2.428	mq. di St
----------------------------	------------------	--------------	------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	2.428
---	----------	-------

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

(*) Gli spazi pubblici ed i parcheggi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	15.411
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	6.737
--	----------	-------

di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
---	---------------------	--

verde attrezzato, parcheggi pubblici	mq.	4.290
--------------------------------------	-----	-------

parcheggi	mq.	2.447
-----------	-----	-------

percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
-------------------------------	-----	---

Altre aree di cessione (strade)	mq.	2.292
--	-----	-------

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	9.029
--	------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	6.382
---	------------	--------------

di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	6.382
--	-----	-------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	2.774	mq. di St
----------------------------	------------------	--------------	------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	2.774
---	----------	-------

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

(*) I parcheggi pubblici, per la quota eccedente a quella indicata nella scheda, e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	96.100
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	56.838
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
verde attrezzato, parcheggi pubblici	mq.	36.397
parcheggi	mq.	19.408
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.033
Altre aree di cessione (strade)	mq.	4.887

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	61.725
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	34.375
---	------------	---------------

di cui: Superfici fondiari per attrezzature ricreative, culturali e per lo spettacolo [Ad]	mq.	34.375
--	-----	--------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	16.855 mq. di St
----------------------------	------------------	-------------------------

di cui: Superfici totali per attrezzature ricreative, culturali e per lo spettacolo [Ad]	mq.	16.855
--	-----	--------

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

sono ammessi gli usi U27 ed esclusi gli usi U 8

(*) I parcheggi pubblici, per la quota eccedente a quella indicata nella scheda, e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	15.924
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	9.526
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
verde attrezzato, parcheggi pubblici (*)	mq.	6.370
parcheggi	mq.	3.156
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	1.196

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	10.722
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	5.202
di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	5.202

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	2.887	mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]			St = mq. 2.887

Indice di utilizzazione territoriale:

Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

(*) I parcheggi pubblici, per la quota eccedente a quella indicata nella scheda ,e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	17.406
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	5.851
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
verde attrezzato, parcheggi pubblici	mq.	3.781
parcheggi (*)	mq.	2.070
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	3.805

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	9.656
--	------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	7.750
---	------------	--------------

di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	7.750
--	-----	-------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	3.133	mq. di St
----------------------------	------------------	--------------	------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	3.133
---	----------	-------

Indice di utilizzazione territoriale:

Ut = 0,18 mq/mq

(*) I parcheggi pubblici, per la quota eccedente a quella indicata nella scheda, e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

POC/RUE T 3 – Area Centro Commerciale - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO

TAV. AT 16

SUPERFICIE TERRITORIALE**MQ.****147.745**

Note:

Gli usi ammessi e i parametri urbanistico-edilizi sono disciplinati dal relativo Accordo di Programma.

- 1) S.U.L. complessiva pari a mq. 44.000;
- 1) i parcheggi ricavati all'interno dei fabbricati non determinano S.U.L.;
- 2) coerentemente con le previsioni del PTCP vigente il comparto T3 – Area Centro Commerciale – POLO DI PIEVEACQUEDOTTO è validato come centro commerciale di attrazione di livello superiore (c.c.a. sup.) per una superficie di vendita complessiva pari a 21.500, di cui max mq. 7.500 di superficie di vendita destinati alla grande struttura di vendita a carattere prevalentemente alimentare (*Iper*).

RUE**T 3/a – Area autotrasporto - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO**

TAV. AT 16

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	173.555
--------------------------------	------------	----------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	28.901
--	----------	--------

di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
---	-----	---

verde attrezzato	mq.	19.198
------------------	-----	--------

parcheggi	mq.	9.703
-----------	-----	-------

percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
-------------------------------	-----	---

Altre aree di cessione (strade)	mq.	27.378
--	-----	--------

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	56.279
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	117.276
--	------------	----------------

di cui: Superfici fondiarie totali per usi terziari e per sedi di attività artigianali e terziarie connesse al settore dell'autotrasporto	mq.	117.276
---	-----	---------

ATTIVITA' TERZIARIE E PRODUTTIVE In totale	56.720 mq. di S.U.L.
---	-----------------------------

di cui: Superfici totali per servizi all'autotrasporto	S.U.L. = mq.	5.400
--	--------------	-------

Superfici totali per usi terziari e per sedi di attività artigianali e terziarie connesse al settore dell'autotrasporto	S.U.L. = mq.	51.320
---	--------------	--------

Indice di utilizzazione territoriale:**Ut = 0,33 mq/mq****Note:**

Sono ammesse le destinazioni per sedi di attività artigianali e terziarie connesse al settore dell'autotrasporto e le destinazioni d'uso indicate nel raggruppamento 2a per gli ambiti identificati con il simbolo [T] all'interno del Polo di Pieveacquedotto

T 3/b – Area autotrasporto - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO

TAV. AT 16

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	10.809
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	
verde attrezzato	mq.	
parcheggi	mq.	
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	
Altre aree di cessione (strade)	mq.	
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.
SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.
di cui: Superfici fondiarie totali per usi terziari [T] mq.		
ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	2.498 mq. di S.U.L.

Note:

Sono ammesse le destinazioni per sedi di attività artigianali e terziarie connesse al settore dell'autotrasporto e le destinazioni d'uso indicate nel raggruppamento 2a per gli ambiti identificati con il simbolo [T] all'interno del Polo di Pieveacquedotto

Le dotazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico sono quelle previste dalle NTA di POC. Concorre al soddisfacimento della dotazione la superficie degli standard in eccedenza realizzata nel comparto T3/a

ZONE SPECIALI

PTA (*Polo tecnologico aeronautico*)

NORME GENERALI E SCHEDE NORMATIVE

PTA - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro gli ambiti di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U4 – U5 – U6 – U7 – U8 – U9 – U10

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U18 – U19 – U20 – U21 – U23 – U25 – U26 – U27 – U28 – U30

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U45 – U46 – U47 – U48 – U49

3 Funzioni produttive

E' consentito l'insediamento di attività produttive appartenenti alla filiera aeronautica

5 Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

U68 – U69

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ti]:

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U21

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U46 – U47 – U48 – U49

5 Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

U68 – U69

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [D]:

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U45 – U46 – U47 – U48 – U49

3 Funzioni produttive

U50 – U51 – U52 – U53 – U54

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- C - produttiva, limitatamente all'uso C11 e gli usi relativi alle attività produttive appartenenti alla filiera aeronautica
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9, D11, D13
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ti] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D6, D7, D8, D9

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [D] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- C - produttiva, limitatamente agli usi C6, C7, C8, C11
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D6, D7, D9
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G14, G16

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Nelle A.C. gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare le indicazioni planimetriche della scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, fatte salve le modifiche che in base alle prescrizioni della variante Generale al PRG potranno essere introdotte attraverso il Piano Attuativo.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa:

Numero dei piani abitabili: 4 compreso il piano terra o rialzato

Altezza massima di ciascun fronte: 12,00 m.

Superficie permeabile (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto) $SP > 50\%$ della superficie scoperta

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;

Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

PIANO	AMBITI	S T	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO				INTERVENTI EDILIZI								
			VERDE SPAZI PUBBL. E PARCH.	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F. [T]	S.F. [Ti]	S.F. [D]	S.F. TOTALE	St [T]	St [Ti]	St [D]	St TOTALE	Ut
POC	PT - 1 a	12.842	6.883	-	-	6.883	2.980	2.979	-	5.959	1.156	1.156	-	2.312	0,18
POC	PT - 1 b	7.198	3.858	-	-	3.858	1.670	1.670	-	3.340	648	648	-	1.296	0,18
POC	PT - 2 a	31.796	15.346	-	4.010	19.356	6.220	6.220	-	12.440	2.862	2.861	-	5.723	0,18
POC	PT - 3	41.971	24.374	-	809	25.183	8.394	8.394	-	16.788	3.777	3.778	-	7.555	0,18
POC	PT - 4	111.902	34.017	25.467	8.444	67.928	14.658	14.658	14.658	43.974	6.903	6.903	6.902	20.708	0,18
	TOTALI AMBITI POC	205.709	84.478	25.467	13.263	123.208	33.922	33.921	14.658	82.501	15.346	15.346	6.902	37.594	
	TOTALI AMBITI RUE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTALE	205.709	84.478	25.467	13.263	123.208	33.922	33.921	14.658	82.501	15.346	15.346	6.902	37.594	

POC	P.T. 1 a - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO	TAV. AT 9
------------	--	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	12.842
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	6.883
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	6.883
parcheggi	mq.	*
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	6.883
--	------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	5.959
---	------------	--------------

di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	2.980
Superfici fondiari totali per usi terziari innovativi [Ti]	mq.	2.979
ATTIVITA' TERZIARIE E SERVIZI	In totale	2.312 mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	1.156
Superfici totali per usi terziari innovativi [Ti]	St = mq.	1.156

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

(*) I parcheggi pubblici e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come SF.

POC	P.T. 1 b - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO	TAV. AT 9
------------	--	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	7.198
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	3.858
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	3.858
parcheggi	mq.	*
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	3.858
--	------------	--------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	3.340
---	------------	--------------

di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	1.670
Superfici fondiari totali per usi terziari innovativi [Ti]	mq.	1.670
ATTIVITA' TERZIARIE E SERVIZI	In totale	1.296 mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	648
Superfici totali per usi terziari innovativi [Ti]	St = mq.	648

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

(*) I parcheggi pubblici e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come SF.

POC	P.T. 2 a - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO	TAV. AT 9
------------	--	-----------

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	31.796
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico tot. mq. 15.346		
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	15.346
parcheggi	mq.	*
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	4.010

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	19.356
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	12.440
---	------------	---------------

di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	6.220
Superfici fondiari totali per usi terziari innovativi [Ti]	mq.	6.220

ATTIVITA' TERZIARIE E SERVIZI	In totale	5.723	mq. di St
--------------------------------------	------------------	--------------	------------------

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	S.t. = mq.	2.862
Superfici totali per usi terziari innovativi [Ti]	S.t. = mq.	2.861

Indice di utilizzazione territoriale: **Ut = 0,18** **mq/mq**

(*) I parcheggi pubblici e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come SF.

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	41.971
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	24.374
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	24.374
	parcheggi	mq.	*
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	809
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	25.183
SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	16.788
di cui:	Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	8.394
	Superfici fondiari totali per usi terziari innovativi [Ti]	mq.	8.394
ATTIVITA' TERZIARIE E SERVIZI	In totale	7.555	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	S.t. = mq.	3.777
	Superfici totali per usi terziari innovativi [Ti]	S.t. = mq.	3.778

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

(*) I parcheggi pubblici e gli spazi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come SF.

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	111.902
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico		tot. mq.	59.484
di cui:	spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
	verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	34.017
	parcheggi	mq.	25.467
	percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)		mq.	8.444
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO		mq.	67.928
SUPERFICI FONDARIE PER INTERVENTI EDILIZI		mq.	43.974
di cui:	Superfici fondiarie totali per usi terziari [T]	mq.	14.658
	Superfici fondiarie totali per usi terziari innovativi [Ti]	mq.	14.658
	Superfici fondiarie per usi produttivi [D]	mq.	14.658
ATTIVITA' TERZIARIE E PRODUTTIVE In totale		20.708	mq. di St
di cui:	Superfici totali per usi terziari [T]	S.t. = mq.	6.903
	Superfici totali per usi terziari innovativi [Ti]	S.t. = mq.	6.903
	Superfici totali per usi produttivi [D]	S.t. = mq.	6.902

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

ZONE SPECIALI

H (*Polo Ospedaliero di Vecchiazano*)

NORME GENERALI E SCHEDE NORMATIVE

H – POLO OSPEDALIERO DI VECCHIAZZANO

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro gli ambiti di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U4 – U5 – U6 – U7 – U8 – U9 – U10

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U19 – U20 – U22 – U25 – U27

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U47 – U48 – U49

5- Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

U68 – U69

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ab4]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U5 – U6 – U11

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U19 – U20 – U22 – U23 – U27

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- C - produttiva, limitatamente all'uso C11 e gli usi relativi alle attività produttive appartenenti alla filiera aeronautica
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9, D11, D13
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [Ab4] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D4, D5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G13

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Nel polo ospedaliero di Vecchiazano gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare le indicazioni planimetriche della scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, fatte salve le modifiche che in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale potranno essere introdotte attraverso il Piano Attuativo.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa:

- Numero dei piani abitabili: 5 compreso il piano terra o rialzato
- Altezza massima di ciascun fronte: 15,00 m.
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,30
- Superficie permeabile (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto) S.p. > 35%
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a m. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

PIANO	AMBITI	S T	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO					INTERVENTI EDILIZI					area validata
			VERDE E SPAZI PUBBL.	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	PARCH.	STRADE	TOTALE	S.F. TOTALE	St [T]	St [Ab4]	St TOTALE	Ut	
POC	H Comparto b	43.455	17.672	1.709	3.008	5.296	27.685	15.770	6.148	2.330	8.478	0,20	X
POC	H Comparto c	15.543	6.213	620	1.430	1.782	10.045	5.498	3.264	-	3.264	0,21	
POC	H Comparto d	24.006	13.452	-	1.744	945	16.141	7.865	4.760	-	4.760	0,21	
POC	H Comparto e	60.625	16.690	964	15.436	6.608	39.698	20.927	5.894	6.641	12.535	0,21	
TOTALI AMBITI POC		143.629	54.027	3.293	21.618	14.631	93.569	50.060	20.066	8.971	29.037		

POC	H - POLO OSPEDALIERO - comparto b TAV. AT 11
------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	43.455
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	22.389
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	17.672
parcheggi	mq.	3.008
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.709
Altre aree di cessione (strade)	mq.	5.296

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	27.685
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	15.770
di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	13.250
Superfici fondiari totali per attrezzature sanitarie [Ab4]	mq.	2.520

ATTIVITA' TERZIARIE E PRODUTTIVE	In totale	13.948	mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]			St = mq.6.148
Superfici totali per attrezzature sanitarie [Ab4]			St = mq.2.330

Indice di utilizzazione territoriale: **Ut = 0,20 mq/mq**

Nota:

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC.

Il Polo Ospedaliero H, nel suo complesso, è validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV). La realizzazione dell'intervento ed il rilascio dei titoli autorizzatori di tipo commerciale, edilizio o di altra natura, può unicamente avvenire previa sottoscrizione di accordo territoriale, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. A-15 della legge regionale n. 20/2000 e delle stesse previsioni del PTCP.

In aggiunta a indici e parametri fissati nelle presenti Schede Normative, per tale comparto si individuano le seguenti ulteriori possibilità:

- all'interno della St per attrezzature sanitarie [Ab4] è ammesso anche l'inserimento dell'Uso U2 – "Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive", come uso principale, nel rispetto delle Norme di POC vigenti;
- il rapporto di copertura massimo è pari a 0,40;
- l'altezza massima degli edifici è pari a 14 mt.. (in deroga alle tutele paesaggistiche presenti sull'area).

POC**H - POLO OSPEDALIERO - comparto c**

TAV. AT 11

SUPERFICIE TERRITORIALE **MQ.** **15.543**

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	8.263
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	0
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	6.213
parcheggi	mq.	1.430
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	620
Altre aree di cessione (strade)	mq.	1.782

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO **mq.** **10.045****SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI** **mq.** **5.498**

di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	5.498
Sedime edificio storico	mq.	0
Ambito insediato di valore ambientale [A6.2]mq.	0	
Edifici esistenti compatibili	mq.	0

ATTIVITA' TERZIARIE E PRODUTTIVE **In totale** **3.264** **mq. di St**

di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.3.264
---	---------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: **0****Indice di utilizzazione territoriale nuovi interventi: Ut = 0.21 mq/mq****Nota:**

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC.

Il Polo Ospedaliero H, nel suo complesso, è validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV). La realizzazione dell'intervento ed il rilascio dei titoli autorizzatori di tipo commerciale, edilizio o di altra natura, può unicamente avvenire previa sottoscrizione di accordo territoriale, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. A-15 della legge regionale n. 20/2000 e delle stesse previsioni del PTCP.

POC	H - POLO OSPEDALIERO - comparto d TAV. AT 11
------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	24.006
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	15.196
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	13.452
parcheggi	mq.	1.744
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	945

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	16.141
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	7.865
di cui: Superfici fondiari totali per usi terziari [T]	mq.	7.865

ATTIVITA' TERZIARIE E PRODUTTIVE	In totale	4.760	mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]			St = mq. 4.760

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: **0 mq. di Sc**

Indice di utilizzazione territoriale: **Ut = 0,21 mq/mq**

Nota:

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC.

Il Polo Ospedaliero H, nel suo complesso, è validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV). La realizzazione dell'intervento ed il rilascio dei titoli autorizzatori di tipo commerciale, edilizio o di altra natura, può unicamente avvenire previa sottoscrizione di accordo territoriale, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. A-15 della legge regionale n. 20/2000 e delle stesse previsioni del PTCP.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	60.625
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	33.090
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	mq.	
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	16.690
parcheggi	mq.	15.436
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	964
Altre aree di cessione (strade)	mq.	6.608

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	39.698
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDIARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	20.927
---	------------	---------------

di cui: Superfici fondiari totali per attrezzature sociali e assistenziali, strutture residenziali assistenziali [Ab4]	mq.	11.103
Superfici fondiari per usi terziari [T]	mq.	9.824

ATTIVITA' TERZIARIE E PRODUTTIVE	In totale	12.535	mq. di St
---	------------------	---------------	------------------

di cui: Superfici totali per attrezzature sociali e assistenziali, strutture residenziali assistenziali [Ab4]	St = mq.	6.641
Superfici totali per usi terziari [T]	mq.	5.894

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: **0 mq. di Sc**

Indice di utilizzazione territoriale: **Ut = 0,21 mq/mq**

Nota:

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 34 comma 3 delle NTA del PSC.

Il Polo Ospedaliero H, nel suo complesso, è validato nella Programmazione delle Medie Strutture di Vendita come "Struttura di vendita medio piccola (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV). La realizzazione dell'intervento ed il rilascio dei titoli autorizzatori di tipo commerciale, edilizio o di altra natura, può unicamente avvenire previa sottoscrizione di accordo territoriale, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. A-15 della legge regionale n. 20/2000 e delle stesse previsioni del PTCP.

ZNI

(Zone di nuovo insediamento)

SCHEDE DI SINTESI

ZNI - Zone di nuovo insediamento

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro le zone di nuovo insediamento di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R]:

1 - Funzione abitativa

U1 - U2 - U3

2.A Terziario a moderato carico urbanistico (in misura non superiore al 30% della Sc totale)

U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 – U11 – U12 – U13

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse (in misura non superiore al 30% della Sc totale)

U45 - U46 - U47 - U48 - U49

5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo (in misura non superiore al 30% della Sc totale)

U68 - U69

Usi ammessi entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T]:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 – U11 – U12 – U13

2.B Terziario a forte carico urbanistico

U25 - U27

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

U45 - U46 - U47 - U48 - U49

5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

U68 - U69

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale
- B - turistico-ricettiva, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D13
- E - commerciale, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13.

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D11, D13
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Nelle ZNI gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i limiti e parametri indicati nello specifico articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del POC (art. 96).

ZNI - ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE E TERZIARIA

PIANO	SIGLA	LOCALITA'	ST	S.F. [R]	Sc	S.F.[T] e altre dest.	St	VERDE E PIAZZE	PARCH.	STRADE	Ut	area validata
RUE	ZNI(b)1	VILAFRANCA SUD	6.870	4.365	1.964	0	0	1.225	295	985	0,29	
POC	ZNI(b) 3a	SAN MARTINO IN VILLAF. EST	14.935	4.809	2.119	0	0	6.415	2.349	1.362	0,14	
POC	ZNI(b) 3b	SAN MARTINO IN VILLAF. EST	2.738	882	389	0	0	1.425	431	0	0,14	
RUE	ZNI(b) 5	BARISANO NORD	17.066	3.972	1.787	0	0	10.140	2.954	0	0,10	
POC	ZNI(b) 6 ^{[2] [19] [26]}	BARISANO EST	24.120	5.372	2.417	0	0	13.612	1.655	3.481	0,10	
POC	ZNI(b) 7	BARISANO SUD	6.180	2.435	1.096	0	0	2.840	905	0	0,18	
RUE	ZNI(b) 8	POGGIO	19.543	4.322	1.945	0	0	10.325	1.103	3.793	0,10	
POC	ZNI(b)10	VILLANOVA	8.008	3.557	1.601	0	0	971	790	2.690	0,20	
POC	ZNI(b) 11 ^{[3] [19] [26]}	SAN TOME'	22.875	5.031	2.264	0	0	14.045	2.472	1.325	0,10	
RUE	ZNI(b)12	MALMISSOLE	27.672	6.447	2.901	0	0	14.676	2.351	4.198	0,10	
POC	ZNI(b)13	BORGO SISA	9.973	3.198	1.439	0	0	4.073	831	1.871	0,15	
RUE	ZNI(m)14	CAVA OVEST 1	16.162	3.385	1.862	0	0	11.859	918	0	0,12	
RUE	ZNI(b) 16b	ROMITI NORD	5.209	1.800	810	0	0	2.511	253	645	0,16	
RUE	ZNI(m) 17b	ROMITI SUD	13.599	3.603	1.982	0	0	8.376	1.616	0	0,15	
POC	ZNI(m)18 ^{[24][26]}	ROMITI CENTRO	12.130	2.800	1.540	0	0	6.901	1.298	1.131	0,11	
POC	ZNI(b) 19	SCHIAVONIA	21.561	4.792	2.156	0	0	13.525	957	2.287	0,10	
RUE	ZNI(b) 20	ROMITI - VIA DEI MULINI	15.344	4.000	1.800	0	0	7.580	2.584	1.184	0,12	
RUE	ZNI(b) 21	VIA PASUBIO	45.098	13.495	6.073	0	0	24.229	1.753	5.621	0,13	
POC	ZNI(b) 22 ^[5]	VIA CADORE	37.536	9.030	4.017	0	0	24.644	1.360	2.502	0,11	
POC	ZNI(m) 23	OSPEDALETTO CENTRO	16.434	5.729	3.151	0	0	4.209	2.376	4.120	0,18	
RUE	ZNI(m) 24	VIA SOMALIA	3.021	1.350	743	0	0	0	1.671	0	0,25	
POC	ZNI(m) 25 ^{[19] [21]}	OSPEDALETTO EST	6.118	4.925	2.810	0	0	0	1.193	0	0,46	
POC	ZNI(b) 26a ^[6]	OSPEDALETTO NORD	22.545	0	0	8.050	4.615	10.752	3.743	0	0,20	X
POC	ZNI(b) 26b ^[7]	OSPEDALETTO NORD	21.649	2.425	1.091	3.716	2.230	10.188	903	4.418	0,15	
RUE	ZNI(m) 27a ^[8]	VIA ORCEOLI	10.089	0	0	8.241	4.984	542	952	354	0,49	
POC	ZNI(m) 27b	VIA ORCEOLI	7.173	3.900	3.139	0	0	1.043	1.830	400	0,44	
RUE	ZNI(m) 28	OSPEDAL.-VIA CALAMANDREI	12.900	3.202	1.761	0	0	7.757	825	1.116	0,13	
POC	ZNI(m) 29a ^[9]	VIE BERTINI - M. SAURI	20.041	3.787	2.083	5.175	3.105	6.223	1.846	3.010	0,26	X
POC	ZNI(m) 29 b	VIE BERTINI - M. SAURI	16.148	5.841	3.213	0	0	6.716	1.972	1.619	0,20	
POC	ZNI(b) 30 ^{[10] [26]}	CORIANO NORD	42.829	5.700	2.565	6.000	3.600	23.712	4.178	3.239	0,14	
RUE	ZNI(b) 31	OSPEDALETTO (v.Bonaparte)	2.946	1.781	801	0	0	570	595	0	0,27	
POC	ZNI(b) 32 ^[26]	ROTTA	21.500	5.800	2.610	0	0	12.707	748	2.245	0,12	
POC	ZNI(b) 34	PIEVEQUINTA EST	18.900	5.992	2.697	0	0	6.365	2.140	4.403	0,13	
POC	ZNI(b) 35a	CASERMA	14.873	5.099	1.785	0	0	6.740	840	2.194	0,12	
POC	ZNI(b) 35b	CASERMA	18.789	6.442	2.255	0	0	7.769	1.652	2.926	0,12	
POC	ZNI(b) 37 ^[21]	CASEMURATE SUD	13.965	4.875	2.194	0	0	7.165	1.925	0	0,16	
POC	ZNI(b)38 ^[11]	QUATTRO	14.830	5.342	2.404	0	0	4.799	1.370	3.319	0,15	
POC	ZNI(b) 39	VILLA ROVERE	13.195	5.400	2.430	0	0	6.395	450	950	0,18	
RUE	ZNI(b) 40	ROMITI OVEST	2.909	1.891	851	0	0	0	1.018	0	0,29	
POC	ZNI(b) 41	ROMITI SUD	12.682	3.947	1.776	0	0	6.097	1.814	824	0,14	
RUE	ZNI(b) 42	SAN VARANO	19.281	5.755	2.590	0	0	7.431	2.562	3.533	0,13	
RUE	ZNI(m) 43 ^[12]	PARCO - NORD	4.170	1.688	1.020	0	0	1.350	234	898	0,24	
POC	ZNI(r) 44aa ^[27]	PARCO-CENTRO	12.987	6.494	2.078	0	0	4.670	288	1.535	0,16	
POC	ZNI(r) 44b	PARCO-CENTRO	4.914	4.018	884	0	0	896	0	0	0,18	

ZNI - ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE E TERZIARIA

PIANO	SIGLA	LOCALITA'	ST	S.F. [R]	Sc	S.F.[T] e altre dest.	St	VERDE E PIAZZE	PARCH.	STRADE	Ut	area validata
POC	ZNI(r) 45 ^[22]	PARCO - SUD 1	60.864	8.801	3.720	0	0	46.234	4.106	1.723	0,06	
POC	ZNI(r) 46 ^[23]	PARCO - SUD 2	47.106	6.730	2.355	0	0	34.612	3.547	2.217	0,05	
POC	ZNI(m) 47 ^{[13] [19]}	RISORGIMENTO NORD	4.879	1.745	887	0	0	624	2.510	0	0,18	
RUE	ZNI(m) 48	VIA ANDREA COSTA	2.183	1.520	836	0	0	0	663	0	0,38	
POC	ZNI(m) 49 ^[21]	VIA PIANCASTELLI	5.853	3.976	2.187	0	0	679	1.198	0	0,37	
POC	ZNI(m) 50	VIA CAMPO DI MARTE	2.735	993	546	0	0	0	1.742	0	0,20	
POC	ZNI(b) 51 ^[14]	VIA DRAGONI NORD	9.426	2.899	1.305	2.960	0	946	2.621	0	0,45	
RUE	ZNI(b) 52	VIA DRAGONI SUD	6.683	2.499	1.125	0	0	3.554	631	0	0,17	
POC	ZNI(m) 53	CAVA (Via Tevere)	926	790	433	0	0	0	136	0	0,42	
POC	ZNI(b) 54a/a	VILLA SELVA OVEST	2.565	852	344	0	0	976	270	467	0,12	
POC	ZNI(b) 54a/b	VILLA SELVA OVEST	3.687	987	444	0	0	1.922	298	480	0,12	
RUE	ZNI(b) 54a/c	VILLA SELVA OVEST	6.064	1.592	716	0	0	2.871	557	1.044	0,12	
RUE	ZNI(b) 54 b	VILLA SELVA OVEST	22.280	5.934	2.670	0	0	10.608	2.571	3.167	0,12	
POC	ZNI(b) 55	SAN LEONARDO	26.450	6.300	2.835	0	0	14.722	1.664	3.764	0,11	
POC	ZNI(b) 56a ^[15]	VIA CAMPO DEGLI SVIZZERI	13.801	0	0	6.755	0	4.299	2.747	0	0,20	
POC	ZNI(b) 56b	VIA CAMPO DEGLI SVIZZERI	2.488	1.488	670	0	0	379	621	0	0,27	
POC	ZNI(b) 56c	VIA CAMPO DEGLI SVIZZERI	8.494	5.303	2.625	0	0	818	2.373	0	0,31	
POC	ZNI(b) 56d	VIA CAMPO DEGLI SVIZZERI	6.344	4.233	2.095	0	0	553	1.558	0	0,33	
POC	ZNI(b) 56e	VIA CAMPO DEGLI SVIZZERI	15.988	5.920	2.930	0	0	8.628	1.440	0	0,18	
RUE	ZNI(b) 57	PARCO - CENTRO (Via Salinatore)	2.914	1.684	757	0	0	1.230	0	0	0,26	
RUE	ZNI(b) 58b	SAN MARTINO NORD	21.189	4.727	2.132	0	0	13.336	1.474	1.652	0,10	
RUE	ZNI(b) 58d	SAN MARTINO NORD	44.446	15.150	6.817	0	0	16.793	5.899	6.604	0,15	
POC	ZNI(b) 59a/a ^[25]	SAN MARTINO EST	14.758	3.272	1.473	0	0	5.612	1.131	4.743	0,10	
RUE	ZNI(b) 59b	SAN MARTINO EST	23.287	5.140	2.313	0	0	14.218	77	3.852	0,10	
POC	ZNI(b) 60	GRISIGNANO OVEST	6.717	2.400	1.080	0	0	3.228	1.089	0	0,16	
POC	ZNI(b) 61	GRISIGNANO EST	16.896	4.040	1.818	0	0	10.180	875	1.801	0,11	
POC	ZNI(r) 63 ^[28]	CARPENA EST	6.756	1.927	674	0	0	3.216	422	1.191	0,10	
RUE	ZNI(b) 64	COLLINA	15.319	3.600	1.620	0	0	8.520	1.907	1.292	0,10	
RUE	ZNI(b) 65	MAGLIANO OVEST	7.084	2.403	1.081	0	0	3.880	801	0	0,15	
POC	ZNI(b) 66 ^[16]	MAGLIANO EST	7.336	2.561	1.152	0	0	2.318	835	1.622	0,16	
POC	ZNI(r) 67	CA' OSSI (Viale dell'Appennino)	3.393	2.012	796	0	0	549	796	36	0,23	
RUE	ZNI(b) 68	CORIANO (v.Balassi)	4.300	2.589	1.165	0	0	357	1.353	0	0,27	
POC	ZNI(m) 69 ^[19]	QUARTIERE GRANDI ITALIANI	6.245	3.060	1.683	0	0	1.990	1.195	0	0,27	
POC	ZNI(r) 70	CARPENA	1.920	1.483	519	0	0	0	437	0	0,27	
POC	ZNI(b) 71 ^[21]	CAVA (v.Pennabilli)	8.296	4.813	2.051	-	-	1.256	2.227	-	0,25	
POC	ZNI(b) 72	CAVA (v.Tevere)	2.818	1.684	758	-	-	201	933	-	0,27	
POC	ZNI(r) 73	CASTIGLIONE-PESCACCIA	2.298	1.497	524	-	-	356	445	-	0,23	
RUE	ZNI(b) 74	VIA PIAVE	3.789	2.507	1.128	-	-	-	1.275	-	0,30	
POC	ZNI(r) 75	PIANTA	3.079	1.935	616	-	-	-	1.144	-	0,20	
RUE	ZNI(r) 76	PIEVEQUINTA (v.Clodio Padalino)	3.957	2.249	787	-	-	913	795	-	0,20	
POC	ZNI(r) 77	PIEVEQUINTA	2.180	1.274	446	-	-	-	406	500	0,20	
RUE	ZNI(b) 79a	QUATTRO VILLAGRAPPA	9.519	3.807	1.713	-	-	4.044	727	941	0,18	
POC	ZNI(b) 79b ^[17]	QUATTRO VILLAGRAPPA	9.762	3.857	1.736	-	-	2.447	1.766	1.692	0,18	

ZNI - ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE E TERZIARIA

PIANO	SIGLA	LOCALITA'	ST	S.F. [R]	Sc	S.F.[T] e altre dest.	St	VERDE E PIAZZE	PARCH.	STRADE	Ut	area validata
RUE	ZNI(b) 80 ^[18]	QUARTIERE RESISTENZA	19.241	9.155	4.120	2.108	1.159	4.098	3.880	-	0,27	
RUE	ZNI(m) 81	QUARTIERE SPAZZOLI (v.Cucchiari)	4.004	1.450	797	-	-	1.204	1.350	-	0,20	
RUE	ZNI(m) 82	OSPEDALETTO (Via Pola)	1.353	951	523	-	-	-	113	289	0,39	
RUE	ZNI(r) 83	S.LEONARDO	2.238	1.321	462	-	-	917	-	-	0,20	
RUE	ZNI(r) 85	CARPENA	26.716	8.723	3.053	-	-	12.950	3.183	1.860	0,13	
RUE	ZNI(r) 86	VECCHIAZZANO	1.583	858	300	-	-	238	487	-	0,19	
POC	ZNI(m) 88	CAVA (v.Tavollo)	4.817	2.377	1.307	-	-	1.437	1.003	-	0,27	
RUE	ZNI(r) 89	S.MARTINO IN STRADA (v.Rotondi)	1.609	1.271	445	-	-	-	338	-	0,28	
RUE	ZNI(r) 90	S.VARANO	915	700	245	-	-	-	215	-	0,27	
RUE	ZNI(r) 91	S.MARTINO IN STRADA (v.Pauluzza)	1.350	1.050	367	-	-	-	300	-	0,27	
RUE	ZNI(r) 92	CARPINELLO	2.068	1.534	537	-	-	-	532	-	0,26	
RUE	ZNI(r) 95	QUARTIERE GRANDI ITALIANI (V.Mascagni)	17.544	7.018	2.456	-	-	6.388	1.935	2.203	0,14	
POC	ZNI(r) 96	CORIANO (V.G.Battarra)	1.836	1.222	428	-	-	-	-	614	0,23	
POC	ZNI(b) 97	CAVA (V.Tevere)	2.189	1.298	584	-	-	169	722	-	0,27	
POC	ZNI(b) 98 ^[21]	QUARTIERE GRANDI ITALIANI (V.Dragoni)	5.379	3.213	1.446	-	-	-	2.166	-	0,27	
POC	ZNI(b) 99	S.BENEDETTO (v. Val Posina)	6.685	2.807	1.263	-	-	1.153	525	2.200	0,19	
POC	ZNI(m) 100 ^[21]	VIA SOLOMBRINI - MARCHETTI	4.247	963	382	1.927	765	-	1.357	-	0,27	
POC	ZNI(m) 102	VIA MONDA	3.165	2.145	860	-	-	-	1.020	-	0,27	
POC	ZNI(b) 103 ^[20]	VIA COSTIERA - BIANCO DA DURAZZO	10.783	5.240	1.776	-	-	4.538	1.005	-	0,16	
TOTALI AMBITI POC			800.051	232.837	104.561	34.583	14.315	367.514	90.215	73.710		
TOTALI AMBITI RUE			473.514	150.488	67.056	10.349	6.143	214.690	52.747	45.231		
TOTALE			1.273.565	383.325	171.616	44.932	20.458	582.204	142.962	118.941		

Prescrizioni

[2]	ZNI(b) 6	Deve essere realizzato un adeguato collegamento stradale tra la via Voltuzza e via Trentola
[3]	ZNI(b) 11	Deve essere realizzato un adeguato parcheggio al servizio delle dotazioni Ae1 ed Ab5; la residenza deve essere realizzata in contiguità al nucleo residenziale esistente
[5]	ZNI(b) 22	Si richiamano integralmente indici, parametri e modalità attuative di cui all'Atto unilaterale d'obbligo - sottoscritto dalla proprietà in data 29/11/2010 - Rep. 53706/15355 (in atti con PG 104111/2010), dando atto che, in virtù di tale accordo, tutte le opere di urbanizzazione ivi indicate sono interamente a carico del privato, senza applicazione di scomputo sugli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. In fase di convenzionamento potrà essere richiesta la realizzazione di una maggiore quota di parcheggio pubblico, da realizzarsi a carico del soggetto attuatore, eventualmente anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
[6]	ZNI(b) 26 a	[T] Oltre agli usi terziari ammessi, è consentita la U25 - S.F.= 8.050
[7]	ZNI(b) 26 b	[T] Usi terziari - S.F.= 3.716
[8]	ZNI(m) 27a	[T]=[Aa] Attrezzature scolastiche (è prevista una fascia di rispetto di circa mt. 20,00 tra il complesso scolastico ed il primo fronte residenziale da edificare sulla via Orceoli, per la realizzazione di eventuali interventi di mitigazione acustica). La superficie dei locali interrati non viene conteggiata ai fini della St per un massimo di 120 mq. S.F.= 8.241
[9]	ZNI(b) 29 a	[T] Oltre agli usi terziari ammessi, è consentita la U25 - S.F.= 5.175
[10]	ZNI(b) 30	[T] Usi terziari - S.F.= 6.000
[11]	ZNI(b) 38	Deve essere realizzato un adeguato collegamento stradale tra la via Ossi e via del Quattro L'attuazione del comparto è subordinata alla monetizzazione della quota di area scorporata nell'ambito dell'avviso pubblico POC/2013 (mq 1.798)
[12]	ZNI(m) 43	S.F.= 1.688 S.c. = S.F. x 0,604 = 1.688 x 0,604 = 1.020 Af1 mq. 190 + Af3 mq. 1.160=mq. 1.350
[13]	ZNI(m) 47	Deve essere realizzato un parcheggio di superficie maggiore a mq 1.500 su via A. Moro
[14]	ZNI(b) 51	[A6] S.F.= 2.960
[15]	ZNI(b) 56 a	[Aa5] Scuole materne S.F.= 6.755 S.t. = S.F. x 0,40 = 6.755 x 0,40 = 2.702

[16]	ZNI(b) 66	Il parcheggio deve essere realizzato su via Crocetta e deve essere assicurato un adeguato accesso alla scuola dall'area a verde pubblico
[17]	ZNI(b) 79b	Deve essere realizzato un adeguato collegamento stradale tra la via Ossi e via Poderi dell'Ospedale; deve essere realizzato un adeguato parcheggio a servizio della sottozona Af4 confinante
[18]	ZNI(b) 80	[Ad5] Centri ricreativi, culturali, sociali S.F. = 2.108
[19]	ZNI(b) 6 ZNI(b) 11 ZNI(m) 25 ZNI(m) 47 ZNI(m) 69	Nel comparto devono essere previsti, lungo i perimetri di contatto con aree a carattere produttivo/terziario, la realizzazione ed il mantenimento, a totale carico del proponente, di una fascia a verde dotata di barriera vegetale, costituita da un doppio filare con specie autoctone arboree e/o arbusti d'alto fusto. (prescrizione Arpa in atti con PG 79736/2011)
[20]	ZNI(b) 103	Nel comparto devono essere previsti, lungo i perimetri di contatto con aree a carattere produttivo/terziario, la realizzazione ed il mantenimento, a totale carico del proponente, di una fascia a verde dotata di barriera vegetale, costituita da un doppio filare con specie autoctone arboree d'alto fusto. (prescrizione Arpa in atti con PG 79736/2011)
[21]	ZNI(m) 25 ZNI(b) 37 ZNI(m) 49 ZNI(b) 71 ZNI(b) 98 ZNI(m) 100	Nel comparto, in quanto interessato in passato da attività produttivo-commerciali, deve essere prodotta una disamina storico-funzionale che attesti la necessità o meno di procedere agli accertamenti dei valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) di cui al Titolo 5 Parte 4 del DLgs 3/4/2006 n. 152 e s.m.i.. Qualora risulti necessario procedere agli accertamenti dei valori di CSC e si rilevino superamenti sia di questi, che dei valori di Concentrazione Soglia di Rischio (CSR), il sito è contaminato e deve essere sottoposto ad un intervento di bonifica, finalizzato all'eliminazione delle fonti di inquinamento delle sostanze inquinanti, o a ridurre le concentrazioni delle stesse (presenti nel suolo, nel sottosuolo, nelle acque sotterranee) ad un livello uguale o inferiore ai valori delle CSR, nel rispetto della normativa vigente. (prescrizione Arpa in atti con PG 79736/2011)
[22]	ZNI(r) 45	VERDE mq 46.234 = [Af1] mq 38.357 + [V] mq 7.877 E' obbligo acquisire il preventivo parere favorevole del competente Servizio del verde urbano sull'eventuale proposta di acquisizione - previa monetizzazione - di quote di dotazione [V] all'interno del comparto Ut incrementabile da 0,05 mq/mq a 0,10 mq/mq e da 0,10 a + 25% mediante trasferimento quote di Sc acquistate da comparti cedenti
[23]	ZNI(r) 46	VERDE mq 34.612 = [Af1] mq 27.574 + [V] mq 7.038 E' obbligo acquisire il preventivo parere favorevole del competente Servizio del verde urbano sull'eventuale proposta di acquisizione - previa monetizzazione - di quote di dotazione [V] all'interno del comparto E' inoltre ammessa l'acquisizione - previa monetizzazione - di una modesta quota di dotazione Af1 da utilizzare per il miglioramento della sostenibilità complessiva dell'intervento, previo parere del competente Servizio verde urbano, a fronte della conversione di quote di standard in spazi privati di uso pubblico e della realizzazione di opere finalizzate al miglioramento della fruibilità del parco anche per l'utenza debole, nel rispetto della decisione di Giunta n. n. 16 del 26/03/2013 Ut incrementabile da 0,05 mq/mq a 0,10 mq/mq e da 0,10 a + 25% mediante trasferimento quote di Sc acquistate da comparti cedenti
[24]	ZNI(m) 18	L'attuazione del comparto è subordinata alla monetizzazione della quota di area scorporata nell'ambito dell'avviso pubblico POC/2013 (mq 735)
[25]	ZNI(m) 59a/a	Deve essere assicurato il collegamento con la rete stradale esistente e di previsione dei comparti adiacenti
[26]	ZNI(b) 6 ZNI(b) 11 ZNI(m) 18 ZNI(b) 30 ZNI(b) 32	Obbligo di cessione all'interno della dotazione di verde pubblico di quartiere di una quota di superficie fondiaria indicativamente pari a mq 1000 preventivamente dotata di urbanizzazione primaria, per la realizzazione di interventi di ERS organizzati in edifici di 6/8 alloggi, con Sc compresa tra 450 a 550 mq. per lotto (Sc computata sulla base di un indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo non superiore a 0,50 mq/mq).
[27]	ZNI(r) 44aa	VERDE mq 4.670 = [Af1] mq 3.979 + [V] mq 691 E' obbligo acquisire il preventivo parere favorevole del competente Servizio del verde urbano sull'eventuale proposta di acquisizione - previa monetizzazione - di quote di dotazione [V] all'interno del comparto L'area Af1 deve essere realizzata in adiacenza all'esistente Af1.
[28]	ZNI(r) 63	Obbligo di realizzare un'adeguata fascia a verde, lungo i confini a contatto con le aree produttive esistenti, la cui estensione e le cui caratteristiche sono da valutarsi in fase attuativa. (RILIEVO ARPA-AUSL n. 2 – RILIEVO PROVINCIA B.3)

INTERVENTI NEL CENTRO STORICO E NEI BORGHI

RU (*interventi pubblici di recupero urbano*)

PUA (*piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*)

NORME GENERALI E SCHEDE NORMATIVE

DATI DIMENSIONALI		RU 1 MERCATO ORTOFRUTTICOLO	RU 2 MERCATO COPERTO	RU 3 ATR	RU 4 MORGAGNI	RU 5 PIAZZA GUIDO MONTEFELTRO	RU6 CONVENTO DELLA RIPA	RU7 ORTI DI VIA CURTE
STATO DI FATTO								
S.T.	MQ	12.508	14.940	4.754	84.049	19.414	23.540	24.300
SUP.COP.INDICATIVA (S.q.)	MQ	8.155	6.200	3.169	/	/	10.170	550
VOLUME INDICATIVO	MC	43.980	30.000	20.705	163.911 (**)	/	76.220	1.400
INDICAZIONI DEL PRG								
RIUSO DELL'ESISTENTE	MQ	0	7.960	2.609	mc. 107.303	0	15.810	0
SOSTITUZIONE DELL'ESISTENTE	MQ.	0	1.200	560	mc.56.608	2.700 (***)	420	550
AMBITI DI EDIFICAZIONE		/	/	/	/	/	/	/
POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA	MQ	8.155	9.160 (*)	3.169	mc.163.911	2.700	16.230	550
SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONE								
Sc per RESIDENZA	MQ	3.300	0	0	0	0	0	0
St per ATTIVITA' TERZIARIE	MQ	4.855	9.160 (*)	3.169	mc.163.911	2.700	16.230	550
VERDE PUBBLICO	MQ	/	400	/	/	/	10.790	/
PARCHEGGI DI USO PUBBLICO	N.	/	80	/	550	200 (****)	26	/

(*) di cui a standard mq.4,300

(**) escluso p.Merenda e Avis

(***) la possibilità edificatoria è riferita alla sostituzione dell'esistente per 2.700 mq., tale superficie è destinata alla realizzazione degli spazi interrati a servizio del museo

(****) una quota di posti auto non superiore al 50% potrà essere destinata alla locazione o alla vendita nell'ambito di interventi in project financing

DATI DIMENSIONALI		PUA1 FORLANINI VIALE ITALIA	PUA2 SANTA CHIARA	PUA3 VIA PALAZZOLA VIA CENGIO	PUA5 CORSO DELLA REPUBBLICA	PUA6 VIA ORTO DEL FUOCO	PUA7 P.LE MONTEGRAPP A	PUA8 V. VITTORIO VENETO RAVEGNANA	PUA10 VIA DANDOLO	PUA 11 PIAZZETTA SAVONAROLA
-------------------	--	-----------------------------------	----------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	--	----------------------	-----------------------------------

STATO DI FATTO

ST	MQ	3.175	19.770	3.036	1.545	6.250	2.968	5.920	6.665	8.175
SUP.COP.INDICATIVA (Sq)	MQ	780	4.100	1.550	1.545	5.000	1.262	3.610	/	4.288
VOLUME INDICATIVO	MC	4.020	23.000	7.900	9.465	41.400	5.575	14.400	400	23.900

INDICAZIONI DEL PRG

RIUSO DELL'ESISTENTE	MQ	0	3.160	0	0	5.600	0	0	0	0
SOSTITUZIONE DELL'ESISTENTE	MQ.	1.600	3.040	1.550	2.460	3.400	1.425	3.720	200	6.200
AMBITI DI EDIFICAZIONE		590	1.960	835	565	1.520	1.170	/	/	3.078
POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA	MQ	1.600	6.200	1.550	2.460	9.000	1.425	3.720	200	6.200

SINTESI PER CLASSI DI

DESTINAZIONE

Sc per RESIDENZA	MQ	1.150	3.700	1.150	1.160	3.600	980	2.600	200	4.000
Sc per ATTIVITA' TERZIARIE	MQ	450	2.500	400	1.300	5.400	445	1.120	0	2.200
VERDE PUBBLICO	MQ	540	6.525	/	350	/	/	/	/	/
PARCHEGGI DI USO PUBBLICO	N.	30	95	/	50	/	20	20	18	30

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area, situata nella zona nord-ovest del centro storico in prossimità della ex Forlanini e dell'ex Convento di Santa Chiara, è occupata dalle strutture del Mercato Ortofrutticolo costruito dopo la Seconda Guerra Mondiale. L'edificio principale di scarso pregio architettonico e tipologico occupa integralmente il fronte su viale V. Veneto, mentre il fronte su via Gerolimini è occupato da alcune tettoie di nessun valore. Il lato prospiciente via Paradiso è delimitato da un muro in mattoni pieni mentre quello su via Dandolo è chiuso da una siepe verde.

L'area occupata dal mercato è completamente asfaltata. La zona immediatamente a sud del confine attuale del mercato confina una parte di giardino privato con alberature.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	12.508
S.q. indicativa	mq	8.155
Volume indicativo	mc	43.980

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	0
ambiti di edificazione	mq	0
possibilità edificatoria complessiva	mq	8.155

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

~~U1 - U4 - U7 - U8 - U10 - U11 - U15 - U23 - U27 - U30~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente all'uso A1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G12, G13, G14

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq.	3.300
St per attività commerciali	mq.	2.155
St per attività direzionali	mq.	2.700

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto ha come obiettivo il trasferimento del mercato ortofrutticolo esistente.

L'accessibilità dell'area è ottimale sia pedonalmente sia con i mezzi pubblici che in automobile. L'area inoltre, nonostante si trovi nel centro cittadino, non interferisce fisicamente con altre funzioni di scala urbana.

Il piano prevede la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, previa la demolizione di tutte le strutture esistenti, su tre piani fuori terra, che si affaccia su una piazza interna pedonale, privata di uso pubblico. Il piano prevede:

- per il corpo di fabbrica su viale V. Veneto: al piano terra attività commerciali e ai piani superiori (primo e secondo) attività direzionali;
- per i corpi di fabbrica laterali (via Dandolo - via Gerolimini): al piano terra attività commerciali, ai piani superiori (primo e secondo) residenza.

Il piano prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato sotto la piazza pedonale privata di uso pubblico, al quale si accede attraverso la nuova strada di previsione, che collega via Dandolo con via Gerolimini.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

Il complesso ottocentesco occupa una parte significativa dell'area dove anticamente si trovava il convento di San Francesco, danneggiato dal terremoto del 1781 e definitivamente demolito nel 1815. Del complesso originario si conservano solamente parte dei sotterranei. L'area, di forma quasi triangolare, è limitata a sud-ovest dal Canale di Ravaldino (tombinato), a est da Piazza Cavour e a Nord da via Matteucci. Il complesso è articolato in quattro corpi di fabbrica principali e due secondari: il corpo centrale del mercato vero e proprio situato al piano terra; l'edificio dell'Istituto professionale di via Matteucci e di Piazza Cavour dove si trova anche la Banca e parte della caserma dei Vigili del Fuoco; l'ex edificio dei Vigili del Fuoco situato nella parte retrostante.

DATI DIMENSIONALI:*Stato di fatto*

S.T.	mq	14.940
S.q. indicativa	mq	6.200
Volume indicativo	mc	30.000

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	7.960
sostituzione dell'esistente	mq	1.200
possibilità edificatoria complessiva	mq	9.160
di cui in area a standard	mq	4.300

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE~~U7 - U8 - U12 - U13 - U14 - U15 - U27~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D6, D8, D9
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G12, G15

In assenza di piano attuativo, contrariamente a quanto prescritto al comma 14 dell'art. 8, è consentito il cambio di destinazione d'uso sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente per le funzioni ~~U7 (Artigianato di servizio alla persona), U8 (Attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita e pubblici esercizi a basso concorso di pubblico) e U45 (Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico).~~ **gli usi D1, D6, D9 ed E1.**

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

St per attrezzature e servizi nelle aree a standard	mq	4.300
St per attività commerciali e terziario	mq	4.860

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto ha come obiettivo la riorganizzazione funzionale del mercato delle erbe di Piazza Cavour e la trasformazione dello stesso in Markthalle, attraverso un intervento di restauro del complesso degli spazi coperti e scoperti del mercato.

L'intervento comporta:

- La ripulitura della struttura originaria attraverso la ristrutturazione di alcune parti di scarso valore architettonico situate sul retro del complesso, la demolizione di modeste superfetazioni, la demolizione della caserma dei vigili del fuoco e di alcuni capannoni e tettoie sempre situati sul retro, il restauro del muro dell'ex ghiacciaia. Per la struttura del mercato vero e proprio deve essere previsto il rifacimento completo delle tettoie di copertura ora esistenti. All'interno del nuovo mercato sono previste funzioni commerciali, terziario e servizi di ristorazione, bar, rosticcerie per complessivi 4.860 mq di cui 1.400 mq destinati a strutture commerciali di vicinato (compresa la pescheria), 200 mq destinati a terziario (di cui circa 75 mq esistenti) e il resto destinato a spazi pedonali coperti, bar-ristorante, servizi comuni.

- Il percorso pedonale di attraversamento e connessione delle varie funzioni deve essere concepito per consentire la massima permeabilità tra le zone commerciali coperte, p.zza Cavour (dove si svolge il mercato bisettimanale, e il nuovo parcheggio da realizzare sul retro con accesso e uscita da via Matteucci. La piazza Cavour dovrà essere restaurata e organizzata per ospitare il mercato bisettimanale.
- per l'area retrostante il mercato delle erbe si prevede la realizzazione di un parcheggio coperto (SUL 1.200 mq) e scoperto per complessivi 80 posti auto, mentre l'area a sud dell'edificio scolastico viene riorganizzata a piazza pubblica alberata.
- L'intervento potrà prevedere la riqualificazione del canale di Ravalдино attualmente tombinato, attraverso la riapertura, la risistemazione degli argini e la realizzazione di una fascia verde di protezione per circa 400 mq direttamente connessa con la nuova piazzetta il parcheggio e il mercato.
- L'intervento prevede il mantenimento del plesso scolastico esistente, scuola media "F. Biondo", per complessivi mq 3.100.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area è situata tra la piazzetta G. Savonarola, via U. Bassi, e il retro degli edifici di proprietà pubblica di via Matteotti. Sulla piazzetta prospetta l'ex deposito degli autobus; pregevole edificio moderno in mattoni a vista coperto da un sistema di schermature completamente vetrate. Sul retro è situato un piazzale deposito asfaltato privo di caratterizzazione.

DATI DIMENSIONALI:*Stato di fatto*

S.T.	mq	4.754
S.q. indicativa	mq	3.169
Volume indicativo	mc	20.705

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	2.609
sostituzione dell'esistente	mq	560
possibilità edificatoria complessiva	mq	3.169
di cui in area a standard	mq	0

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE~~U4 - U7 - U8 - U10 - U23 - U25 - U27 - U28 - U29 - U30~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D6, D9, D11
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G12, G14

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

St per attrezzature e servizi nelle aree a standard	mq.	0
Sc per residenza	mq.	0
St per attività commerciali e terziarie	mq.	3.169

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto ha come obiettivo il recupero e la rifunzionalizzazione dell'ex deposito ATR.

Per gli interventi edilizi nel fabbricato principale è ammessa la categoria del restauro e risanamento conservativo.

E' prescritta la demolizione dei corpi edilizi secondari addossati al confine dell'area con possibilità di recuperare le superfici anche per eventuale ampliamento sul retro del corpo di fabbrica principale, qualora ritenuto ammissibile dalla competente Soprintendenza.

Per l'edificio (ex uffici) su via Ugo Bassi è ammessa la ristrutturazione o in alternativa anche la demolizione e ricostruzione.

Anche in questo caso, previo parere favorevole della competente Soprintendenza, è ammesso il riutilizzo delle superfici dell'ex palazzina uffici per ampliamento sul retro del corpo di fabbrica principale.

I parcheggi pertinenziali potranno essere ricavati sia nell'area cortiliva sia a livello interrato.

Quale opere di urbanizzazione primaria a carico dell'intervento di riqualificazione del comparto ex ATR vi è anche la sistemazione esterna sui fronti di via Ugo Bassi e su Piazzetta Savonarola con rifacimento dei marciapiedi e sistemazione delle aree pedonali prospicienti l'ingresso dell'ex Officina in base a progetto da concordarsi con gli uffici comunali (che potrebbe prevedere anche il restringimento dell'attuale sede stradale carrabile).

In sede di redazione del PUA è necessario procedere a opportune indagini e approfondimenti al fine di escludere eventuali inquinamenti del suolo.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area, attualmente sede del Complesso Ospedale Morgagni, è situata all'interno del centro storico della città lungo il lato sud-est costituito da viale Corridoni. Il complesso Ospedaliero è connotato da un vasto parco all'interno del quale sono situati diversi padiglioni, alcuni dei quali di pregio architettonico (documenti di una funzione specialistica ivi insediata dal fin dal 1720-80 -palazzo Merenda in seguito sviluppatasi 1824-48, 1902-1915, 1938). Il parco non si trova in buone condizioni di conservazione. Attualmente l'area è utilizzata solo parzialmente come sede universitaria.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	84.049	
Volume	mc	163.911	(escluso Palazzo Merenda e palazzina AVIS)

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mc	107.303
sostituzione dell'esistente	mc	56.608
possibilità edificatoria complessiva	mc	163.911

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

~~U3 - U4 - U8 - U10*** - U14 - U15 - U20 - U21 - U23 - U27 - U30 - U48 - U49~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- C - produttiva, limitatamente agli usi C1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D7, D8
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G6, G12, G14, G15

~~*** La destinazione U10 è stata introdotta a seguito perfezionamento intesa Stato Regione ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/77 - provvedimento n. 13233 del 17/10/2011 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche Emilia-Romagna-Marche~~

Le destinazioni d'uso ammesse al Piano terra del Palazzo Merenda devono essere comprese fra quelle sopra descritte. L'utilizzo del piano interrato del Merenda come deposito libri è consentito previo parere da parte della soprintendenza per i beni architettonici e del paesaggio di Ravenna, in sede di progetto preliminare.

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il Piano ha come obiettivo la realizzazione del Campus universitario della città di Forlì. L'amministrazione ha concluso l'iter concorsuale in due fasi ed è stato presentato il Piano Attuativo. Il Piano particolareggiato traduce in strumento operativo il progetto vincitore del concorso e prevede: il restauro degli edifici storici presenti all'interno del perimetro dell'area d'intervento e la loro rifunzionalizzazione; la demolizione degli edifici di scarso interesse architettonico e tipologico-funzionale e la ricostruzione degli stessi per un valore complessivo pari a mc. 56.608. L'intervento dovrà inoltre valutare la qualità dell'essenze arboree attraverso un rilievo puntuale e prevedere la conservazione-manutenzione di quelle di interesse botanico vegetazionale. Inoltre, analizzando in modo dettagliato l'evoluzione del parco e del suo disegno, in sede di progetto attuativo si dovrà valutare, se necessario, la possibilità di salvaguardarne dei settori.

Nel perimetro di piano sono inserite due unità edilizie pienamente compatibili con le nuove previsioni urbanistiche, che non sono però direttamente interessate dal progetto del Campus Universitario: sono l'edificio attualmente sede dell'AVIS, con la relativa area di pertinenza e la farmacia interna al Palazzo Merenda, con affaccio su Corso della Repubblica.

Le unità edilizie presenti all'interno del perimetro di piano particolareggiato sono state classificate e pertanto sono soggette alle disposizioni contenute nel piano stesso.

Il piano prevede all'interno dell'area le seguenti funzioni:

- Sede della Facoltà di Scienze Politiche
- Servizi: servizi generali amministrativi, servizi alla didattica, (Biblioteca, centro Calcolo e laboratori informatici, Centro Linguistico), servizi alla ricerca e alta formazione, servizi del tempo libero, foresteria, sedi di rappresentanza;
- Aule per corsi base da 20 a 400 posti ,
- Aula Magna 500 posti
- spazi per attività culturali
- piazza
- Piano terra di Palazzo Merenda trasformato in servizi didattici e generali per la Biblioteca Comunale e il Campus Universitario
- percorsi di collegamento
- parcheggi
- riqualificazione di piazza Solieri
- residenza universitaria

L'integrazione tra le funzioni deve essere tenuta in particolare considerazione al fine di integrare la vita del Campus con la vita della Città e delle sue principali sedi culturali. Si individua pertanto un asse attorno al quale si distribuiscono tutte le funzioni primarie. Tali funzioni contribuiranno a connettere Piazzale della Vittoria ed il viale della Stazione con il centro della città attraverso un nuovo percorso.

Per quanto concerne i parcheggi di uso pubblico e i parcheggi pertinenziali di uso esclusivo dell'Università, le esigenze specifiche del Campus sono quantificate in complessivi 700 posti auto di cui:

- 550 p.a. di Uso pubblico;
- 150 p.a. di Uso privato;

La dotazione di posti auto è reperita in parte internamente al comparto ed in parte esternamente in aree adiacenti al comparto.

La ripartizione fra uso pubblico e pertinenziale dei posti è indicativa e potrà variare in fase esecutiva in funzione delle effettive esigenze dell'Università.

E' ammesso un utilizzo misto pertinenziale/pubblico di parte dei posti auto a seconda degli orari e dei giorni della settimana.

Fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio all'interno dell'area l'accesso carrabile é consentito esclusivamente ai mezzi di sicurezza, di emergenza, di manutenzione e per operazioni di carico-scarico (ad es. per mensa o altri padiglioni).

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area in oggetto comprende tutta la piazza Guido da Montefeltro attualmente organizzata a parcheggio coperto e scoperto. Tale piazza fronteggia l'importante complesso culturale del ex Convento di San Domenico. Di origine medievale venne completamente ricostruito nel XV sec. Nel 1797, con l'avvento di Napoleone, venne soppresso una prima volta. In seguito venne trasformato in ospedale militare; nel 1818 vi si rinsediarono i Domenicani e infine nel 1867 venne definitivamente soppresso. Il complesso è costituito dalla Chiesa, due chiostri e un corpo minore.

Il parcheggio a due livelli sfrutta la differenza di quota esistente tra il sagrato della Chiesa di San Giacomo e la via Andrelini. Il parcheggio è costituito da una struttura in cemento armato coperta da una piastra lievemente inclinata rispetto all'orizzonte, che lascia intravedere la funzione sottostante. L'area ovest, anch'essa organizzata a parcheggio si trova a una quota intermedia rispetto al piazzale del Complesso di San Domenico (tettoia del parcheggio), il parcheggio sottostante e la via Andrelini. La piazza che si conclude mostrando il retro di alcuni edifici, presenta sul margine ovest una quinta verde a decoro del parcheggio. Lungo le due strade laterali si trovano fronti continui di edifici storici. Gli accessi a tutti i livelli del parcheggio si svolgono lungo i lati corti attraverso un sistema complesso di rampe separate (ormai inadeguate) che non consentono permeabilità tra un livello e l'altro. Al contrario la permeabilità pedonale è garantita attraverso tre corpi scala di connessione tra il livello del Sagrato e il livello del parcheggio coperto.

DATI DIMENSIONALI:*Stato di fatto*

S.T.	mq	19.414
S.q. indicativa	mq	0
Indicazioni del POC		
riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	2.700
demolizione senza ricostruzione	mq	0
standard	n°	200 posti auto

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

U14 – U15 – U20 – U23 – U29 – U30 – U35

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- D - direzionale, limitatamente agli usi, D3, D4
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G6, G14, G15

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per attrezzature e servizi nelle aree a standard	mq.	0
Sc per residenza	mq.	0
St per attività culturali (ampliamento spazi interrati del complesso museale San Domenico)	mq.	2.700

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione dello spazio situato di fronte al Convento di San Domenico destinato ad importanti funzioni culturali.

L'intervento di riqualificazione prevede la preventiva demolizione dell'attuale parcheggio, sia per la parte a raso sia per la parte coperta antistante il complesso museale San Domenico. Al posto dell'attuale parcheggio deve essere realizzata una piazza con sottostante parcheggio pubblico interrato per circa 200 posti auto. La quantità di posti auto è indicativa e potrà essere definita con precisione solo in sede progettuale. In caso di intervento mediante procedura di project financing o altra modalità di realizzazione del parcheggio con il concorso di capitali privati è ammissibile che una quota non superiore al 50% dei posti realizzati possa essere destinata alla locazione o alla vendita. La piazza da realizzarsi alla quota degli edifici storici esistenti, deve essere in parte pavimentata e in parte sistemata a verde (anche come giardino pensile nelle parti sovrastanti il parcheggio interrato).

La Piazza-sagrato del complesso museale trova una propria organizzazione di funzione filtro tra i parcheggi sottostanti e le funzioni esistenti. Le pavimentazioni, i percorsi pedonali, gli accessi al parcheggio, l'organizzazione stessa del parcheggio sono stati oggetto di uno studio particolareggiato al fine di ripristinare, ove possibile, il disegno urbano precedente e riqualificare la piazza in funzione delle nuove funzioni di interesse urbano che vi si svolgeranno.

Nell'ambito del nuovo spazio pubblico, in parte sistemato a verde e in parte pavimentato, saranno localizzati i locali tecnici necessari al parcheggio interrato (accessi, scale di sicurezza, cabine elettriche).

Il progetto, come parziale recupero delle volumetrie, attualmente fuori terra, del parcheggio coperto esistente, prevede, sotto la nuova piazza e a fianco del parcheggio interrato, la realizzazione di spazi interrati per l'ampliamento del complesso museale San Domenico, da destinare in particolare a depositi del museo, laboratori di restauro, spazi di studio e catalogazione delle opere e altri spazi espositivi con possibilità di affaccio anche su una corte interrata.

E' previsto un'accesso carrabile alla parte interrata del complesso museale per consentire le operazioni di carico-scarico delle opere d'arte.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

Il complesso edificato a partire dal XV sec. occupa un intero isolato del centro storico. L'area di proprietà del Demanio occupata, fino ad alcuni anni fa, dal Distretto Militare. Nel complesso, in precario stato di conservazione, con presenza di alcuni crolli puntuali, oltre alla struttura architettonica è ancora leggibile l'impianto tipologico. Si riconosce la Chiesa, dedicata a Santa Maria, e il chiostro con nove luci per lato con volte a crociera su colonne ottagonali, gli spazi a cortile le zone dove vi erano l'orto e il frutteto fino all'inizio dell'Ottocento. Le vicende storiche documentano l'uso religioso del complesso fino alla soppressione napoleonica del 1797, quando venne trasformato in caserma.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

ST	mq	23.540
Sq indicativa	mq	10.170
Volume indicativo	mc	76.220

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	15.810
sostituzione dell'esistente	mq	420
demolizione senza ricostruzione	mq	1.430
possibilità edificatoria complessiva	mq	16.230

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

~~U1 - U2 - U3 - U4 - U5 - U7 - U8 - U10 - U14 - U23 - U27 - U30 - U45 - U48 - U49 - U68 - U69~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1, A2
- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- C - produttiva, limitatamente all'uso C1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D6, D7, D9
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G12, G14, G15

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI E CATEGORIE DI INTERVENTO

Le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse per ciascun corpo di fabbrica del complesso sono quelle risultanti dallo specifico accordo di valorizzazione da sottoscrivere fra Comune, MIBAC e Agenzia del Demanio.

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto ha come obiettivo il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso per la realizzazione di un centro polifunzionale integrato con attività pubbliche e private. E' previsto il recupero e la valorizzazione degli spazi aperti attraverso la demolizione di alcune superfetazioni e dei magazzini ed altri manufatti ad uso militare oggi dismessi che risultano incongrui con l'assetto originario del complesso.

L'intervento comporta:

- il recupero del complesso architettonico, attraverso il restauro delle mura, della Chiesa e del Convento da destinare ad una pluralità di funzioni pubbliche e private (sede per attività espositive, uffici pubblici, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali, sociali e ricreative, attività ricettive)
- la ristrutturazione degli ex alloggi militari su via Giovine Italia e su via Curte da recuperare a fini residenziali
- la ristrutturazione o, ove prevista, la demolizione e ricostruzione degli altri edifici minori per la realizzazione di uffici pubblici e privati, di attività di servizio alla persona, di attività commerciali specializzate, di pubblici esercizi, di attività artigianali compatibili
- il ripristino di un percorso pedonale che attraversa l'area e congiunge Via Giovane Italia con via Curte e quindi con l'adiacente area degli orti.
- la realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 26 p.a. nella corte su cui si affacciano i locali della ex mensa e cucina del Distretto militare, con accesso carrabile da via Curte
- la realizzazione di un'area a parcheggio privato all'interno della corte posta all'angolo fra via Giovine Italia e via della Ripa, utilizzando le superfici impermeabilizzate già esistenti
- la realizzazione di spazi pedonali pubblici per circa 2.100 mq e aree verdi pubbliche per circa 8.690 mq.

In sede di redazione del PUA è necessario procedere a opportune indagini e approfondimenti al fine di escludere eventuali inquinamenti del suolo.

Nel rispetto della DAL 112/2007 l'insediamento degli usi U10, U68 e U69 comporta l'obbligo di ricomprendere, nella Relazione Geologica dello strumento attuativo (PUA o progetto unitario), una analisi di III livello della risposta sismica locale.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area compresa tra Via Curte ed il retro degli edifici prospettanti i viali è caratterizzata dalla presenza di orti privati e di terreni incolti. La permanenza degli orti è residuale rispetto alla situazione ottocentesca, anche se è tuttora riconoscibile la maglia poderale interna. Nel catasto napoleonico la zona est era destinata a frutteto e la parte ovest ad orti veri e propri. Allo stato attuale l'area est si presenta coltivata ad orto, mentre nella zona ovest vi sono alberi da frutto, serre e in parte terreni incolti.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	24.300
S.q. indicativa	mq	550
Volume indicativo	mc	1400

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	550
possibilità edificatoria complessiva	mq	550
di cui in area a standard	mq	0
area a standard ¹	mq	2.231

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE~~U27 - U58 - U67~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- C - produttiva, limitatamente all'uso C7
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1
- F - rurale, limitatamente all'uso F81

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

St per attività commerciali e terziario	mq	550
---	----	-----

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto ha come obiettivo il restauro degli orti urbani per realizzare un'area verde di uso pubblico e percorsi pedonali e ciclabili di attraversamento degli orti privati e di connessione con la rete dei percorsi cittadini in particolare con il complesso della Ripa.

Per attuare gli obiettivi il progetto dovrà approfondire la ricerca storica analizzando in particolare gli aspetti agronomici. La realizzazione dell'intervento, in particolare dei percorsi pubblici, dovrà rispettare il più possibile, nelle zone private, gli assetti proprietari e le coltivazioni esistenti allo stato attuale, in modo da evitare la ricostruzione di un paesaggio urbano rurale artificiale.

L'intervento comporta :

- il ripristino del frutteto per realizzare il parco di uso pubblico e il recupero delle superfici esistenti per realizzare delle attrezzature per il parco (bar, gelateria, servizi igienici, giornali, ecc.). L'intervento verrà attuato attraverso una convenzione tra pubblico e privato;
- la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile in direzione est-ovest di connessione tra viale Italia e via Curte.
- la realizzazione di percorsi pedonali di penetrazione nelle aree ad orti da realizzare lungo i tracciati storici con materiali compatibili con il contesto storico (stabilizzato, ghiaia, ciottoli, pietra naturale, ecc...).

Non è ammessa l'introduzione di nuove serre, mentre per le serre esistenti sono ammessi interventi di manutenzione. Nel caso di serre abbandonate l'intervento dovrà mirare a un ripristino delle coltivazioni tradizionali.

¹ Area da cederli al Comune in relazione agli obblighi convenzionali del PUA 2 - PUA 2 - EX CONVENTO SANTA CHIARA

La previsione di recupero degli orti si attua attraverso:

a) *utilizzo della possibilità edificatoria pari a mq. 550*

a.1) lo strumento della concessione convenzionata , all'interno della quale si dovrà individuare gli spazi di uso pubblico, per i singoli comparti presenti all'interno del perimetro RU7. La quota edificatoria complessiva pari a mq. 550 di St è destinata agli usi previsti nella scheda normativa. La partecipazione di ogni proprietà si attua secondo quanto previsto dall'art. 95 delle NTA del POC;

a.2) lo strumento del piano di recupero, di cui all'art. 9 delle NTA del POC, qualora di voglia modificare ed estendere il perimetro dei singoli comparti alle UMI esterne al perimetro dell'area denominata RU7. La quota parte della potenzialità edificatoria, art. 95 delle NTA del POC , sarà per il 20% destinata ad attrezzature per il recupero degli orti; il rimanente 80% sarà destinato ad usi residenziali (art.4 raggruppamento1) e/o terziari (art.4 raggruppamento 2.A) ,da utilizzare nei comparti individuati dal piano di recupero in aree preferibilmente esterne al perimetro dell' RU7; in ogni caso la previsione non deve compromettere il progetto di restauro dell'area degli orti urbani.

b) *utilizzo di superfici superiori a mq. 550, dimostrata attraverso idonea documentazione sullo stato di fatto , distribuita all'intera area compresa nel perimetro RU7 attraverso il progetto unitario*

b.1) lo strumento della concessione convenzionata , per i singoli comparti, qualora il progetto unitario presenti un livello di dettaglio adeguato. La quota edificatoria complessiva prevista dal progetto unitario. è destinata agli usi previsti nella scheda normativa . La partecipazione di ogni proprietà si attua secondo quanto previsto dall'art. 95 delle NTA del POC;

b.2) lo strumento del piano di recupero, di cui all'art.9 delle NTA del POC, qualora di voglia modificare ed estendere il perimetro dei singoli comparti alle UMI esterne al perimetro dell'area denominata RU7. La quota parte della potenzialità edificatoria, art. 95 NTA del POC , sarà per il 20% destinata ad attrezzature per il recupero degli orti; il rimanente 80% sarà destinato ad usi residenziali (art.4 raggruppamento1) e/o terziari (art.4 raggruppamento 2.A), da utilizzare nei comparti individuati dal piano di recupero, in aree preferibilmente esterne al perimetro dell' RU7 ; in ogni caso la previsione non deve compromettere il progetto di restauro dell'area degli orti urbani.

c) *incremento della quota edificatoria ,prevista dalla scheda normativa ,di mq. 150, per un totale pari a mq. 700 , distribuita all'intera area compresa nel perimetro RU7, attraverso il progetto unitario*

c.1) lo strumento della concessione convenzionata , per i singoli comparti, qualora il progetto unitario presenti un livello di dettaglio adeguato. La quota edificatoria complessiva prevista dal progetto unitario. è destinata agli usi previsti nella scheda normativa . La partecipazione di ogni proprietà si attua secondo quanto previsto dall'art.95 delle NTA del POC;

c.2) lo strumento del piano di recupero, di cui all'art.9 delle NTA del POC, qualora si voglia modificare ed estendere il perimetro dei singoli comparti alle UMI esterne al perimetro dell'area denominata RU7. La quota parte della potenzialità edificatoria, art. 95 delle NTA del POC , sarà per il 20% destinata ad attrezzature per il recupero degli orti, il rimanente 80% sarà destinato ad usi residenziali (art.4 raggruppamento1) e/o terziari (art.4 raggruppamento 2.A), da utilizzare nei comparti individuati dal piano di recupero in aree preferibilmente esterne al perimetro dell' RU7 , in ogni caso la previsione non deve compromettere il progetto di restauro dell'area degli orti urbani.

L'utilizzo della possibilità edificatoria si riferisce :

- alla Superficie complessiva (Sc) per la funzione abitativa
- alla Superficie totale (St) per la funzione terziaria.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area, di forma regolare, è compresa tra un tratto delle antiche mura urbane, ancora esistenti, e i retri di alcuni insediamenti misti artigianali-residenziali situati lungo via Forlanini.

Parte dell'area è occupata da un deposito e dalla palazzina uffici a due piani. Il retro del tessuto insediato è costituito da un lungo fronte pieno (posto sul confine) con poche bucaure (luci) privo di qualità architettonica.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	3.175
S.q. indicativa	mq	780
Volume indicativo	mc	4.020

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	1.600
ambiti di edificazione	mq	590
possibilità edificatoria complessiva	mq	1.600

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

U1 – U4 – U5 – U6 - U7 – U8 – U14 – U15 - U27 - U45 – U46

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D6, D9
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G6, G15

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq	1.150
St per attività produttive e terziario	mq	450

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA Il Piano prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione con riorganizzazione degli spazi esterni in relazione al recupero urbano dell'area dell'ex Convento di Santa Chiara (PUA2):

- creazione di un percorso pedonale e zona verde, lungo le antiche mura dell'ex convento di Santa Chiara di mq 540;
- realizzazione di un parcheggio di uso pubblico per circa 30 posti auto a servizio delle attività insediabili;
- costruzione di un edificio a tre piani fuori terra, situato a una distanza minima di 10 metri dalle mura dell'ex convento di Santa Chiara, con la parte retrostante ad uso privato;
- realizzazione di un collegamento pedonale con la futura area commerciale limitrofa (PUA -2 ex Convento di Santa Chiara).

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area, situata tra la corona dei viali urbani e il complesso religioso di San Biagio, è divisa in due parti da Viale Italia. Nella parte a sud-est del viale si trova l'insediamento, di particolare interesse per l'impianto urbanistico, della ex fabbrica del Ghiaccio Monti, costituita da un complesso di fabbricati, alcuni dei quali di interesse storico architettonico e testimoniale. Storicamente sull'area si trovava il Convento di San Francesco di origine duecentesca, presente nelle cartografie sino al Catasto Napoleonico (1813), soppresso nel 1810 e parzialmente demolito nel 1813, in seguito trasformato in fabbrica di candele steariche, in mulino e filanda e altre attività industriali. Attualmente parte delle strutture dell'antico convento sono state ritrovate in seguito ad accertamenti archeologici effettuati nell'area, mentre sono ancora esistenti parti delle mura perimetrali (Via Emilio Dandolo, Via Montegrappa e lungo il confine nord-ovest dell'area).

DATI DIMENSIONALI:*Stato di fatto*

S.T.mq	19.770	
S.q. indicativa	mq	4.100
Volume indicativo	mc	23.000

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	2.110
sostituzione dell'esistente	mq	4.090
ambiti di edificazione	mq	1.960
possibilità edificatoria complessiva	mq	6.200

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

U1 – U2 – U3 - U4 – U7 – U10 – U11 - U8 – U14 – U15 – U19 – U20 – U21 – U23 – U25 - U27 - U45 – U48 – U49 – U68 – U69

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1, A2
- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- C - produttiva, limitatamente all'uso C1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D4, D5, D6, D7, D8, D9
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G6, G12, G13, G15

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq	3.700
St per attività produttive e terziario	mq	2.500

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il Piano prevede: la conservazione con rifunzionalizzazione di parte dei fabbricati esistenti e delle mura (dell'ex Convento e della Fabbrica Monti) attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; la demolizione di alcuni fabbricati di nessun valore e la loro ricostruzione con riorganizzazione degli spazi esterni in relazione al recupero a verde pubblico dell'area degli scavi e delle mura dell'ex Convento di Santa Chiara. L'intervento complessivo comporta:

- il riuso dei fabbricati esistenti con usi compatibili con le strutture storiche a basso carico urbanistico;
- la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale nella parte di comparto compresa fra viale Italia e via Dandolo;
- la realizzazione di un edificio a destinazione terziaria-commerciale nella parte di comparto compresa fra viale Italia e via Forlanini;
- la realizzazione di parcheggi pubblici per complessivi 96 p.a. (3.330 mq circa);
- la realizzazione del "Giardino delle Clarisse" per complessivi mq 5.526 e di altre aree verdi per ulteriori 89 mq.; il "Giardino delle Clarisse" deve essere realizzato sull'area degli scavi archeologici relativi all'ex convento, e deve comprendere i percorsi pedonali di accesso all'area verde;

- la realizzazione di un percorso principale pavimentato nel “Giardino delle Clarisse” che ripropone il tracciato del chiostro, per complessivi 796 mq.;
- la realizzazione di due attraversamenti protetti su viale Italia;
- la realizzazione di un tratto di pista ciclabile su viale Italia (lato giardino) mediante ampliamento del marciapiede esistente per complessivi 171 mq.;
- la realizzazione di un percorso carrabile nella parte di comparto compresa fra viale Italia e via Dandolo riservato all’accessibilità ai parcheggi e agli insediamenti privati.

L’attuazione del comparto è subordinata alla cessione gratuita di un’area di 2231 mq. circa da reperirsi nell’ambito del comparto RU 7 Orti di via Curte, da destinarsi a standard urbanistici.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area è caratterizzata dalla presenza di fabbricati privi di valore architettonico utilizzati come depositi o autorimesse. Il resto della superficie è organizzato a piazzale-deposito ed è completamente asfaltato.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	3.036
S.q. indicativa	mq	1.550
Volume indicativo	mc	7.900

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	1.550
ambiti di edificazione	mq	835
possibilità edificatoria complessiva	mq	1.550

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

U1 – U7 – U8

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D6, D9
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

St per attrezzature e servizi nelle aree a standard	mq	0
Sc per residenza	mq	1.150
St per attività produttive e terziario	mq	400

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il Piano prevede: il prolungamento di via Monte Cengio attraverso un collegamento pedonale e ciclabile fino al parcheggio di Via Gerolimini e a Piazzetta Manara. La demolizione dei corpi di fabbrica, ad uso autorimessa, che attualmente si trovano nell'area con recupero delle superfici e cambio di destinazione d'uso.

Il nuovo fabbricato ad uso residenziale, di altezza massima pari 3 livelli fuori terra più un livello seminterrato ad uso parcheggio forma nella parte retrostante un giardino per il gioco dei bambini. Deve essere garantito l'attraversamento pedonale dell'area verso Piazzetta Manara, mentre l'attuale accesso al garage di Via Palazzola, posto nell'edificio riclassificato con zonizzazione di dettaglio, può essere trasformato ad altri usi (esercizi commerciali, terz....).

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

Il comparto comprende il complesso commerciale situato sul retro di corso della Repubblica n. 140-148 con accesso anche da via Cotogni. Il lotto è completamente occupato da capannoni utilizzati in parte come garage di pertinenza delle attività commerciali in parte come magazzino e vendita. In particolare per l'accesso lungo Via Cotogni (strada caratterizzata dalla presenza di case con giardino) è rilevabile un discreto livello di degrado.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	1.545
S.q. indicativa	mq	1.545
Volume indicativo	mc	9.465

Indicazioni del PRG

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	2.460
ambiti di edificazione	mq	565
possibilità edificatoria complessiva	mq	2.460

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

~~U1 - U2 - U7 - U8 - U14 - U15 - U21 - U27 - U69~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1, A2
- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D6, D8, D9
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G12, G15

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq	1.160
St per attività produttive e terziario	mq	1.300

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto prevede: la riqualificazione dell'area attraverso la demolizione dei fabbricati ad uso commerciale esistenti di nessun pregio che saturano completamente il lotto, il recupero del fronte interno del fabbricato di Corso della Repubblica; la realizzazione di un accesso carrabile su Via Cotogni. L'intervento complessivo comporta:

- la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio a due livelli fuori terra da costruire sul retro del fabbricato prospiciente il corso della Repubblica per complessivi 1.160 mq di Sc, non in aderenza totale con l'edificio esistente. L'edificio verrà utilizzato principalmente per la realizzazione di attrezzature e residenze universitarie a servizio delle strutture limitrofe.
- la realizzazione di un parcheggio interrato privato di uso pubblico per complessivi 1.300 mq di St; la realizzazione di un'area a verde pubblico per complessivi 350 mq per consentire la il passaggio del percorso ciclo-pedonale che connette l'insediamento universitario di viale della Repubblica non il nuovo Campus universitario di Viale Morgagni.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

Complesso di notevole interesse storico ed architettonico, l'ex Filanda Maiani venne fondata nel 1898 e comprendeva tutti i reparti della produzione serica (ricevimento, essiccazione, cernita, filatura, sala di seta e deposito) ed era attrezzata con macchine all'avanguardia. Attualmente sono riconoscibili 4 corpi di fabbrica attribuibili all'uso originario e meritevoli di conservazione: i due fabbricati lungo Via Orto del Fuoco; l'edificio, molto trasformato ed usato attualmente come residenza, situato lungo Via del Portonaccio e un altro edificio situato sul retro. L'area è oggi quasi completamente coperta da tettoie e capannoni utilizzati come depositi.

DATI DIMENSIONALI:*Stato di fatto*

S.T.	mq	6.250
S.q. indicativa	mq	5.000
Volume indicativo	mc	41.400

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	5.600
sostituzione dell'esistente	mq	3.400
ambiti di edificazione	mq	1.520
possibilità edificatoria complessiva	mq	9.000

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

~~U1 - U2 - U3 - U4 - U7 - U8 - U10 - U11 - U19 - U20 - U21 - U23 - U25 - U27 - U45 - U48 - U49 - U68 - U69~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1, A2
- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- C - produttiva, limitatamente all'uso C1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D4, D5, D6, D7, D8, D9
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G12, G13

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq	3.600
St per attività produttive e terziario	mq	5.400

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Per gli edifici di interesse architettonico del complesso industriale si prevedono interventi di conservazione:

- Restauro e Risanamento conservativo di tipo B per i due corpi di fabbrica posti lungo via Orti del fuoco - i più interessanti dal punto di vista architettonico e tipologico - e per la ciminiera;
- Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici per l'edificio posto sul retro del cortile;
- Ristrutturazione edilizia per il fabbricato - completamente trasformato rispetto allo stato originario - che prospetta lungo Via del Portonaccio, e per l'edificio che racchiude la ciminiera.

In assenza di P.U.A., in aggiunta agli interventi ammessi al comma 2 dell'art. 14 delle N.T.A. del P.O.C. è ammesso anche il mutamento d'uso limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- per i corpi di fabbrica da conservare sono ammessi tutti gli usi di cui alla presente scheda con i limiti per la funzione residenziale sotto citati;
- per i corpi di fabbrica di cui è prevista la demolizione è ammesso il cambio di destinazione d'uso limitatamente a U4, U7, U8, U23, U45.

Per gli altri edifici, privi di interesse storico-architettonico si prevede la demolizione e ricostruzione. La ricostruzione degli edifici da demolire è consentita fino a una altezza massima pari a 2 o 3 livelli fuori terra.

L'intervento di demolizione e ricostruzione deve portare principalmente alla liberazione dello spazio più a ridosso del fabbricato originale della ex filanda, preferendo la riedificazione concentrata lungo il confine di proprietà.

All'interno degli spazi privati di pertinenza dovranno essere ricavati almeno 16 posti auto privati di uso pubblico a servizio delle attività che si svolgeranno nel fabbricato della ex filanda.

Tali posti auto privati di uso pubblico si aggiungono a quelli eventualmente necessari in applicazione dell'art. 32 delle N.T.A. del P.O.C..

La gamma delle destinazioni d'uso extraresidenziali è sufficientemente ampia da consentire, in particolare nei fabbricati soggetti a restauro e risanamento conservativo, di insediare attività compatibili con la tipologia industriale, mentre negli edifici da ristrutturare o quelli di nuova costruzione è ammessa anche la destinazione residenziale.

In sede di redazione del PUA è necessario procedere a opportune indagini e approfondimenti al fine di escludere eventuali inquinamenti del suolo.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area, situata tra la corona dei viali urbani, il parcheggio di P.le Montegrappa e via Orsini, è occupata da una attività commerciale di vendita di prodotti per l'edilizia, insediata in un edificio a un solo piano fuori terra di nessun interesse storico. Le superfici scoperte sono utilizzate come deposito di materiale e come parcheggio.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	2.968
S.q. indicativa	mq	1.262
Volume indicativo	mc	5.575

Indicazioni del PRG

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	1.425
possibilità edificatoria complessiva	mq	1.425

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

~~U1 U4 U5 U6 U7 U8 U14 U15 U27 U43~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D6, D9
- E - commerciale, limitatamente all'uso E1
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G6, G15

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq	980
St per attività produttive e terziario	mq	445

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto prevede la ricostruzione del fronte edilizio prospettante il nuovo parcheggio pubblico del piazzale per completare l'intervento di recupero urbano in corso e ristabilire la permeabilità pedonale tra la Via Orsini, il parcheggio e il viale. L'intervento complessivo comporta:

- la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato a due piani fuori terra con destinazione commerciale e direzionale al P.T. e residenziale al piano superiore per complessivi mq 1.425 di Sc e St da costruire in allineamento con l'edificio situato all'angolo con il viale in un ambito di edificazione pari a mq 1.170;
 - la realizzazione di un percorso pedonale;
 - la realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico per 20 p.a. e di uno spazio pedonale, privato di uso pubblico;
- la realizzazione di parcheggi privati interrati.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area in esame si trova nel comparto urbano, localizzato tra la ferrovia via Ravennana e il viale. Completamente edificata, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati oggi dismessi che ospitavano la falegnameria Gorza. Il complesso ha l'accesso dal fronte principale, particolarmente interessante dal punto di vista architettonico, situato lungo il viale. Nella parte interna si rilevano vari corpi di fabbrica, alcuni dei quali in laterizio, e varie tettoie con struttura in metallo.

Nel lato verso la ferrovia l'area è delimitata in parte dalla ferrovia stessa e in parte da fabbricati residenziali e produttivi recentemente ristrutturati. L'accesso ovest consente il collegamento diretto con la piazza dell'ex stazione ferroviaria.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	5.920
S.q. indicativa	mq	3.610
Volume indicativo	mc	14.400

Indicazioni del PRG

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	3.720
possibilità edificatoria complessiva	mq	3.720

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

~~U1 U2 U3 U4 U7 U8 U14 U15 U25 U27 U45 U48 U49 U68 U69~~

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1, A2
- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1
- C - produttiva, limitatamente all'uso C1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D6, D7, D9
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G15

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq	2.600
St per attività produttive e terziario	mq	1.120

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi fabbricati sostitutivi oltre alla riorganizzazione dello spazio complessivo con la creazione di un collegamento carrabile diretto tra la piazza dell'ex stazione ferroviaria e la via Ravennana attraverso Via Fabbretti. L'intervento complessivo comporta:

- la demolizione di tutti gli altri fabbricati esistenti interni al comparto;
- la costruzione di nuovi fabbricati sostitutivi, per una potenzialità edificatoria complessiva di mq 3.720 con relative aree pertinenziali, a tre piani fuori terra;
- la realizzazione di un percorso pedonale privato di uso pubblico di connessione fra viale V. Veneto e l'area retrostante;
- la realizzazione di un percorso pubblico ciclopedonale di connessione fra via Montesanto e via Fabbretti;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 20 posti auto con accesso carrabile dalla via Fabbretti.

In sede di redazione del PUA è necessario procedere a opportune indagini e approfondimenti al fine di escludere eventuali inquinamenti del suolo.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'area é situata nell'isolato fra Via Dandolo, Via dei Gerolimini e Via Paradiso. L'accesso avviene da Via Dandolo, si presenta come un'area prevalentemente ad uso verde privato, con la presenza di alcuni piccoli corpi di fabbrica mal utilizzati. L'area confina a Nord in parte con un tessuto insediato, di scarso valore, ed in parte con l'attuale Mercato Ortofrutticolo.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	6.665
Volume indicativo	mc	400

Indicazioni del PRG

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	200
possibilità edificatoria complessiva	mq	200

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

U1 - U15

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente all'uso A1,
- G - funzioni pubbliche, limitatamente all'uso G1

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq	200
------------------	----	-----

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il Piano prevede la realizzazione di un comparto ad uso residenziale, per complessivi mq. 200 di Sc (due piani fuori terra), oppure recuperando la volumetria esistente nell'area, previa dimostrazione del suo stato di legittimità.

L'intervento comporta la realizzazione di 18 posti auto pubblici, per complessivi mq. 450 e la sistemazione a verde privato dell'area retrostante.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

Si tratta dell'area attualmente occupata da una concessionaria auto in uno spazio compreso fra Piazzetta Savonarola, via Valzania e via Guerrini sul margine nord-est del Centro storico.

L'area comprende il fabbricato commerciale oggi utilizzato come spazio di esposizione e vendita auto, alcuni capannoni ad uso officina e rimessaggio auto, e altre tettoie di servizio all'attività principale. L'area comprende anche un appartamento posto al piano primo del fabbricato commerciale all'angolo con via Valzania ed un'altra palazzina ad uso residenziale su via Guerrini.

Il comparto presenta una elevata consistenza volumetrica che risulta concentrata, prevalentemente, nei due edifici più grandi (vendita-esposizione e officina), così come sono presenti ampie superfici a piazzale totalmente impermeabilizzate.

I fabbricati esistenti all'interno del perimetro del comparto non presentano caratteristiche di compatibilità con il tessuto edilizio storico, trattandosi per lo più di capannoni artigianali di recente costruzione o di recente ristrutturazione. A questi si aggiungono varie tettoie e fabbricati anch'essi incongrui con il tessuto preesistente.

Il comparto risulta accessibile, a livello carrabile, sia da via Valzania sia da via Guerrini.

DATI DIMENSIONALI:

Stato di fatto

S.T.	mq	8.175
S.q. indicativa	mq	4.288
Volume indicativo	mc	23.900

Indicazioni del POC

riuso dell'esistente	mq	0
sostituzione dell'esistente	mq	6.200
ambiti di edificazione	mq	3.078
possibilità edificatoria complessiva	mq	6.200

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

U1 – U2 – U3 - U4 – U7 – U8 – U10 – U11 - U15 – U19 – U20 – U21 – U23 - U25 - U27

Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale, limitatamente agli usi A1, A2
- C - produttiva, limitatamente all'uso C1
- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D4, D5, D6, D8, D9
- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5
- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G1, G6, G12, G13

SINTESI PER CLASSI DI DESTINAZIONI

Sc per residenza	mq	4.000
St per attività commerciali e terziarie	mq	2.200

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il progetto prevede la demolizione di tutti fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi fabbricati sostitutivi. Il comparto deve essere articolato in tre aree di cui due destinate all'edificazione dei fabbricati sostitutivi ed una intermedia destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico (con accesso da via Guerrini) con almeno 30 posti auto ed un percorso pedonale di collegamento fra le vie Guerrini e Valzania.

Le aree destinate all'edificazione sostitutiva possono avere accesso carrabile sia da via Valzania sia da via Guerrini (all'incirca in corrispondenza dei passi carrai attuali), oltre che attraverso il previsto parcheggio pubblico.

Nelle suddette aree i parcheggi pertinenziali devono essere realizzati, preferibilmente, a livello interrato, destinando, prevalentemente, le corti a verde privato e giardino pensile.

L'edificazione sostitutiva nell'area prospiciente via Valzania e Piazzetta Savonarola, non deve superare i 3 livelli fuori terra e deve essere adiacente al marciapiede al fine di ricostituire l'attuale fronte continuo a filo stradale.

L'edificazione sostitutiva restante, da realizzarsi nell'area interna con accesso da via Guerrini, non deve superare i 4 piani fuori terra.

La quota di attività commerciali e terziarie deve, preferibilmente insediarsi sui fronti di via Valzania e Piazzetta Savonarola, con possibilità di realizzare lungo quei tratti un arretramento del fabbricato al piano terra per ricavare un portico privato di uso pubblico.

A carico dell'intervento di riqualificazione, oltre alla realizzazione del parcheggio e del percorso pubblico, vi è anche il rifacimento dei marciapiedi perimetrali ed il loro adeguamento dimensionale (in particolare sul fronte di Piazzetta Savonarola) nel caso in cui il Comune stabilisca un restringimento dell'attuale sede stradale carrabile.

Tali opere si configurano come opere di urbanizzazione primaria.

In sede di redazione del PUA è necessario procedere a opportune indagini e approfondimenti al fine di escludere eventuali inquinamenti del suolo.