

SCHEDE B/RU RESIDENZIALI E P.A.C. DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

	<p>ENERGIE DELLA CITTA'</p> <h2>PORDENONE PRGC</h2> <p>SETTORE IV – GESTIONE DEL TERRITORIO, INFRASTRUTTURE AMBIENTE UOC POLITICHE DEL TERRITORIO</p>	 <p>COMUNE DI PORDENONE</p>
<p>TAVOLA N°:</p> <p>CO A2a</p>	<h2>Componente Operativa</h2> <p>Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa – B/RU e Archeologie Industriali</p>	
	<p>Aggiornamenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- TESTO MODIFICATO DAL DPR n. 0143/Pres. del 12.07.2016;- Variante n. 5 esecutiva con pubblicazione sul BUR n° 48 del 28.11.2018;- Variante n. 6 esecutiva con pubblicazione sul BUR n° 52 del 27.12.2018;	
<p>DATA::</p> <p>dicembre 2018</p>		

INDICE

- Premessa_____ p.5
- Indirizzi progettuali generali per le zone di recupero
interne al perimetro dell'area edificata_____ p.6
- Valutazione ambientale per l'individuazione degli indirizzi progettuali
delle aree di trasformazione e relative indicazioni/prescrizioni_____ p.8
- Abaco degli indirizzi progettuali generali per le aree di trasformazione
di recupero urbano_____ p.12
- Schede B/RU residenziali (B/RU)_____ p.16
- Schede archeologia industriale (P.A.C)_____ p.77

PREMESSA

Il presente documento è parte integrante del nuovo PRGC e contiene gli indirizzi progettuali specifici per lo sviluppo delle aree di trasformazione elaborati sulla base delle componenti strutturale e operativa del piano. Per ciascuna area di trasformazione è stata elaborata una scheda contenente le indicazioni progettuali, tale scheda è composta da 3 parti:

PARTE 1 - COGENTE: localizzazione dell'area rispetto al territorio comunale e raccolta di dati ed indici da rispettare per lo sviluppo dell'ambito di intervento. In questa parte sono riportati anche i parametri delle dotazioni minime di aree a standard per la destinazione funzionale principale. Per quanto riguarda le destinazioni secondarie si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del piano.

PARTE 2 – DI INDIRIZZO: indicazioni progettuali per la trasformazione delle aree in relazione ai contenuti del PRGC; tali indicazioni progettuali non hanno valore prescrittivo ma di indirizzo e sono state elaborate per costruire un disegno complessivo di città con particolare riferimento alla costruzione della rete degli spazi pubblici, alle connessioni ecosistemiche e allo sviluppo dei corridoi ecologici

PARTE 3 - COGENTE: estratto del piano geologico con indicazione delle classi di fattibilità.

Gli schemi progettuali riportati nelle singole schede (PARTE 2) hanno valore indicativo e sono orientativi per la predisposizione dei progetti di trasformazione.

INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI PER LE ZONE DI RECUPERO INTERNE AL PERIMETRO DELL'AREA EDIFICATA

- La progettazione delle B/RU, aree di recupero urbano interne all'area edificata, dovrà contenere l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'uso di materiali filtranti anche per le aree carrabili. Con le presenti schede si introduce l'indice di permeabilità (ip) minimo da rispettare nelle aree di trasformazione
- Nella fase esecutiva degli interventi dovranno preferibilmente essere mantenute le siepi e le aree boscate esistenti. Se tale mantenimento fosse oggettivamente non possibile gli interventi dovranno ricreare aree naturali in modo tale da garantire la continuità ecologica.
- Gli interventi dovranno tenere conto del contesto paesaggistico e della possibile vicinanza ad edifici tutelati o di valore testimoniale. La scelta delle tipologie costruttive del nuovo edificato dovrà essere coerente con il contesto urbano di riferimento.
- Lo sviluppo del disegno urbano di ciascuna area dovrà favorire la creazione di spazi comuni di prossimità anche di relazione con il contesto con lo scopo di definire impianti urbani porosi e accessibili
- Le nuove volumetrie dovranno essere contraddistinte da un'alta sostenibilità ambientale ed energetica che dovrà essere dimostrata in sede di presentazione dei singoli piani, in linea generale i nuovi edifici dovranno raggiungere la classe energetica A attraverso l'impiego di energia derivante da fonti rinnovabili
- Le altezze dei nuovi edifici dovranno essere compatibili con il contesto urbano circostante
- L'assetto planivolumetrico dovrà favorire allineamenti prevalenti dei nuovi edifici sulle strade con lo scopo di costruire nuove continuità urbane
- Lo sviluppo dei piani attuativi dovrà tenere conto delle sensibilità ambientali e paesaggistiche dei contesti urbani favorendo le connessioni con le aree verdi esistenti sui perimetri
- Il disegno degli spazi aperti dovrà garantire la continuità eco-sistemica anche all'interno dei lotti
- Per le aree a destinazione residenziale poste in prossimità ad assi viari interessati da traffico intenso si ritiene opportuno garantire la presenza di aree verdi di separazione tra le nuove zone residenziali e i principali assi infrastrutturali. Le aree verdi dovranno essere piantumate con essenze scelte anche in funzione della capacità di assorbimento dei principali inquinanti atmosferici quali l'Olmo, il Frassino, l'Acerò, il Tiglio, il Bagolaro, l'albero dei Tulipani, la Sofora, il Biancospino, la Betulla Bianca, il Cerro. Nel caso di singoli edifici si consiglia l'adozione di siepi con capacità filtrante nei confronti dei principali inquinanti, rappresentate ad es. da conifere (prediligendo le specie con migliori doti di resistenza e durata quali ad es. la Tuja e il tasso) o arbusti a foglia larga, come aucuba e lauro.
- In fase di progettazione urbanistica si dovrà verificare la sostenibilità dell'intervento in relazione al sistema di smaltimento delle acque reflue comunale, i nuovi interventi dovranno garantire una rete fognaria duale con separazione delle acque bianche dalle nere
- La progettazione dei percorsi pedonali e degli accessi dovrà garantire l'agevole fruibilità degli spazi pubblici da parte dei soggetti con disabilità motoria.

Di seguito si riportano le prescrizioni emerse dal Rapporto Ambientale (RA) rispetto allo sviluppo delle aree di trasformazione.

VALUTAZIONE AMBIENTALE PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI INDIRIZZI PROGETTUALI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E RELATIVE INDICAZIONI/PRESCRIZIONI

VALUTAZIONE SENSIBILITA' AMBIENTALE LOCALE DEL TERRITORIO			INDICAZIONI E PRESCRIZIONI
COMPONENTE AMBIENTALE	FATTORI DI CRITICITA'/POTENZIALITA' LOCALE	PUNTI DI ATTENZIONE	
ARIA	Vicinanza assi viari esistenti o di progetto a traffico intenso	Esposizione della popolazione a inquinamento atmosferico	<p>L'impatto del reticolo viario dovrà essere mitigato attraverso fasce di mitigazione. Si dovranno utilizzare essenze autoctone. Le specie utilizzate dovranno avere capacità di assorbimento dei principali inquinanti atmosferici quali l'Olmo, il Frassino, l'Acerò, il Tiglio, ecc.</p> <p>Nel caso di aree di trasformazione poste a ridosso di infrastrutture particolarmente inquinanti (Pontebbana, autostrada, ...) dovrà essere prevista una fascia di mitigazione in grado di mitigare gli impatti negativi indotti.</p>
	Vicinanza insediamenti industriali, artigianali, commerciali, a servizi, aree destinate alla funzione produttiva esistenti e/o di progetto	Esposizione della popolazione a inquinamento atmosferico	<p>In prossimità degli ambiti residenziali dovrà essere posta particolare attenzione alla localizzazione di nuove attività industriali, artigianali, commerciali che possano creare disturbo alla popolazione residente.</p> <p>Le aziende, con particolare riferimento alle attività insalubri, dovranno predisporre nuove misure di mitigazione e le migliori tecnologie atte a limitare il disturbo nel vicinato.</p> <p>L'eventuale delocalizzazione delle attività non compatibili con il contesto esistente dovrà avvenire in aree compatibili e in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.</p> <p>Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione come elemento separatore nei casi in cui le aree di trasformazione siano prossime ad aree produttive, artigianali e commerciali. Tali fasce dovranno essere costituite in prevalenza da piante di medio-grandi dimensioni. Si dovranno utilizzare essenze autoctone.</p>
	Adeguatezza piste ciclabili/collegamento trasporto urbano	Presenza di percorsi ed itinerari ciclopedonali esistenti e di progetto in prossimità degli ambiti di trasformazione. Presenza/vicinanza di fermate per il trasporto pubblico e di zone a traffico limitato	<p>Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire la realizzazione di piste ciclabili connesse alle piste esistenti o in progetto.</p> <p>La progettazione dei nuovi tratti di viabilità dovrà garantire la sicurezza degli utenti delle piste ciclopedonali qualora si prevedano intersezioni con le stesse.</p>

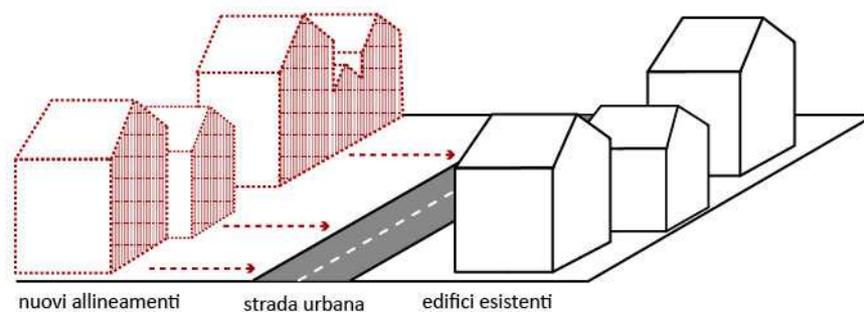
	Contesto abitativo vecchio con elevati consumi energetici	Esposizione della popolazione a inquinamento atmosferico	<p>E' prevista la rigenerazione energetica del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Le nuove volumetrie dovranno essere contraddistinte da una elevata sostenibilità ambientale ed energetica.</p> <p>Si dovrà favorire la realizzazione di edifici in classe energetica A/A+ attraverso l'impiego di energia da fonte rinnovabile. Dovrà essere favorito l'uso di energia da fonti alternative (in particolare pompa di calore). Dovrà essere garantita una adeguata ventilazione per inquinamento indoor.</p>
ACQUA	Vicinanza/presenza dei corsi d'acqua agli ambiti di trasformazione	Interferenza con corpi idrici	<p>Gli interventi dovranno garantire la continuità idraulica dei fossi e dei corsi d'acqua ed in particolare non dovranno ridurre la sezione idraulica degli stessi. Dovrà essere posta particolare attenzione a non tombinare i corsi d'acqua. Eventuali attraversamenti dovranno essere tali da non pregiudicare il sistema.</p>
	Aree vulnerabilità per presenza di terreni perlopiù drenanti, fascia delle risorgive, bassa soggiacenza della falda	Interferenza con corpi idrici e acque di falda	<p>Si dovrà favorire la predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque di prima pioggia delle aree impermeabili nonchè favorire l'invarianza idraulica.</p> <p>Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno individuarsi accorgimenti atti a non scaricare inquinanti nel suolo e comunque dovrà essere osservato quanto indicato nel D.Lgs. 152/06 e s.m.i.</p> <p>Al fine di tutelare la qualità delle acque si individuano le seguenti linee guida:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In fasi di realizzazione delle opere non dovranno essere effettuati lavaggi dei macchinari e sversamenti di qualsiasi natura sul suolo o sui corpi idrici superficiali che alterino la qualità fisico-chimica delle acque sia superficiali che di falda; • I macchinari dovranno essere controllati dal punto di vista del loro buono stato di conservazione e della loro messa a norma con particolare riferimento alle emissioni (rumore, scarichi e perdite di carburanti, oli, etc) • I materiali utilizzati per la realizzazione delle opere devono essere tali da non comportare l'inquinamento della falda.
	Vicinanza/presenza di pozzi ad uso acquedottistico	Necessità di prevedere una zona di tutela ambientale e aree di vincolo e rispetto speciale al fine di salvaguardare la salute umana. Progressivo decadimento della qualità dell'acqua di acquedotto	<p>Gli interventi dovranno rispettare la fascia di rispetto prevista dalla normativa vigente per i pozzi per l'approvvigionamento idropotabile. Dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.</p> <p>Le fonti di approvvigionamento idrico dovranno essere soggette a salvaguardia da una zona di tutela assoluta (10 m di raggio dal punto di captazione), da una zona di rispetto allargata (200 m di raggio dal punto di captazione) e dalla nuova zona di protezione dinamica (ZPD) come riportato nelle NTA all' art. 7.1 <i>Salvaguardia delle risorse idriche idropotabili</i></p>
	Potenziale mancanza rete fognaria	La progettazione attuativa dovrà prevedere il collegamento alla rete esistente o l'utilizzo di sistemi di depurazione alternativi nel caso di difficoltà di collegamento	<p>In fase di progettazione urbanistica si dovrà verificare la sostenibilità dell'intervento in relazione al sistema di smaltimento delle acque reflue comunali.</p> <p>I nuovi interventi dovranno garantire una rete fognaria duale con separazione delle acque bianche dalle nere.</p>
	Potenziale mancanza rete acquedottistica	La progettazione attuativa dovrà prevedere il collegamento alla rete esistente o	La progettazione attuativa dovrà prevedere il collegamento alla rete esistente o l'utilizzo di pozzi previa valutazione

		l'utilizzo di pozzi esistenti previa valutazione	
	Riduzione permeabilità del suolo	Massima limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo	Dovrà essere previsto un indice di permeabilità minimo da rispettare (Ip) che verrà specificato nelle schede di trasformazione. Dovrà essere favorito l'uso di materiali filtranti anche per le aree carrabili. Si dovranno privilegiare le nuove edificazioni all'interno del perimetro dell'area edificata dove è presente suolo già parzialmente o interamente pavimentato.
	Potenzialità sistema eco-tecnologico costituito da risorgive, canali e laghi artificiali	Opportunità di determinare il massimo sviluppo sostenibile mediante l'uso di fonti rinnovabili	E' prevista la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente mediante l'uso delle potenzialità del sistema ecotecnologico costituito da risorgive, canali e laghi artificiali.
AGENTI FISICI (RUMORE E INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO)	Vicinanza sorgenti sonore critiche (individuate da Piano zonizzazione acustica in fase di definizione)/area ad elevata immissione sonora	Esposizione della popolazione ad un elevato inquinamento acustico	Oltre a quanto previsto dal Piano di zonizzazione acustica comunale, in fase progettuale dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione acustica per gli interventi di nuova edificazione ad uso residenziale prossimi agli ambiti produttivi e/o alla viabilità principale. Potrà essere prevista, ad esempio, la piantumazione e la messa a dimore di alberi misti ad arbusti al fine di attenuare la propagazione acustica degli ambiti produttivi verso gli ambiti residenziali. A tal fine è previsto l'impianto di essenze arboree autoctone, in modo da creare un continuum vegetazionale integrato con le associazioni vegetali presenti.
	Presenza di linea ferroviaria	Esposizione della popolazione ad un elevato inquinamento acustico e vibrazioni	Si dovrà prevedere una <i>fascia tampone verde</i> finalizzata alla mitigazione infrastrutturale.
	Radon	Esposizione della popolazione	Al fine di prevenire e limitare i rischi potenzialmente connessi all'esposizione al gas radon proveniente dal terreno si ritiene opportuno che all'interno del Regolamento Edilizio vengano inserite indicazioni che assicurino, in tutti gli edifici di nuova costruzione, tecniche costruttive cautelari obbligatorie per la protezione degli edifici da estendersi eventualmente anche agli edifici soggetti a ristrutturazione o manutenzione straordinaria. Si consiglia inoltre di sensibilizzare la popolazione residente al problema del radon in particolare informando anche delle buone pratiche utili a ridurre il livello di inquinamento.
	Presenza/vicinanza ad elettrodotti	Esposizione alle radiazioni specie dei soggetti sensibili (bambini, anziani ecc). Attenzione alle fasce di rispetto.	Dovranno essere rispettati i limiti di esposizione della popolazione a campi magnetici generati da elettrodotti, come definito dalla normativa vigente in materia. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente non sono consentite le seguenti nuove destinazioni: <ul style="list-style-type: none"> • Aree gioco per l'infanzia • Ambienti abitativi • Ambienti scolastici • Luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere. In accordo con i riferimenti relativi alla norma sopracitata nelle zone di espansione residenziale interessate dalla presenza di elettrodotti deve essere prevista una destinazione d'uso compatibile con l'elettrodotto presente e con la relativa fascia di rispetto. Deve essere presa in considerazione la presenza degli elettrodotti nella scelta delle destinazioni d'uso delle aree a servizi e alla sua fruizione da parte di soggetti sensibili (bambini, malati e anziani). Si ritiene opportuno che in

			<p>corrispondenza del tracciato degli elettrodotti e della fascia di rispetto degli stessi non vengano realizzati parchi urbani attrezzati.</p> <p>Le fasce di rispetto degli elettrodotti di cui all'art.5 del DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i devono essere determinate da parte dell'ente gestore.</p> <p>Il progetto planivolumetrico dell'area dovrà considerare la presenza dell'elettrodotto prevedendo adeguate fasce di mitigazione. Tali fasce di connessione verde saranno di valenza ecosistemica all'interno delle fasce di rispetto da elettrodotto. Si potrà in alternativa valutare l'eventuale smantellamento/interramento elettrodotto esistente.</p>
SUOLO, VEGETAZIONE E PAESAGGIO	<p>Interferenza con aree verdi, siepi e filari. Vicinanza di corridoi ecologici</p>	<p>Mantenimento/potenziamento biodiversità e mantenimento/potenziamento continuità e collegamento delle aree verdi entro la trama urbana (sistema connettivo)</p>	<p>In generale dovranno essere individuati criteri e regole di sostenibilità per aumentare la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti.</p> <p>Gli interventi di urbanizzazione devono concorrere mediante la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ecologica al miglioramento della qualità ambientale. Dovranno essere mantenute le siepi e le aree boscate esistenti. Si dovrà favorire la continuità eco-sistemica anche all'interno dei lotti. Tutti gli interventi di nuova urbanizzazione dovranno essere accompagnati dalla previsione di elementi vegetazionali di arredo in grado di migliorare l'inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti e contribuire alla riqualificazione paesaggistica del territorio urbanizzato.</p> <p>Dovrà essere prevista la realizzazione di aree di connessioni verdi al fine di connettere aree con valenza ecosistemica anche attraverso aree di trasformazione. La continuità ecosistemica dovrà essere costituita da sequenze di spazi pubblici e privati verdi con alternanza di piantumazioni necessari per valorizzare gli habitat naturali.</p> <p>Si dovrà garantire e potenziare la continuità ecologica (<i>corridoi ecologici</i>) esistente e il collegamento con le siepi, filari esistenti interni al lotto.</p> <p>Si dovranno evitare costruzioni fuori terra che possano interrompere i corridoi ecologici esistenti e in progetto.</p> <p>Dovranno essere oggetto di tutela le eventuali essenze di pregio esistenti all'interno dell'ambito di intervento. Si dovranno utilizzare specie arbustive e arboree autoctone.</p>
	<p>Presenza esemplari arborei singoli o in gruppo di alto pregio naturalistico, storico e culturale.</p>	<p>Riduzione/alterazione vegetazione di pregio naturalistico, storico e culturale</p>	<p>Garantire il mantenimento e la tutela delle essenze di pregio esistenti all'interno dell'ambito. Si dovrà dove possibile prevedere il potenziamento.</p>
	<p>Presenza aree verdi agricole</p>	<p>Riduzione del verde agricolo. Continuità e collegamento al verde agricolo. Pressioni attività agricole.</p>	<p>Dovrà essere posta attenzione alla tutela della risorsa in relazione allo spargimento di pesticidi e fertilizzanti, soprattutto in aree in cui risulta essere vulnerabile la falda.</p> <p>Nell'individuazione di azioni relative alla valorizzazione degli ambiti agricoli e delle attività agricole dovrà essere posta particolare attenzione alle potenziali pressioni di attività intensive prossime ad aree in cui è presente un elevato grado di biodiversità o di valore paesaggistico.</p> <p>Ciascun intervento che riguardi infrastrutturazione e edificazione in area agricola interventi di nuova urbanizzazione e qualsiasi altro intervento che riduca il valore ecologico</p>

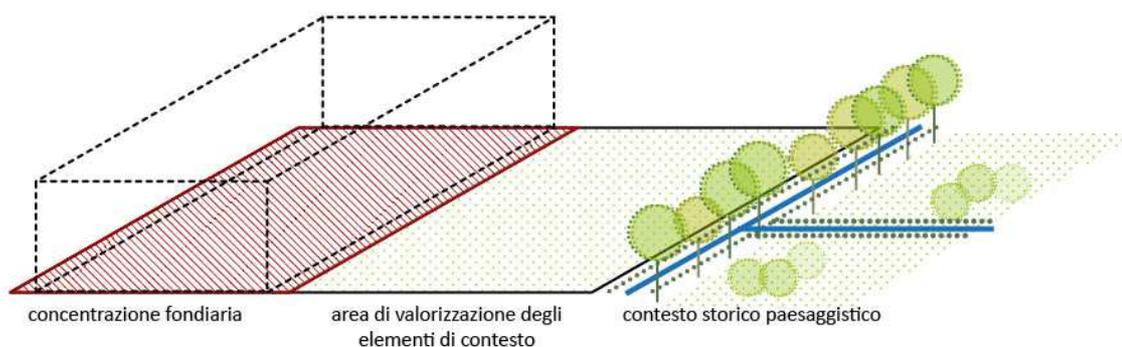
		<p>ambientale del territorio dovrà essere accompagnato dalla realizzazione di interventi di compensazione e mitigazione ambientale.</p> <p>Si dovranno favorire interventi di compensazione ecologica del consumo di suolo agricolo, interno e/o esterno al comparto, mediante la messa a dimora di impianti arboreo/arbustivi.</p> <p>Si dovranno favorire le connessioni con le aree verdi e agricole esistenti sui perimetri mediante la realizzazione di aree di "protezione agro-ambientale" come mitigazione delle nuove costruzioni in prossimità delle aree agricole.</p> <p>Le nuove aree verdi dovranno avere una valenza ambientale superiore a quelle agricole.</p>
Presenza di tessuti urbani compatti/ zone parzialmente o interamente pavimentate	Riduzione del consumo di suolo verde. Massima limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo	Si dovrà prevedere il contenimento della riduzione di suolo verde in tutte le aree di trasformazione. Dovrà essere previsto un indice di permeabilità minimo da rispettare (Ip) che verrà specificato nelle schede di trasformazione.
Vicinanza elementi di pregio architettonico/storico/culturale. Presenza edifici di valore testimoniale. Presenza di vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004 (beni paesaggistici, beni storico-artistici).	Interferenza con aree di pregio architettonico/storico/culturale e con aree vincolate. Presenza di beni paesaggistici (corsi d'acqua e laghi) e beni storico-artistici	<p>Gli interventi dovranno tenere conto del contesto paesaggistico e della possibile vicinanza ad edifici tutelati o ad aree di particolare pregio ambientale.</p> <p>La scelta delle tipologie costruttive del nuovo edificato dovrà essere coerente con il contesto paesaggistico e dovrà tenere conto della vicinanza ad edifici tutelati e di valore testimoniale. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento di progetti di riqualificazione nel contesto architettonico ed urbano esistente al fine di tutelare le valenze presenti. Dovrà essere prevista la conservazione tipologica mediante il mantenimento delle cortine edilizie esistenti.</p>
Vicinanza attività insalubri, attività artigianali/commerciali, impianti tecnologici, aree produttive esistenti e/o di progetto.	Esposizione della popolazione a specifiche pressioni ambientali (emissioni atmosfera, rumore, traffico..)	<p>In sede di pianificazione attuativa dovranno essere valutate opportune misure di mitigazione (piantumazione di fasce vegetazionali arboree e arbustive) in relazione ad eventuali disturbi.</p> <p>A tutela della risorsa idrica sotterranea si ritiene che nelle nuove zone produttive in particolare nelle zone destinate a spazi di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi industriali dovranno essere poste vasche di prima pioggia e disoleatori.</p>
Vicinanza a siti inquinati/aree degradate e dismesse. Attività industriali soggette a rischio di incidenti rilevanti e attività di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 59/2005 (attività soggette ad AIA).	Esposizione della popolazione a rischi per la salute	<p>Nel caso che le aree oggetto di trasformazione fossero già sede di attività di tipo produttivo, artigianale e/o agricolo, si ritiene utile verificare la presenza di possibili fonti di inquinamento del suolo e delle acque sotterranee.</p> <p>In caso di riqualifica di aree dismesse/dismettibili come ambiti di rifunzionalizzazione dovrà essere opportunamente valutata la presenza di siti inquinati e dunque dovrà essere applicato quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.</p> <p>In fase progettuale e di realizzazione delle opere che prevedono l'interferenza con il sottosuolo dovrà essere effettuata una caratterizzazione preliminare del suolo/sottosuolo in termini di qualità volta a classificare propriamente le "terre e rocce di scavo" da allontanare dalle aree di cantiere.</p> <p>Dovrà essere verificata l'esistenza nel sottosuolo di cisterne interrato al fine di adottare, se del caso, le adeguate tecniche di bonifica secondo quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. Dovrà essere escluso l'insediamento di nuove attività industriali soggette a rischio di incidenti rilevanti e attività di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 59/2005 (attività soggette ad AIA).</p>

ABACO DEGLI INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE DI RECUPERO URBANO (di cui alle schede riportate nell' elenco pag. 15)



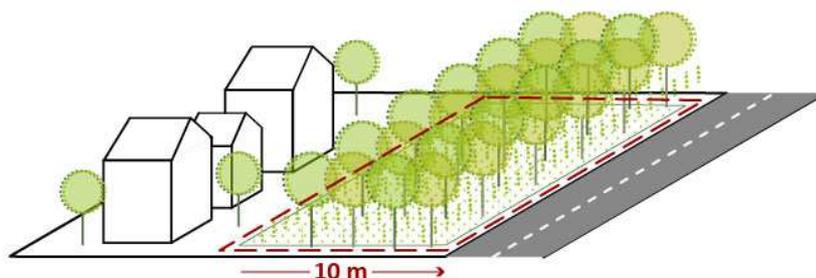
1.1 principali allineamenti dell'edificato

Le aree di trasformazione che si attestano su strada urbana dovranno prevedere un allineamento preferenziale su strada dei nuovi fronti degli edifici. Tale indicazione favorirà un rafforzamento delle strade come elementi costituenti l'ambiente urbano e migliorerà il rapporto dei nuovi volumi con il contesto costruito.



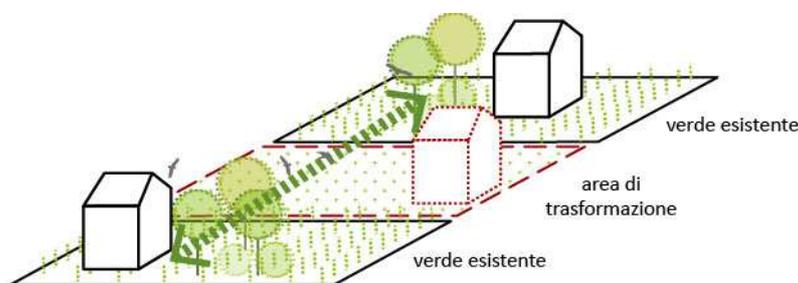
1.2 aree di concentrazione fondiaria

Per alcune aree di trasformazione le schede indicano le aree di concentrazione fondiaria al fine di salvaguardare la presenza di specifici elementi di contesto con valenze di carattere storico (edifici storici, edifici di valenza storico-testimoniale,...) e ambientale (rogge, filari alberati, aree boscate,..)



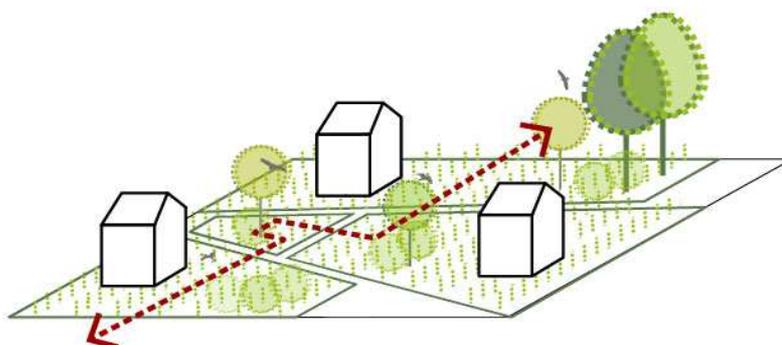
2.1 fasce di mitigazione da 5 m

Queste fasce di mitigazione ambientale hanno una larghezza minima di 3m e sono indicate nelle schede delle aree di trasformazione come elementi separatori tra percorsi pubblici e spazi privati. Esse sono costituite in prevalenza da piante arbustive di medie dimensioni ed eventuali alberature di dimensione variabile da 3 a 5 m. Si ritiene opportuno l'impiego di essenze autoctone.



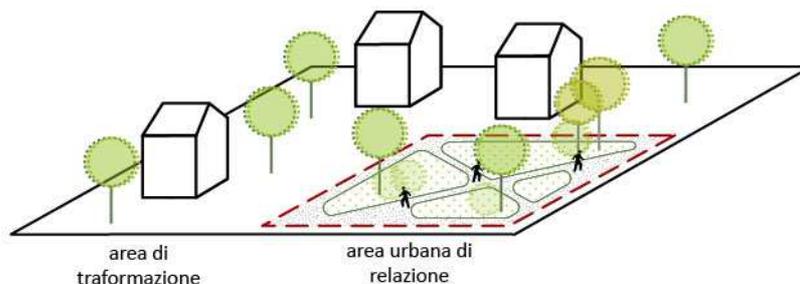
2.2 direttrici di permeabilità verso i corridoi esterni

Tali direttrici connettono tra di loro aree con particolare valenza ecosistemica anche attraverso porzioni di aree di trasformazione. La continuità ecosistemica è data da sequenze di spazi pubblici e privati verdi con alternanza di piantumazioni necessari per la valorizzazione degli habitat naturali.



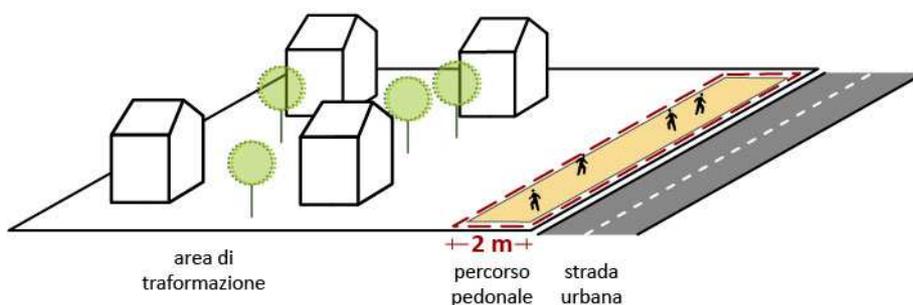
2.3 corridoi ecologici

I corridoi ecologici sono porzioni di territorio naturale esistenti o progettati tramite opere di rinaturalizzazione consistenti nel ripristino della diffusione di specie vegetali autoctone. Essi sono composti da un adeguato insieme di habitat tra di loro interconnessi, che permettono lo spostamento della fauna e lo scambio genetico tra le specie vegetali presenti; con ciò viene aumentato il grado di biodiversità.



3.1 unità elementare di verde

Le unità elementari di verde previste all'interno delle aree di trasformazione dovranno essere prevalentemente concentrate a seconda delle dimensioni e dovranno assolvere alla funzione di verde di prossimità delle nuove aree edificate.



3.2 percorsi pedonali di prossimità

I percorsi pedonali di prossimità hanno lo scopo di rendere maggiormente fruibili e connesse le aree di trasformazione con il contesto urbano circostante. Tali percorsi saranno realizzati con materiali filtranti e avranno una larghezza minima di 2 m.

ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE INTERNE AL PERIMETRO DELL'AREA EDIFICATA

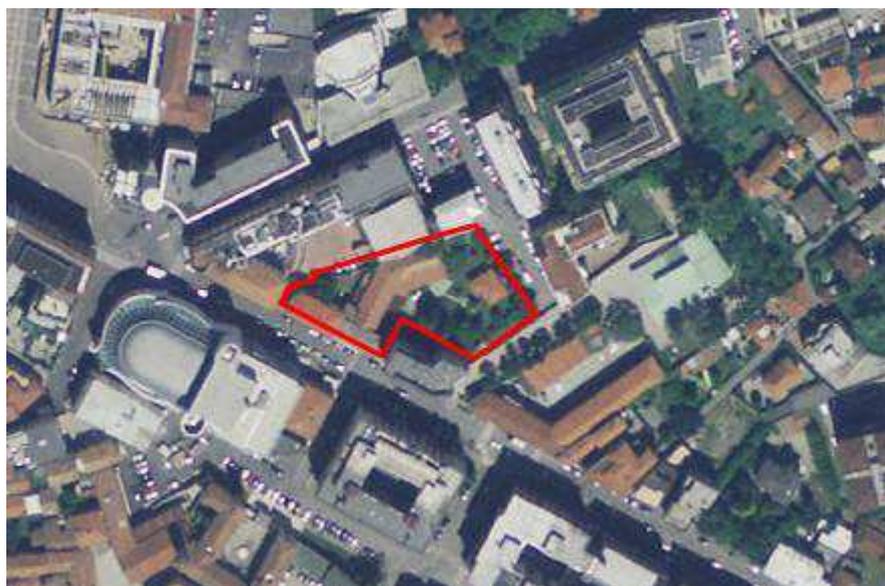
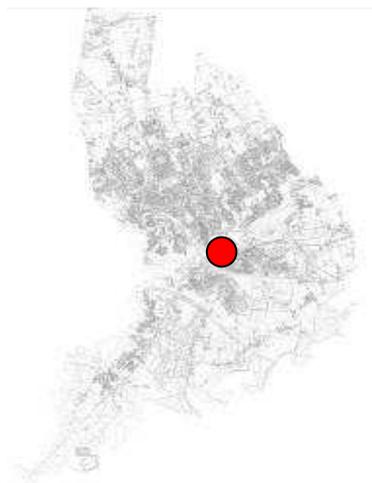
AREE RESIDENZIALI COSTRUITE CON RICOLLOCAZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI					
N° B/RU	localizzazione Via - Viale	Superficie perimetrata m ²	Indice territoriale m ³ /m ²	Volume massimo consentito m ³	Volume perequativo m ³
2	viale Martelli	2.691	4,00	10.760	-
8	viale Martelli	1.828	4,00	7.312	-
13	viale M. Grigoletti	4.104	2,50	10.260	-
15	via delle Caserme	2.943	1,50	4.419	-
16	viale M. Grigoletti	4.239	2,50	10.595	-
18	viale M. Grigoletti	4.338	2,50	10.845	-
20	via Canaletto	3.444	2,55	8.769	-
21	via Canaletto	2.580	1,50	3.868	-
26	via Cappuccini	2.871	1,50	4.306	-
28	via Vallenoncello	2.586	2,00	5.170	-
39	via Ungaresca	3.441	1,50	5.161	-
41	via Vallona	2.290	2,18	5.000	-
45	via della Colonna	1.612	2,17	3.500	-
47	via F. Baracca	2.111	2,52	5.310	-
48	via General Cantone	1.122	2,41	2.700	-
49	via General Cantone	1.146		volumetria esistente	-
51	via Beato Odorico	814	4,79	3.968	-
52	Via Fratelli Bandiera	1.201	4,00	4.804	-
53	Via Fratelli Bandiera	1.673	4,00	6.692	-
54	Via Delle Caserme	4.547	2,00	9.094	-
55	Piazza XX Settembre	1.885	Volumetria definita 2.000 m ³		-

N° PAC	localizzazione Via - Viale	Superficie perimetrata m ²	Destinazione d'uso prevalente	Volume massimo consentito m ³	Volume perequativo m ³
PAC 40	Ex cotonificio Rorai	32.058	residenziale	volumetria esistente	-
PAC 80	Mulino	7.079	ricettivo	volumetria esistente	-
PAC 15	Ex cotonificio Amman	119.248	servizi privati	volumetria esistente	-
PAC 79	Via Fontane - Ex Birrificio	1.020	ricettivo	volumetria esistente	-
PAC 37	Ex cotonificio Torre	44.419	residenziale	volumetria esistente	-

SCHEDE B/RU RESIDENZIALI

aree interne al perimetro dell'area edificata

Viale Martelli



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

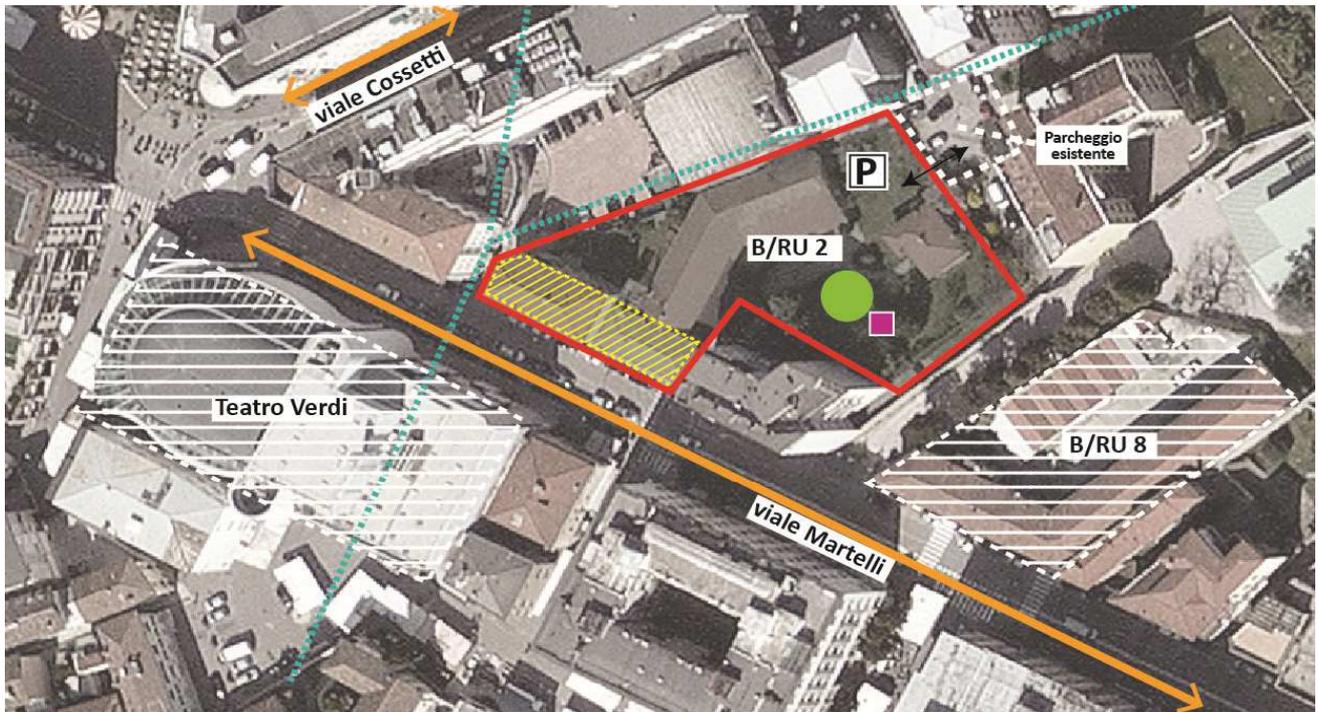
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	2.691 m ²		
indice territoriale	It	m ³ /m ²	4,00
destinazioni d'uso principali	<i>Residenziale</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	10.760 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

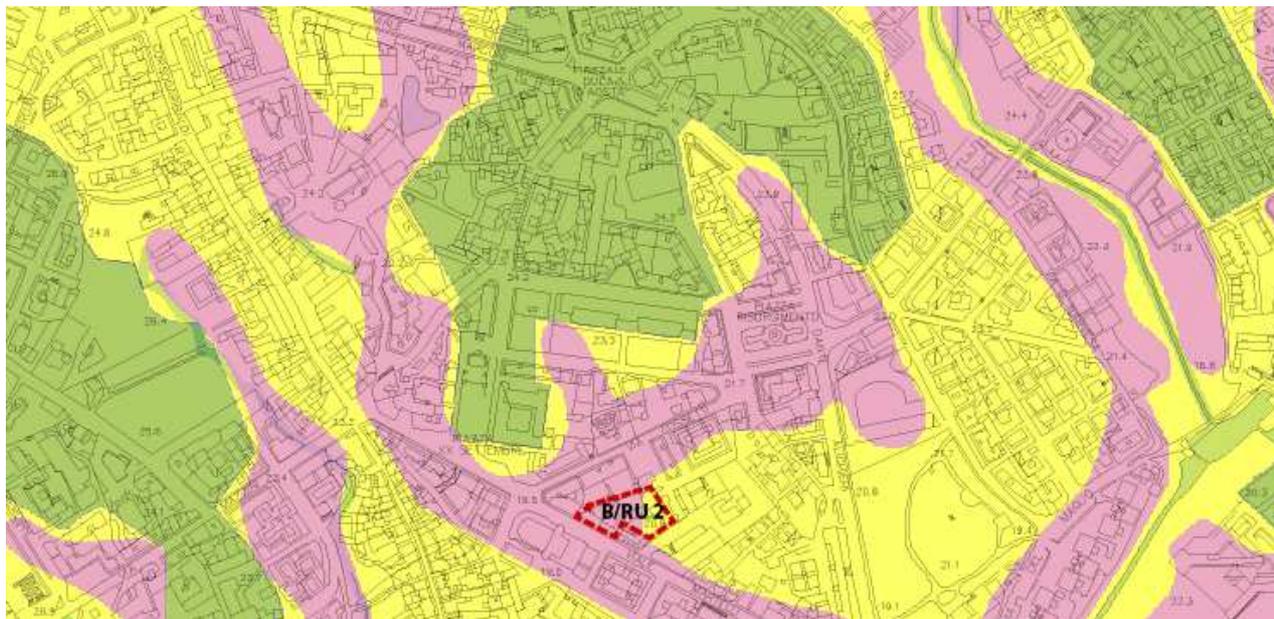


perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	mantenimento delle cortine edilizie esistenti	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- conservazione tipologica dei fabbricati esistenti su viale Martelli allo scopo di una valorizzazione della via;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area;
- mantenimento e valorizzazione dell'area verde esistente presente all'interno dell'area;
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi di relazione a raso in continuazione di quelli esistenti su piazzetta dei Domenicani.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA			
St indicativa	1.828 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	4,00
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	7.312 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

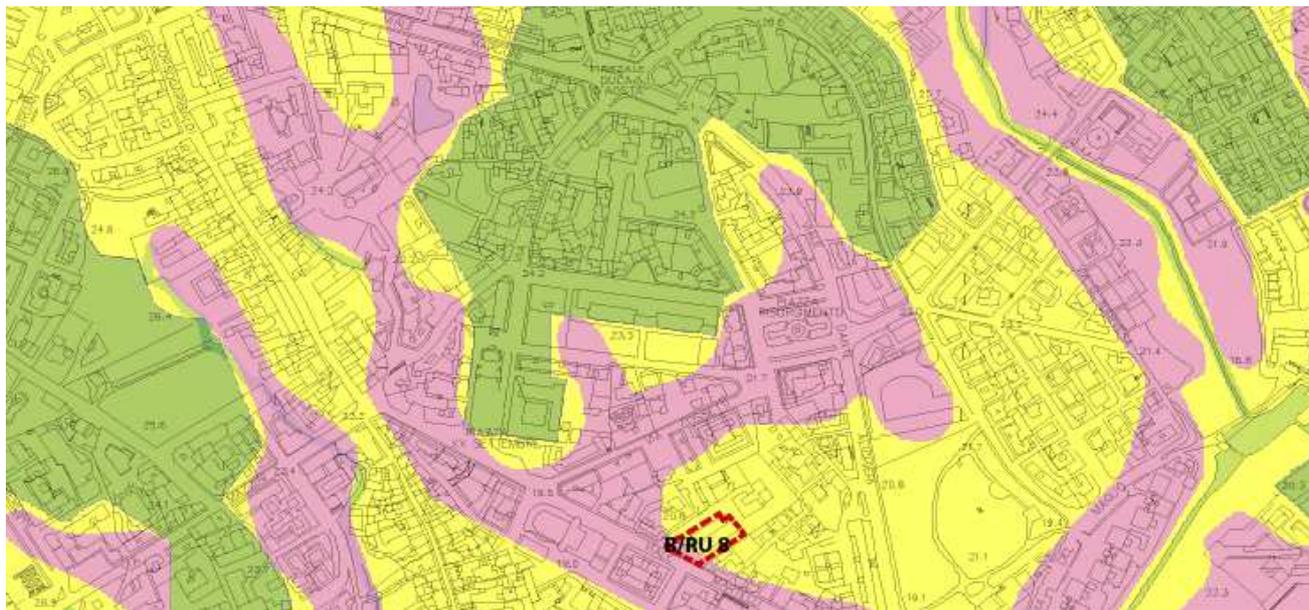


perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	mantenimento delle cortine edilizie esistenti	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- conservazione tipologica dei fabbricati esistenti su viale Martelli allo scopo di una valorizzazione della via;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- valorizzazione della fascia alberata attestata sulla strada di accesso al servizio pubblico retrostante
- realizzazione di una fascia filtro verde a nord-est dell'area come indicato nella parte grafica della scheda

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

- CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
- CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
- CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
- CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
- CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
- CAVE COLMATE

Via M. Grigoletti



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA			
St indicativa	4.104 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,50
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	10.260 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

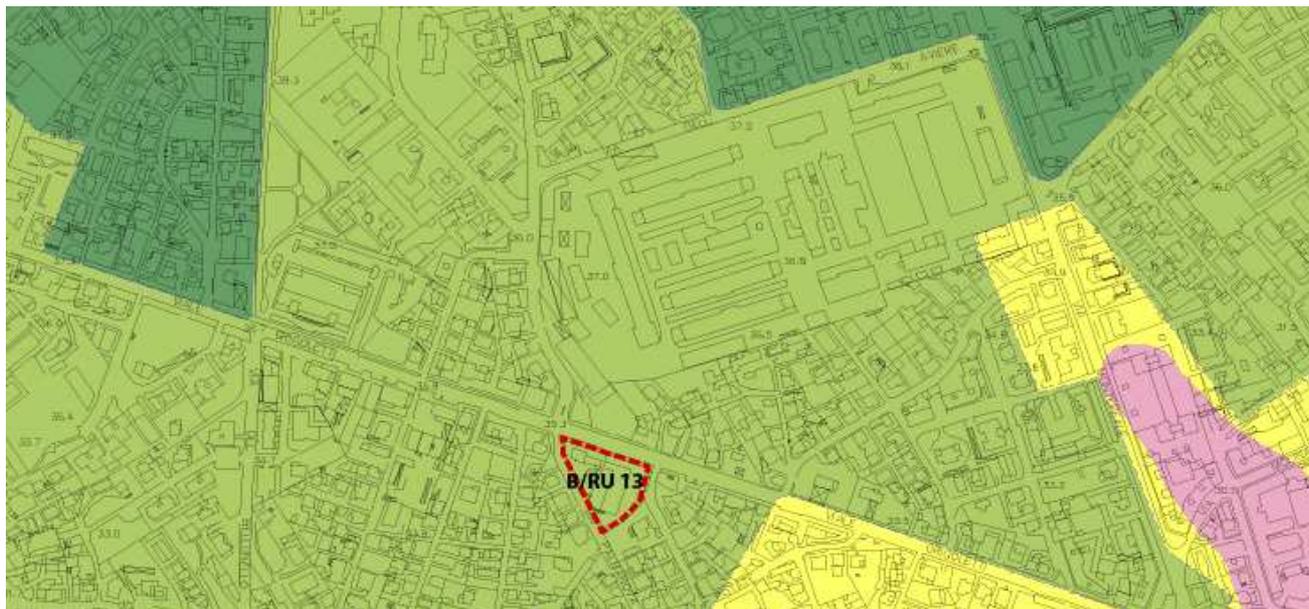


 perimetro dell'area di intervento	 fascia filtro verde 5 m	 percorsi pedonali di prossimità
 verde da valorizzare	 direttrici della continuità ecosistemica	 principali allineamenti dell'edificato
 reticolo idrico	 percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	 area di concentrazione fondiaria
 corridoio ecologico		 unità elementare di verde
		 parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- realizzazione dei nuovi volumi in posizione arretrata rispetto all'incrocio tra via Palmanova e via Grigoletti al fine di favorire la sistemazione futura dello stesso;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Osoppo;
- realizzazione di parcheggi di relazione fuori terra sul lato di viale Grigoletti;
- Introduzione del tratto di corridoio ecologico n 3 con l'impiego di materiali vegetali e al piantumazione con essenze autoctone di medio / alto fusto;
- Realizzazione di un percorso pedonale di prossimità su via Grigoletti e via Palmanova;

**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via delle Caserme

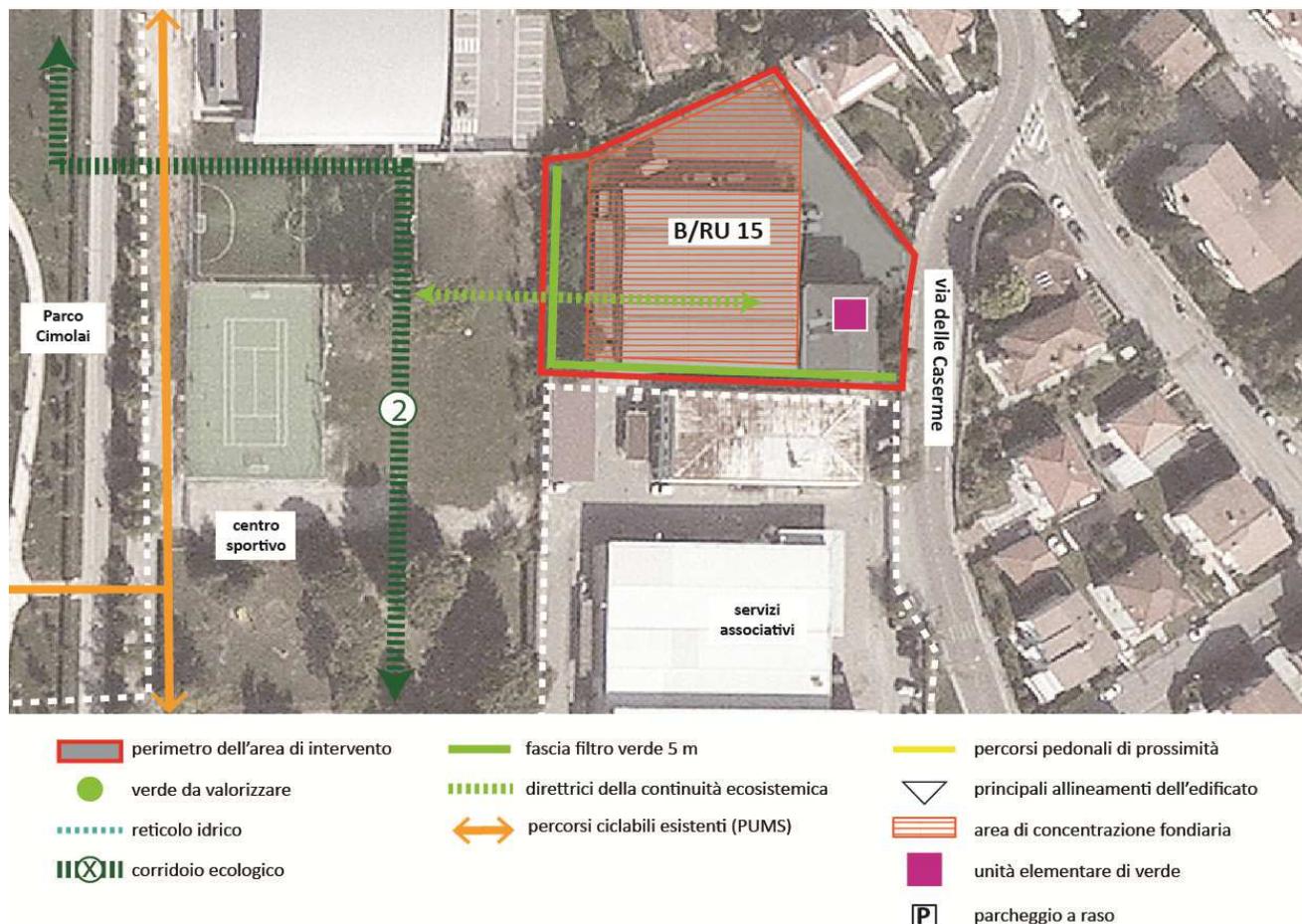


OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA			
St indicativa	2.943 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	1,50
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	4.419 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- sviluppo dei nuovi volumi all'interno dell'area di concentrazione fondiaria come indicato nella parte grafica della scheda;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via delle caserme;
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area;
- sviluppo di due fasce filtro verde verso il centro sportivo a ovest e l'edificio artigianale / commerciale a sud.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via M. Grigoletti



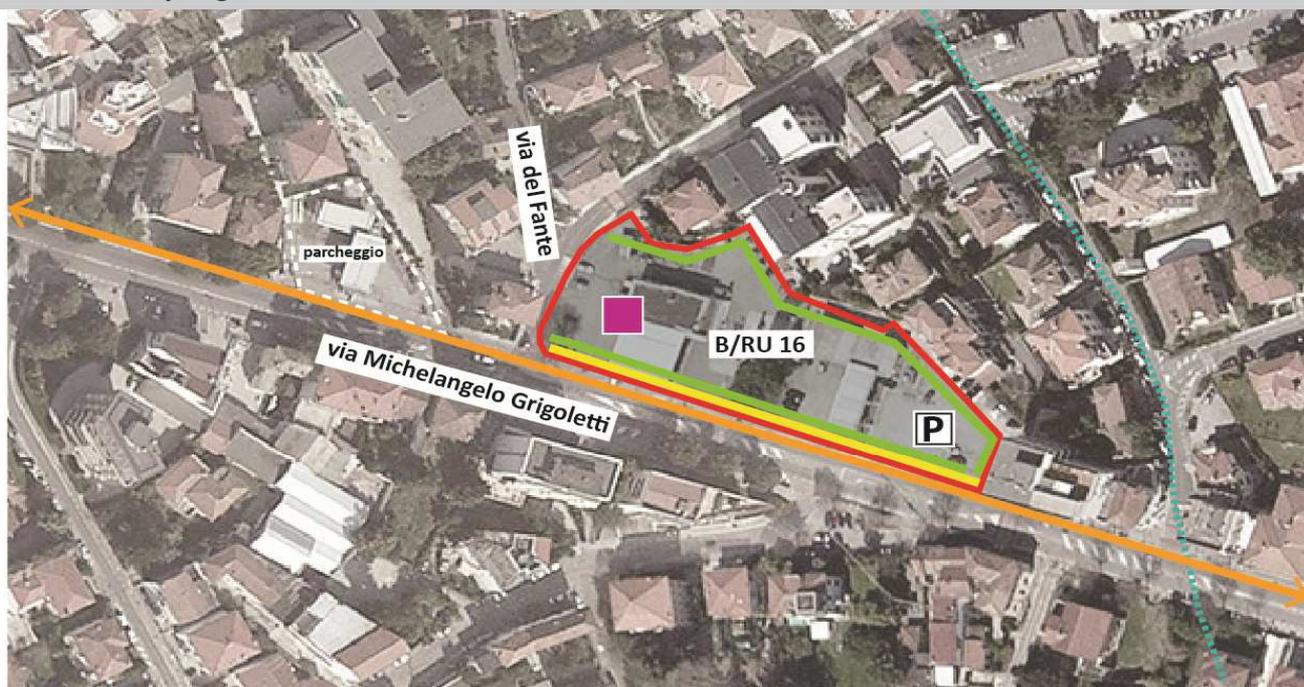
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA			
St indicativa	4.239 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,50
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	10.595 m ³		

Note

Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

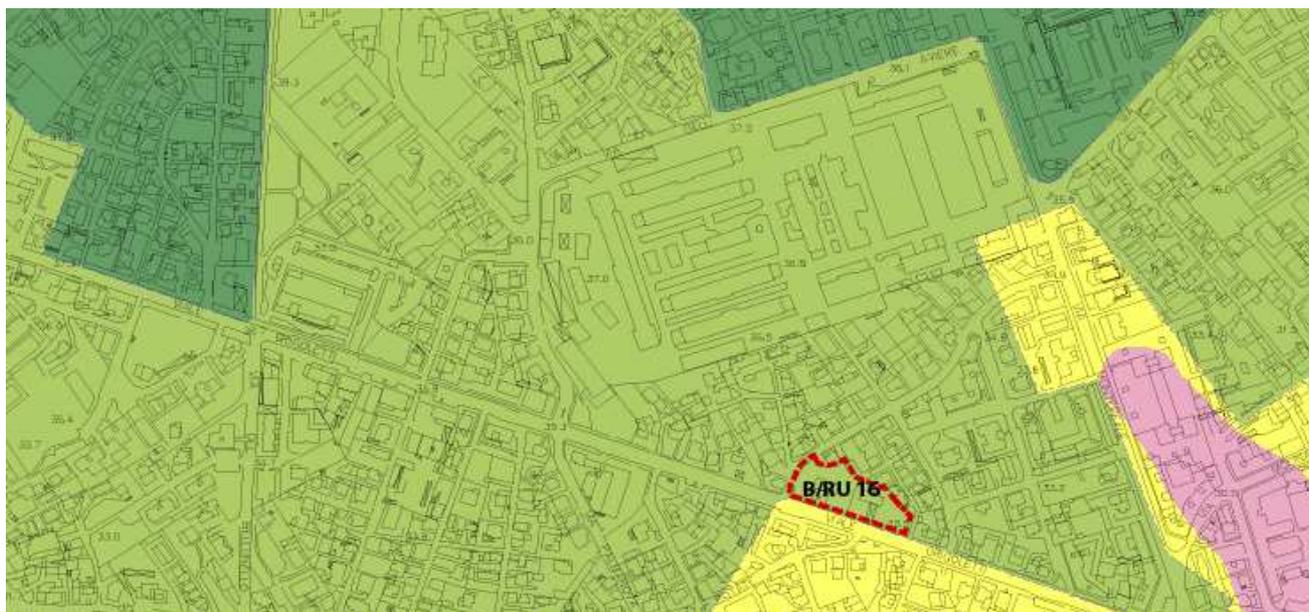


perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico		unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- trasferimento del distributore di carburante all'esterno del centro abitato;
- demolizione dei fabbricati esistenti, rimozione delle cisterne e bonifica dell'area secondo le disposizioni di legge;
- inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- realizzazione di parcheggi di relazione fuori terra sul lato di viale Grigoletti
- sviluppo di due fasce filtro verde una a nord e l'altra a sud attestata su via Grigoletti
- sviluppo di un percorso pedonale di prossimità su via Grigoletti
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via del Fante;
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area.

**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via M. Grigoletti



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

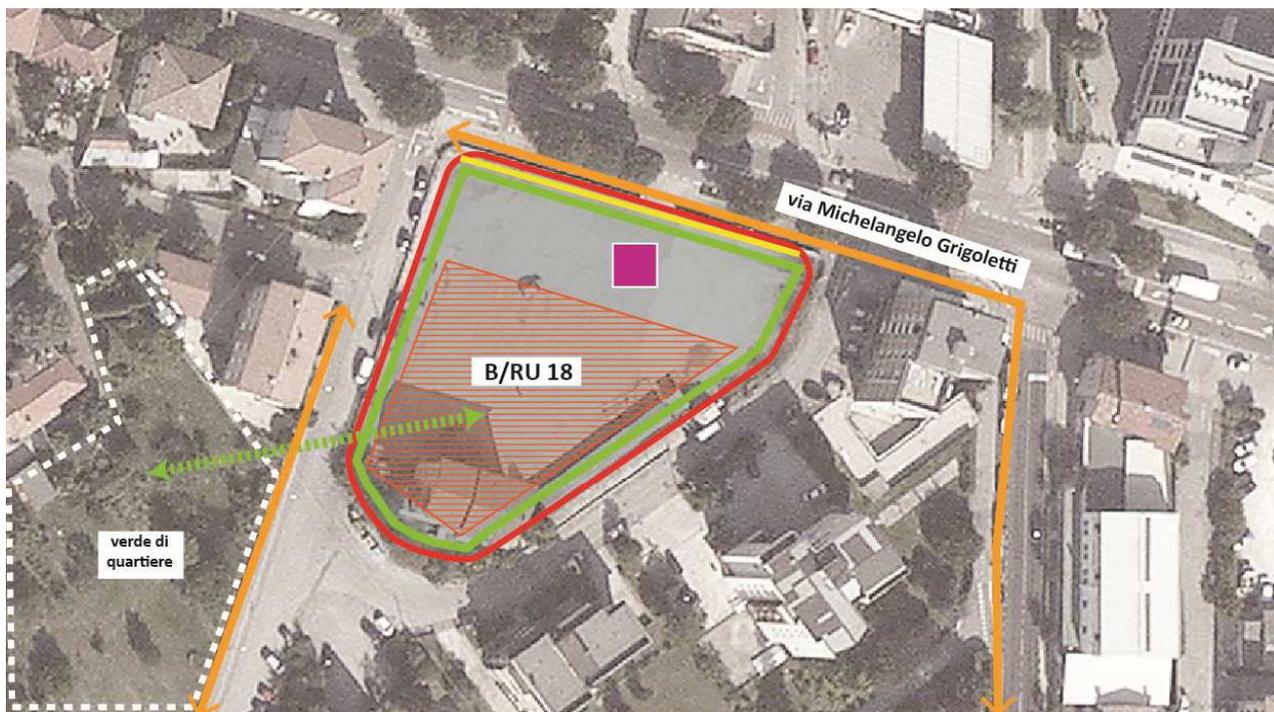
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	4.338 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,50
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	10.845 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

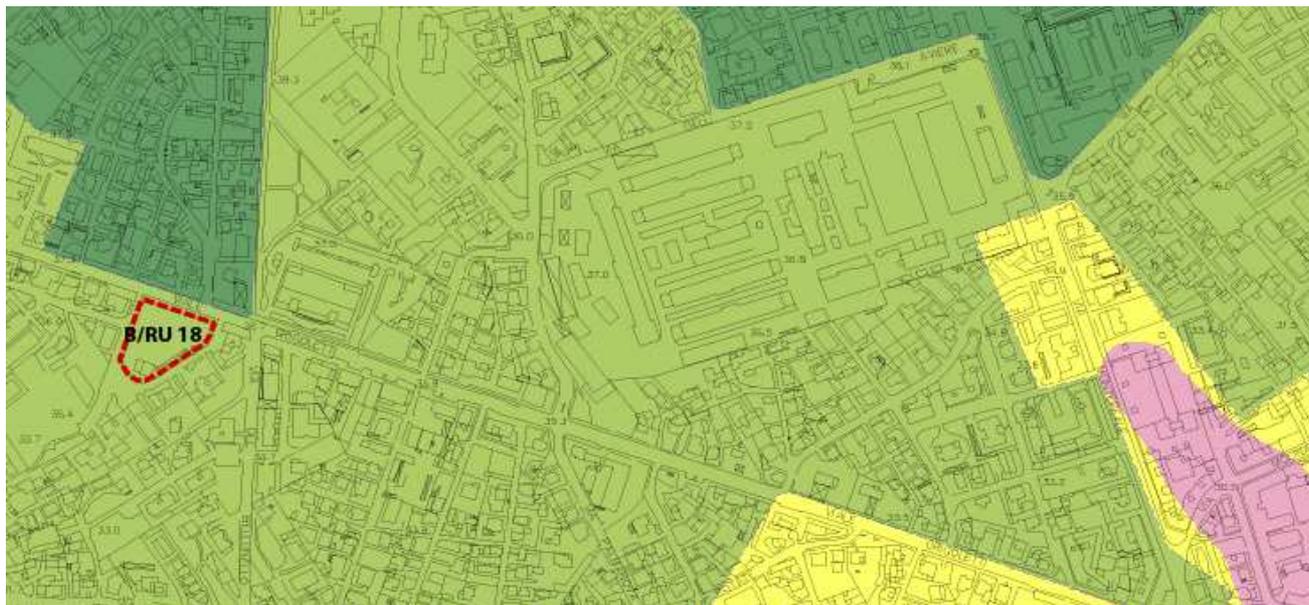


perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico		unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- sviluppo dei nuovi volumi all'interno dell'area di concentrazione fondiaria come indicato nella parte grafica della scheda;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Rosario;
- sviluppo delle fasce filtro verde sui bordi dell'area come indicato nella parte grafica della scheda
- sviluppo di un percorso pedonale di prossimità su via Grigoletti

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Piazza Borgomeduna



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

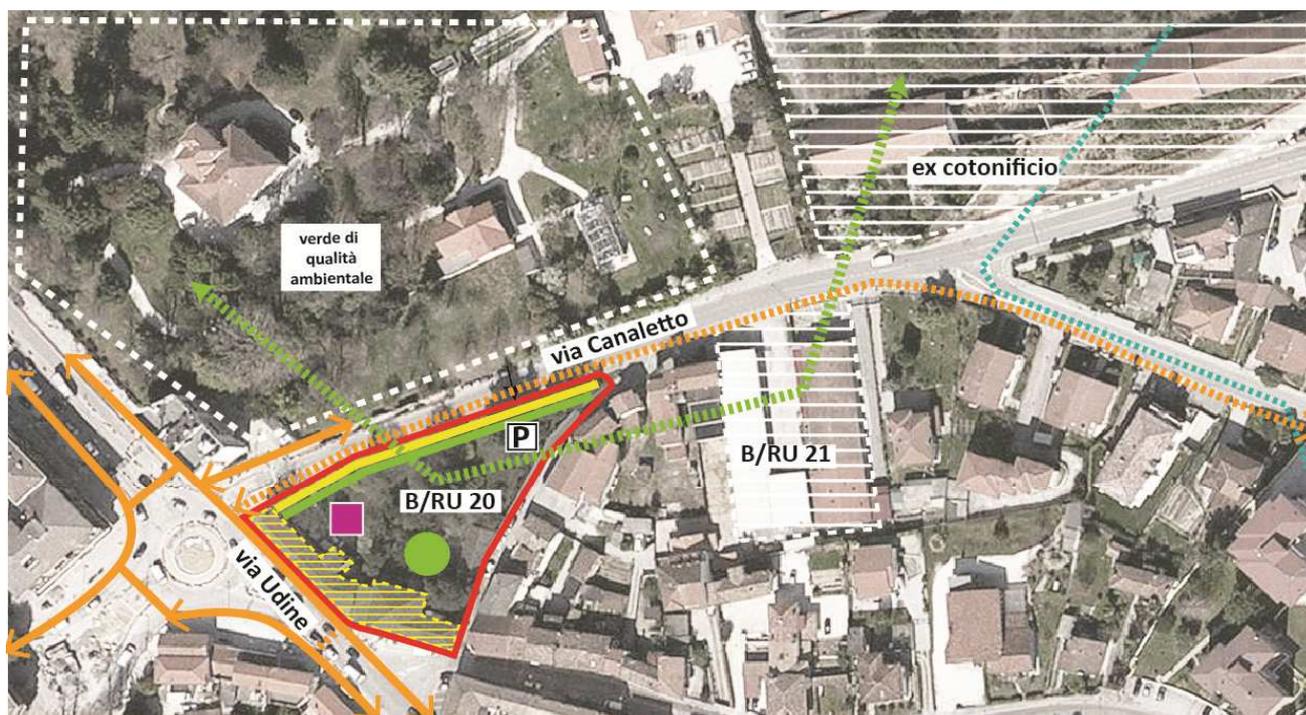
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	3.444 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,55
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	8.769 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



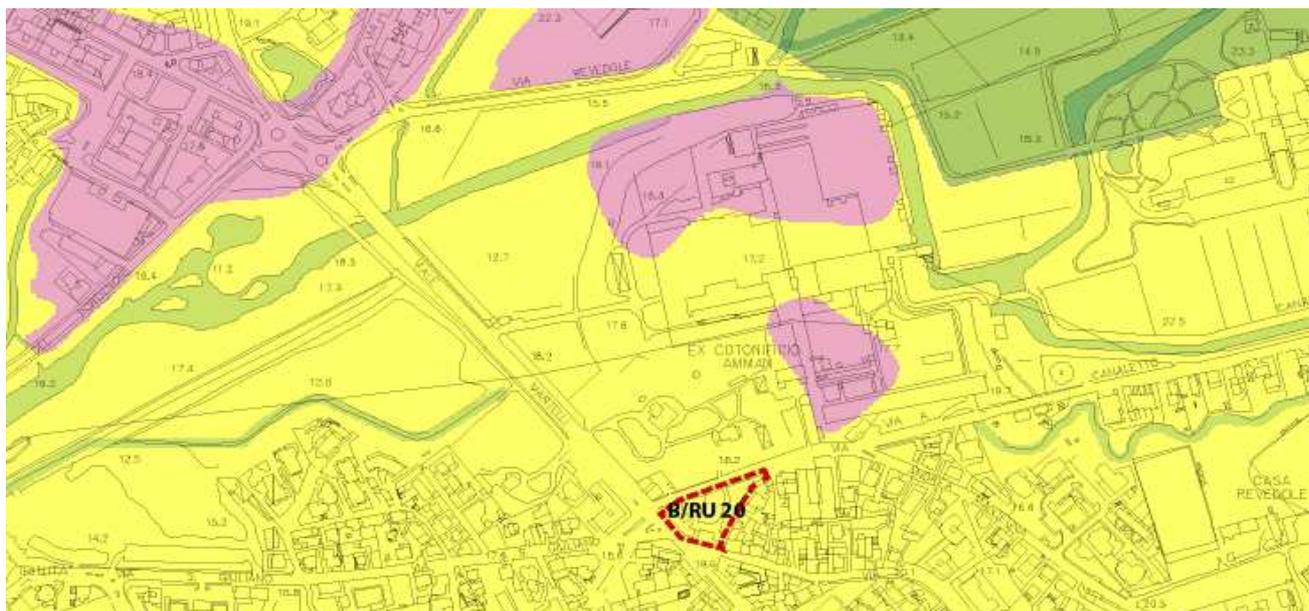
perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	mantenimento delle cortine edilizie esistenti	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	unità elementare di verde
	percorsi ciclabili di progetto (PUMS)	parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- conservazione tipologica dei fabbricati esistenti affacciati sulla piazza in quanto parte del nucleo antico del vecchio borgo. Gli edifici da conservare definiscono la chiusura originaria dello spazio pubblico che si vuole confermare come luogo centrale del quartiere;
- la localizzazione di una eventuale nuova edificazione deve essere valutata in modo da salvaguardare l'aspetto ambientale del borgo e la conservazione dei muri in sasso su via Mantegna;
- sostituzione / recupero degli altri fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Canaletto e possibile connessione con l'area dell'ex Cotonificio;
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area;
- mantenimento e valorizzazione dell'area verde esistente presente all'interno dell'area.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità

**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	2.580 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	1,50
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	3.868 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



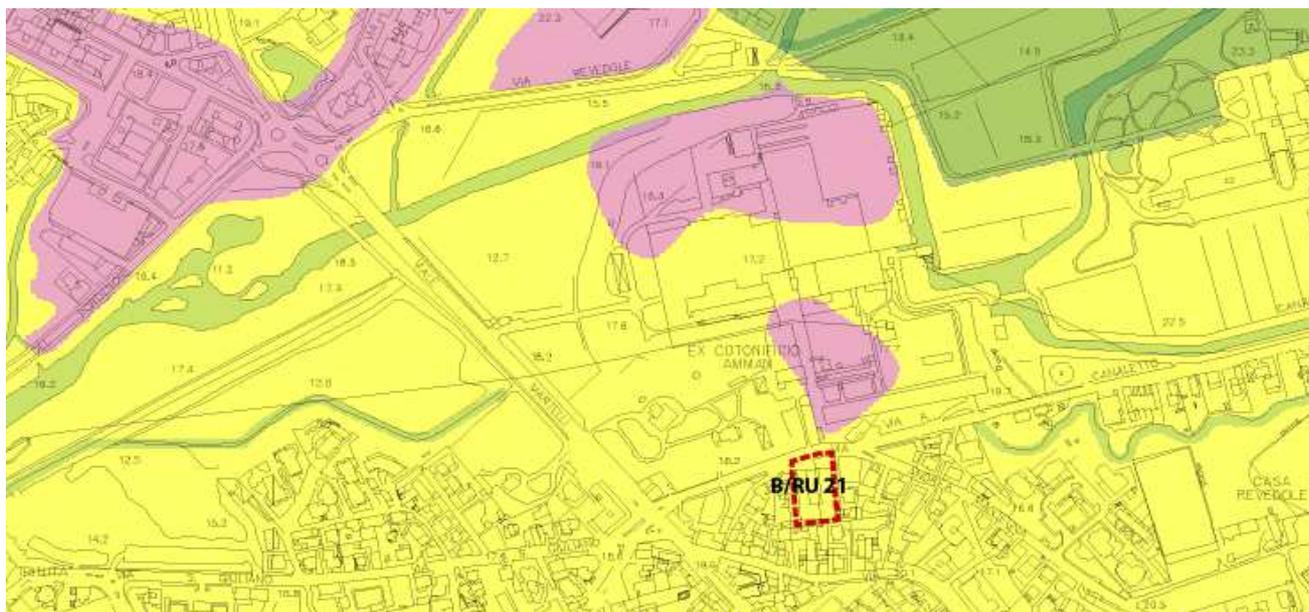
perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico	percorsi ciclabili di progetto (PUMS)	unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Canaletto;
- realizzazione dei parcheggi di relazione a raso su via Canaletto con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- sviluppo di un percorso pedonale di prossimità su via Canaletti.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità

**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via Cappuccini



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	2.871 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	1,50
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale, ricettivo e artigianato di servizio		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	Ds	>=	3,00 m
	3,5 m ² /abitante		Per le destinazioni residenziali
	80 m ² /100m ² di SU		Per destinazioni non residenziali
	60% SV		Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV
	150% SV		Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
volumetria indicativa	4.306 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

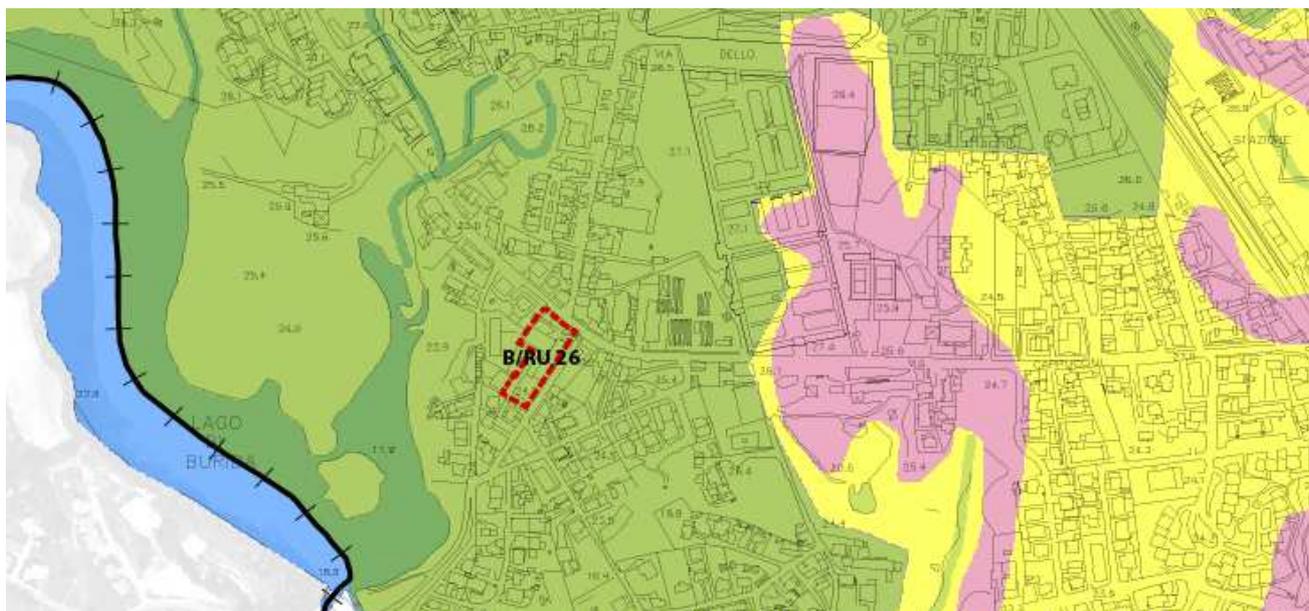


perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	unità elementare di verde	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico	parcheggio a raso	

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- sviluppo dei nuovi volumi all'interno dell'area di concentrazione fondiaria come indicato nella parte grafica della scheda;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Cappuccini;
- l'accesso carraio all'ambito dovrà essere realizzato esclusivamente da via del Lago;
- sviluppo delle fasce filtro verde su via del Lago e via Cappuccini come indicato nella parte grafica della scheda;
- sviluppo di un percorso pedonale di prossimità su via Cappuccini.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via Vallenoncello



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

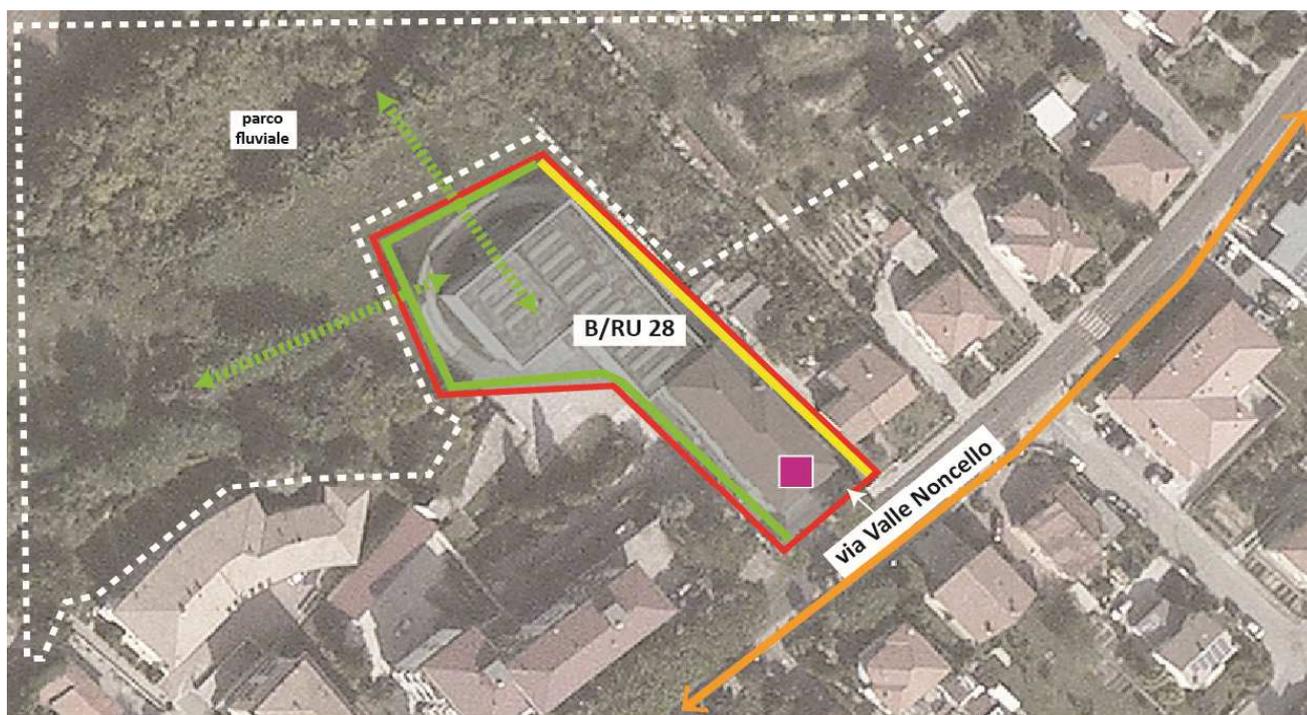
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	2.586 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,00
destinazioni d'uso principali	<i>Residenziale</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	5.170 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

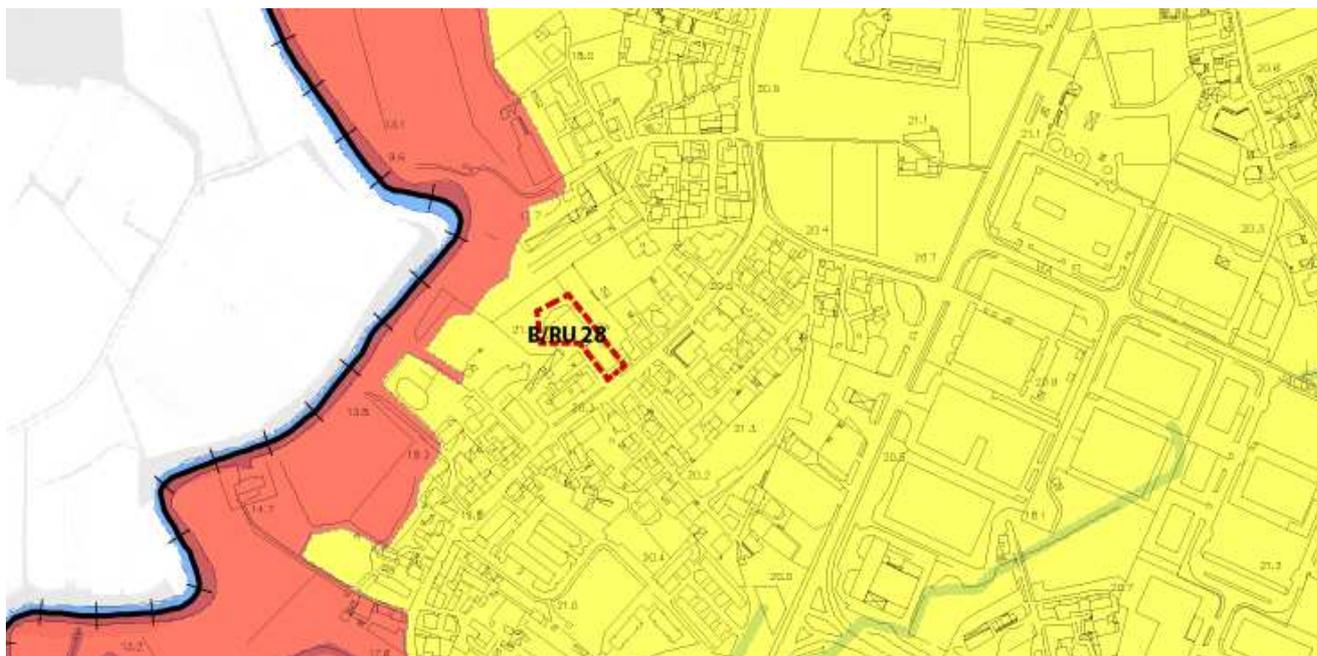


perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico		unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- sviluppo dei nuovi volumi all'interno dell'area di concentrazione fondiaria come indicato nella parte grafica della scheda;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato sulla parte nord-ovest dell'area (parco fluviale)
- sviluppo della fascia filtro verde sul lato sud dell'area come indicato nella parte grafica della scheda;
- sviluppo di un percorso pedonale di prossimità a nord dell'area;
- realizzazione dei parcheggi di relazione sul lato della strada con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA			
St indicativa	3.441 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	1,50
destinazioni d'uso principali	<i>Residenziale</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	5.161 m ³		
Note	<i>Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano</i>		

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



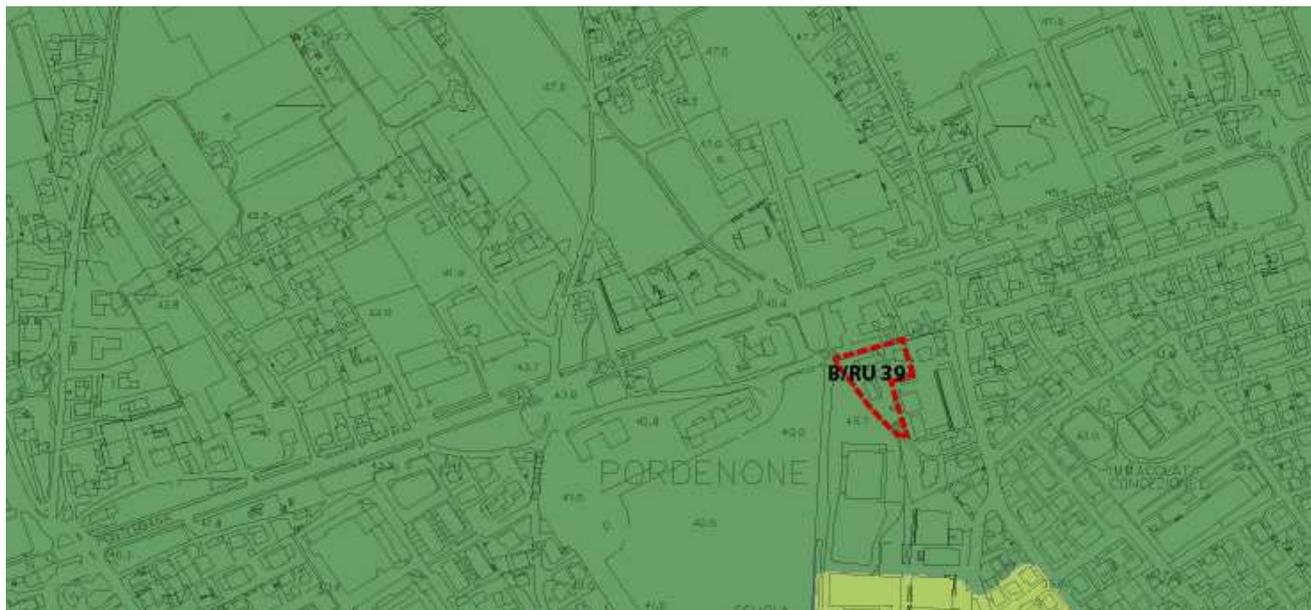
perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico		unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Ungaresca;
- sviluppo delle fasce filtro sui perimetri dell'area come indicato nella parte grafica della scheda;
- sviluppo di un percorso pedonale di prossimità su via Ungaresca;
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area;
- mantenimento e valorizzazione dell'area verde esistente presente all'interno dell'area;

Nella definizione degli interventi edilizi, della loro localizzazione planimetrica e dei punti di accessibilità all'area, si dovrà tener conto del contesto urbano circostante e delle relazioni con la zona per attrezzature sportive di proprietà comunale.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via della Colonna



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	1.612 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,17
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale, ricettivo e artigianato di servizio		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	Ds	>=	3,00 m
	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV		
	10 m²/100 m³		
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	3.500 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

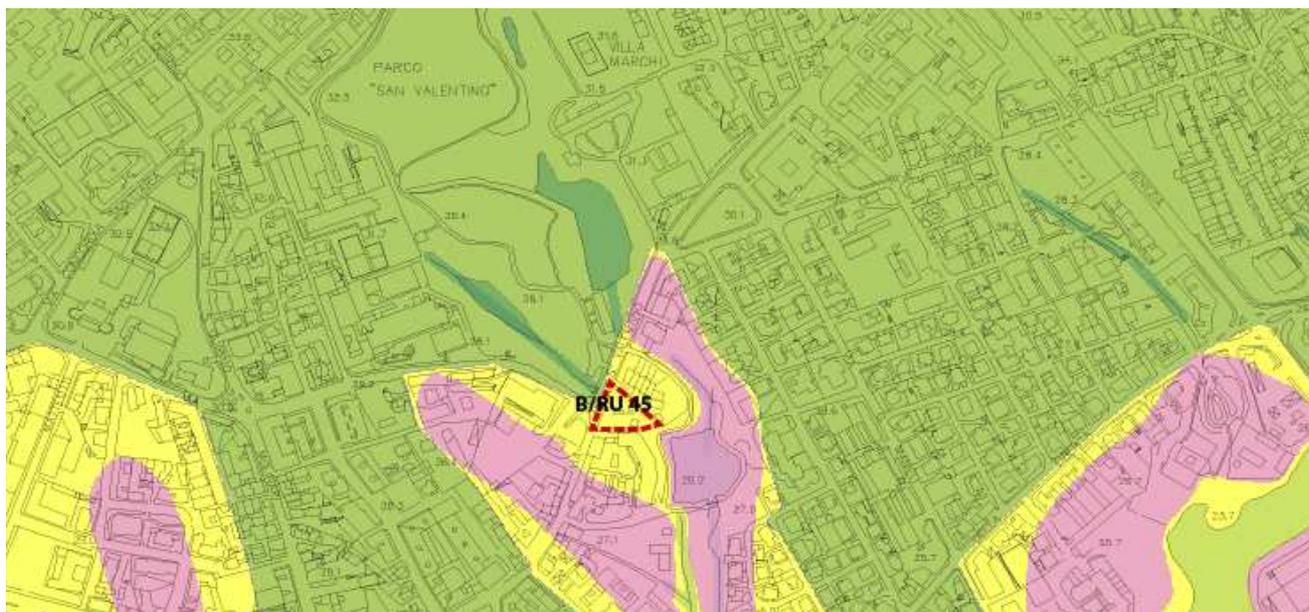


	perimetro dell'area di intervento		fascia filtro verde 5 m		percorsi pedonali di prossimità
	verde da valorizzare		direttrici della continuità ecosistemica		principali allineamenti dell'edificato
	reticolo idrico		percorsi ciclabili esistenti (PUMS)		area di concentrazione fondiaria
	corridoio ecologico				unità elementare di verde
					parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sviluppo dei nuovi volumi all'interno dell'area di concentrazione fondiaria come indicato nella parte grafica della scheda;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Colonna;
- sviluppo di un percorso pedonale di prossimità di collegamento tra via Colonna e il lago San Carlo ed un secondo percorso che si attesta su via Colonna;
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	2.111 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,52
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	5.310 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



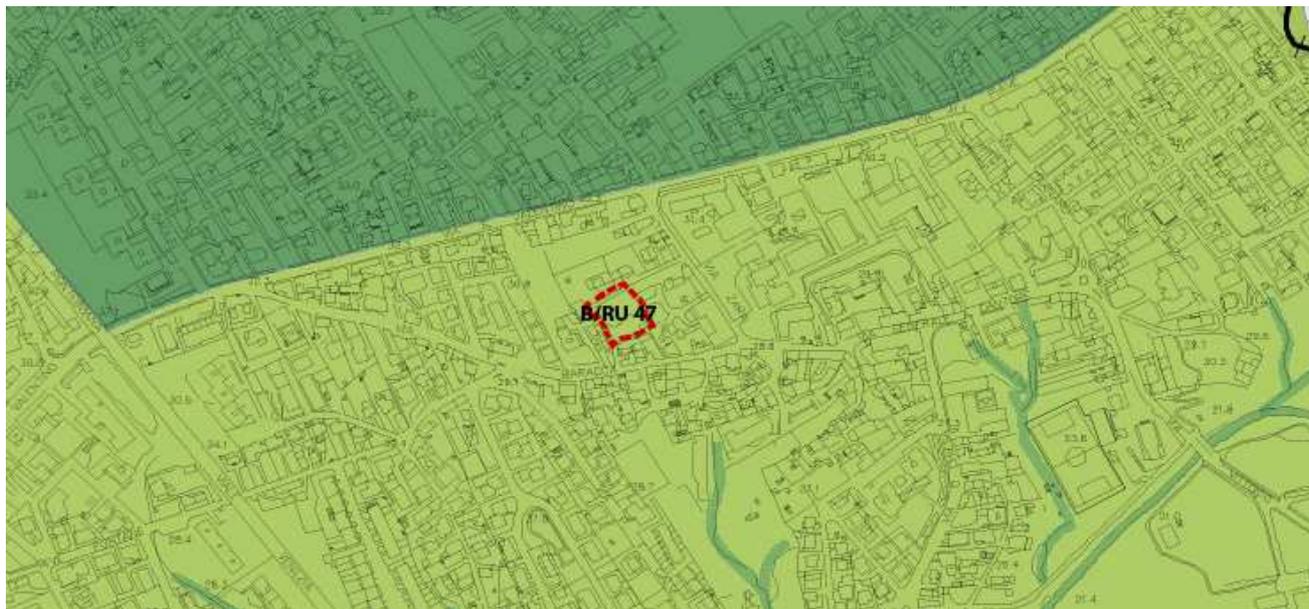
 perimetro dell'area di intervento	 fascia filtro verde 5 m	 percorsi pedonali di prossimità
 verde da valorizzare	 direttrici della continuità ecosistemica	 principali allineamenti dell'edificato
 reticolo idrico		 area di concentrazione fondiaria
 corridoio ecologico		 unità elementare di verde
		 parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano.

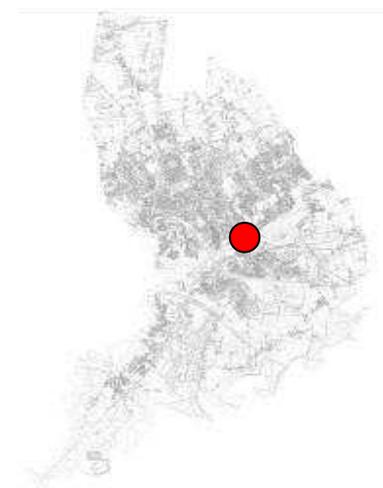
La B/RU è stata individuata facendo seguito a:

- previsioni dell'U.M.I. n.7 prescritte dal Piano di Recupero n.4 di Torre decaduto nel 2010;
- approvazione del Progetto Unitario di riferimento di cui alla D.G.C.n.303/2004 del 26.07.2004;
- stato di attuazione dell'intervento che si è realizzato parzialmente, secondo quanto fissato dalla Convenzione Rep.n.40.515 del 04.08.200, pertanto l'iter da seguire sarà quello stabilito per il permesso di costruire.
- Gli interventi ammessi sugli immobili già realizzati (lotto A) sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.
- Per quanto riguarda la parte non attuata (lotto B) il privato che volesse intervenire dovrà realizzare l'intervento di nuova edificazione con un volume pari a m³ 587, nel rispetto del Progetto Unitario di riferimento e dei contenuti della convenzione.
- Ritenendo di fatto che l'ambito abbia le caratteristiche di zona B già edificata e che trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia, non si rende necessario individuare parcheggi di relazione; la relativa quota sarà monetizzata con le modalità previste dal paragrafo "Altri elementi normativi" del presente articolo 26.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via General Cantone



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	1.122 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,41
destinazioni d'uso principali	<i>Residenziale</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	2.700 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico		unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano

La B/RU è stata individuata facendo riferimento alle previsioni fissate dal Piano di Recupero n.4 di Torre decaduto nel 2010.

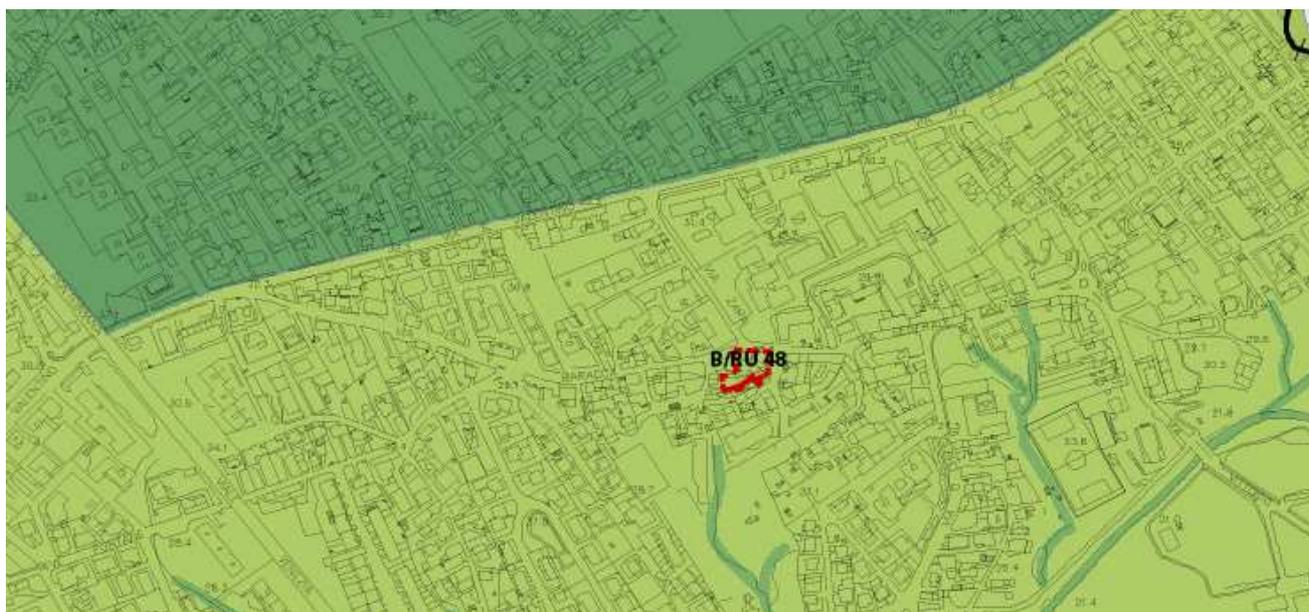
Il P.A.C. dovrà tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente. Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;

realizzazione di un nuovo edificio con un massimo di 3 piani fuori terra, secondo un preciso progetto finalizzato alla creazione di nuovi spazi scoperti volti alla riqualificazione della parte centrale dell'ambito. La sagoma edilizia del nuovo fabbricato dovrà essere in allineamento con l'edificio esistente posto ad est dell'ambito in progetto ed in parte aderente al corpo di fabbrica posto ad ovest, garantendo la realizzazione di adeguato marciapiede lungo via G. Cantore, seguendo il profilo della strada esistente;

per garantire una continuità edilizia lungo il fronte del tratto di viabilità che serve da accesso anche al parcheggio pubblico, si prescrive la realizzazione di una soluzione architettonica che colleghi le B/RU n. 48 e n. 49. Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra l'ambito delle scuole ed il verde pubblico previsto a sud del P.A.C.;

Ritenendo di fatto che l'ambito abbia le caratteristiche di zona B già edificata e che trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia, non si rende necessario individuare parcheggi di relazione; la relativa quota potrà essere monetizzata con le modalità previste dalle NTA del Piano.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via General Cantone


OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

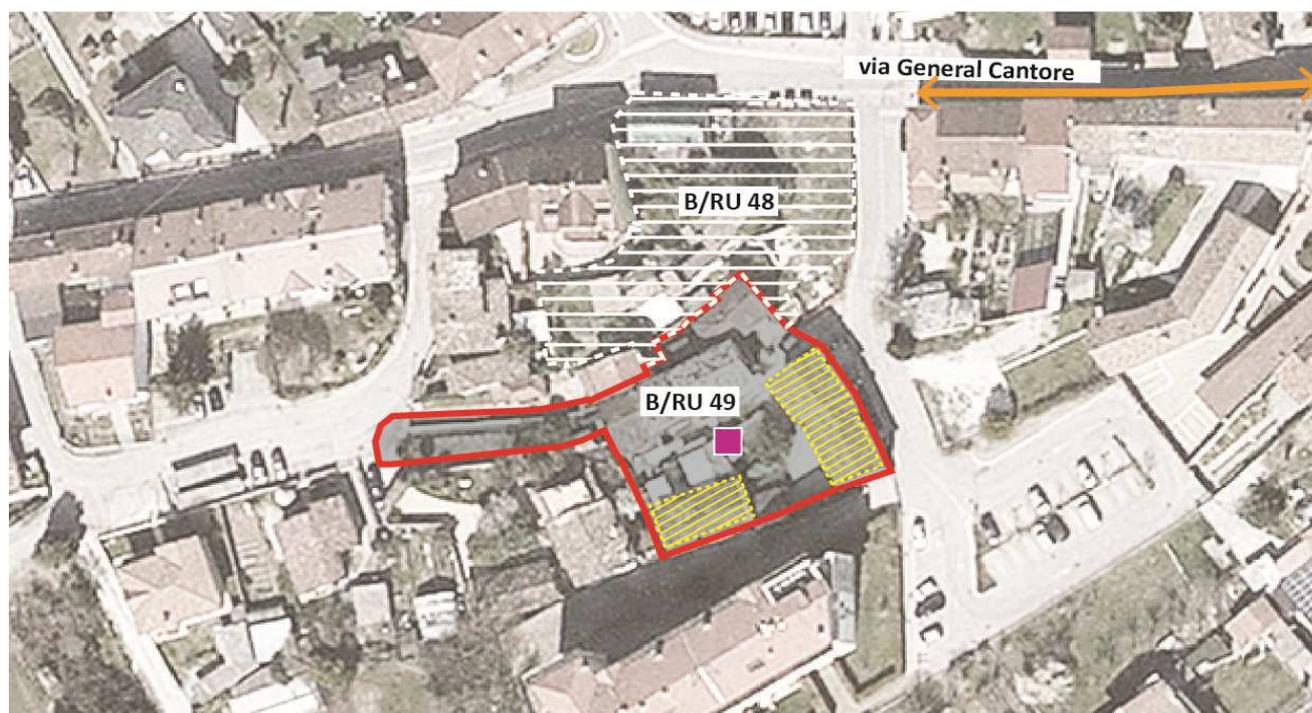
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	1.146 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	-
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	Recupero della volumetria esistente		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

 Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	mantenimento delle cortine edilizie esistenti	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	unità elementare di verde
		parcheggio a raso

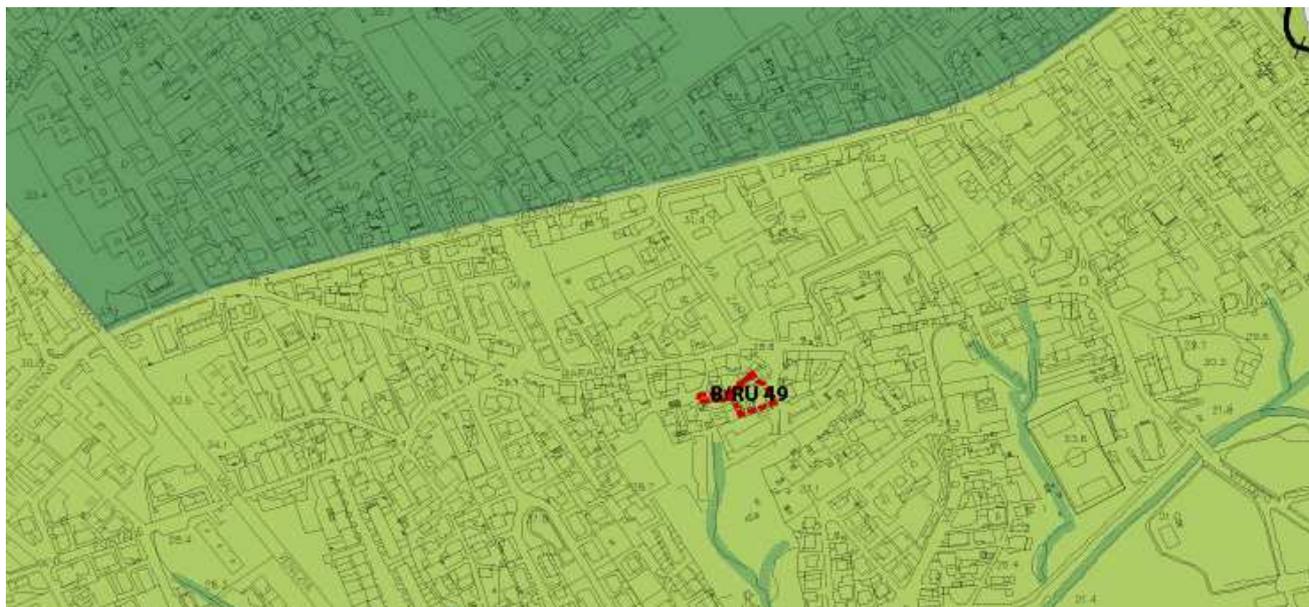
NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano.

- La B/RU è stata individuata facendo riferimento alle previsioni fissate dal Piano di Recupero n.4 di Torre decaduto nel 2010.

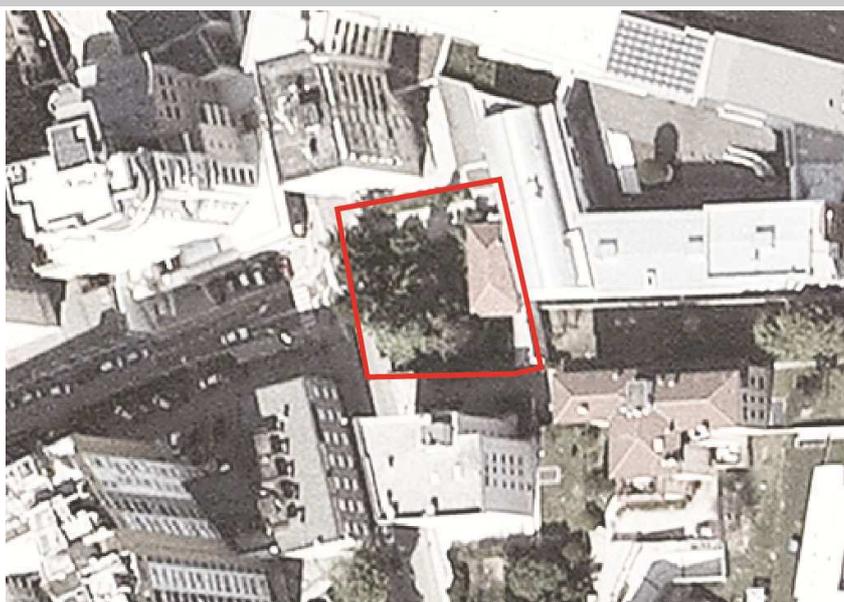
Prescrizioni:

- Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:
- Ristrutturazione dei fabbricati esistenti con mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli stessi con demolizione delle superfetazioni; è altresì ammesso l'intervento di ampliamento, attraverso il recupero della volumetria demolita, finalizzato a ricavare nuovi spazi al fine di migliorare lo stato fisico-funzionale delle attuali residenze, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche presenti;
- Ritenendo di fatto che l'ambito abbia le caratteristiche di zona B già edificata e che trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia, non si rende necessario individuare parcheggi di relazione; la relativa quota potrà essere monetizzata con le modalità previste dalle NTA del piano.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Via Beato Odorico



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

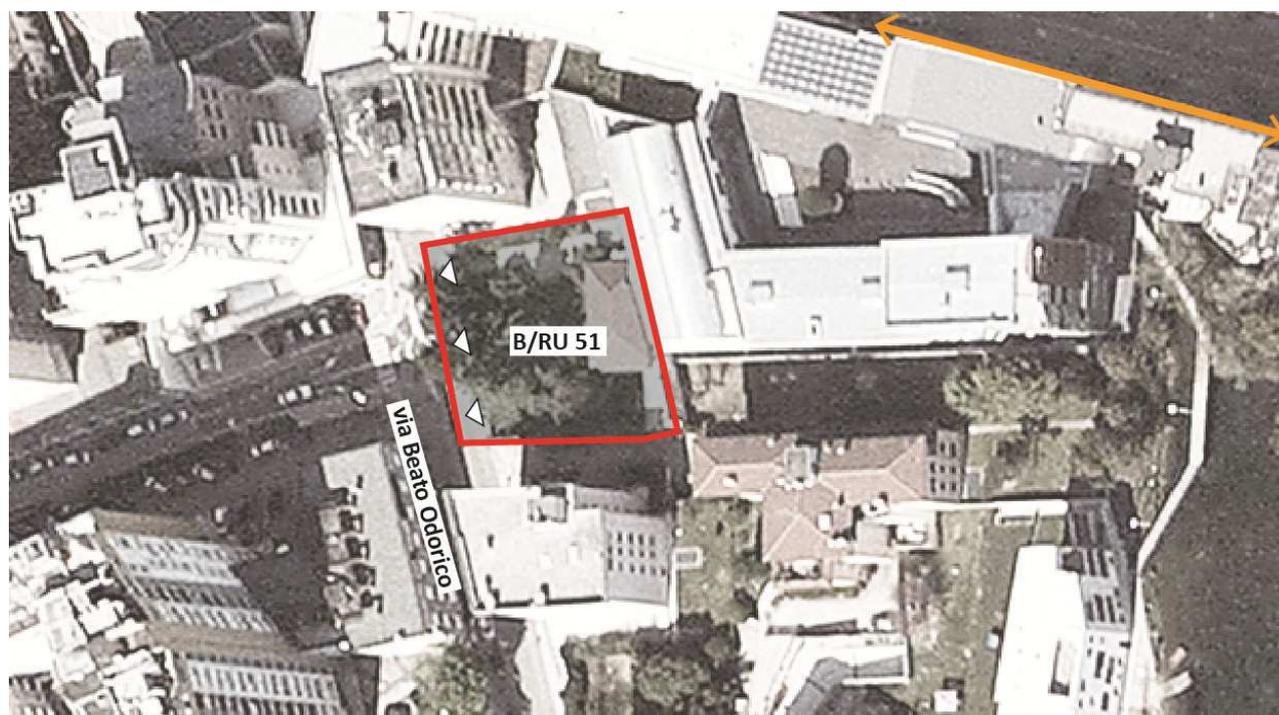
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	814 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	4,79
destinazioni d'uso principali	<i>Residenziale</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
	Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali
80 m ² /100m ² di SU		Per destinazioni non residenziali	
60% SV		Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
150% SV		Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	3.968 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



 perimetro dell'area di intervento	 fascia filtro verde 5 m	 percorsi pedonali di prossimità
 verde da valorizzare	 direttrici della continuità ecosistemica	 principali allineamenti dell'edificato
 reticolo idrico	 percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	 area di concentrazione fondiaria
 corridoio ecologico		 unità elementare di verde
		 parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano.

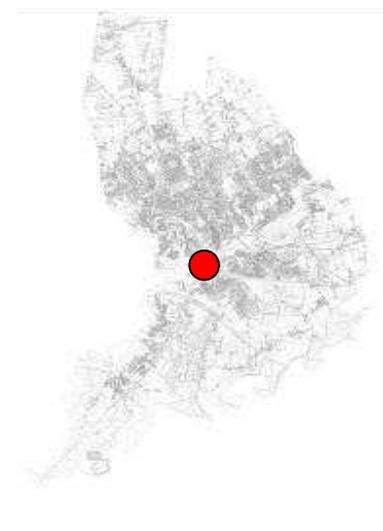
- La B/RU è stata individuata facendo riferimento alle previsioni fissate dal Piano di Recupero n.14 di largo San Giorgio decaduto nel 2010.

Prescrizioni:

- Il P.A.C. dovrà tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente.
- Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:
- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di un nuovo edificio con un massimo di 6 piani fuori terra. La nuova sagoma dovrà allinearsi per un minimo di 3 piani con gli edifici confinanti; i successivi piani dovranno arretrarsi. Non è consentita la realizzazione di terrazze a sbalzo oltre il limite costituito dall'allineamento obbligatorio. Il nuovo intervento dovrà garantire la realizzazione di adeguato marciapiede lungo via Beata Domicilla, seguendo il profilo della strada esistente; e dovrà essere previsto il portico al piano terra come i restanti edifici che si attestano sulla viabilità pubblica.
- Le quantità minime di standard urbanistici relativi a parcheggi di relazione, su richiesta della proprietà potranno essere monetizzate con le modalità previste dal paragrafo "Altri elementi normativi" del presente articolo 26

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	1.201 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	4,00
destinazioni d'uso principali	<i>Residenziale</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	lp	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	Ds	>=	3,00 m
	3,5 m ² /abitante		Per le destinazioni residenziali
	80 m ² /100m ² di SU		Per destinazioni non residenziali
	60% SV		Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV
parcheggi stanziali	150% SV		Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV
	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante		40% SU non residenziale
volumetria indicativa	4.804 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**lp**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

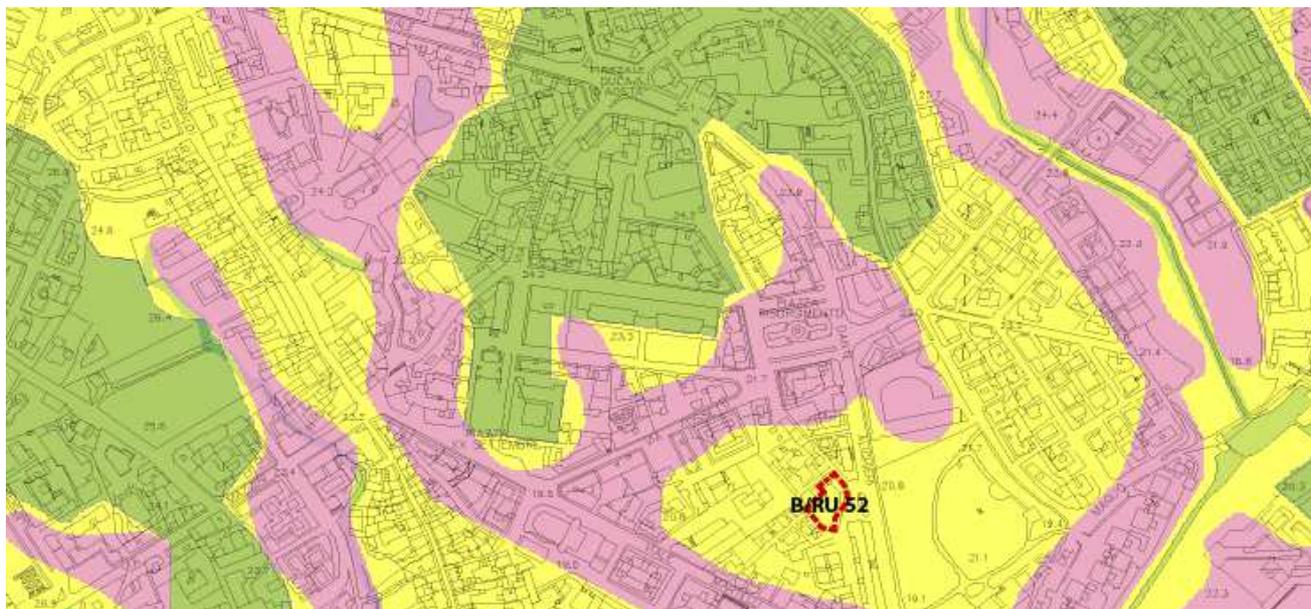


perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico		unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto con particolare riferimento alla valorizzazione di via Fratelli Bandiera e al raccordo con viale Dante;
- Possibilità di prevedere la localizzazione nell'area di una struttura di interesse pubblico quale l'Archivio Notarile di Stato
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Fratelli Bandiera e possibile valorizzazione dell'attuale area verde esistente nell'area
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area;
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi di relazione ai piani interrati con accesso da via Dante.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

- CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
- CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
- CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
- CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
- CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
- CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	1.673 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	4,00
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	6.692 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali

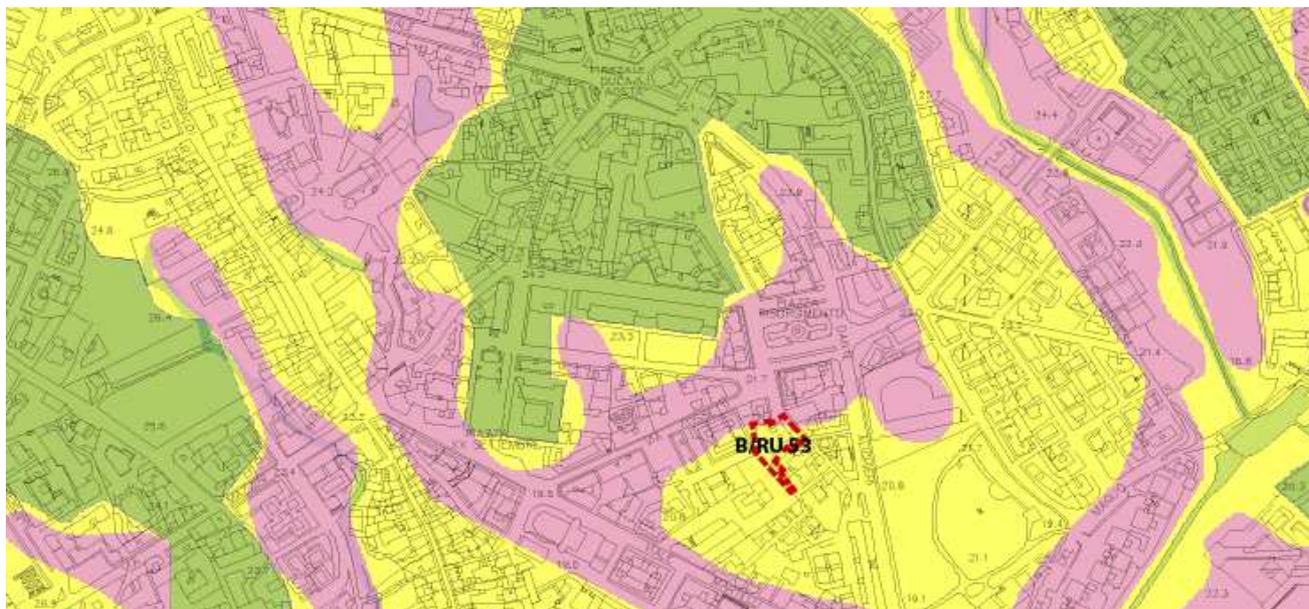


 perimetro dell'area di intervento	 fascia filtro verde 5 m	 percorsi pedonali di prossimità
 verde da valorizzare	 direttrici della continuità ecosistemica	 principali allineamenti dell'edificato
 reticolo idrico	 percorsi ciclabili esistenti (PUMS)	 area di concentrazione fondiaria
 corridoio ecologico		 unità elementare di verde
		 parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- sostituzione / recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla rigenerazione urbana dell'area in rapporto al suo contesto con particolare riferimento alla valorizzazione di via Fratelli Bandiera.
- allineamenti dei nuovi volumi su via Fratelli Bandiera con lo scopo di mantenere le caratteristiche urbane della strada
- localizzazione del nucleo elementare di verde nella parte nella parte arretrata dell'area come riportato nelle indicazioni progettuali di cui sopra per la valorizzazione del verde esistente
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA			
St indicativa	4.547 m ²		
indice territoriale	It	m ³ / m ²	2,00
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	Ds	>=	3,00 m
	3,5 m ² /abitante		Per le destinazioni residenziali
	80 m ² /100m ² di SU		Per destinazioni non residenziali
	60% SV		Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV
parcheggi stanziali	150% SV		Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV
	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante		40% SU non residenziale
volumetria indicativa	9.094 m ³		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



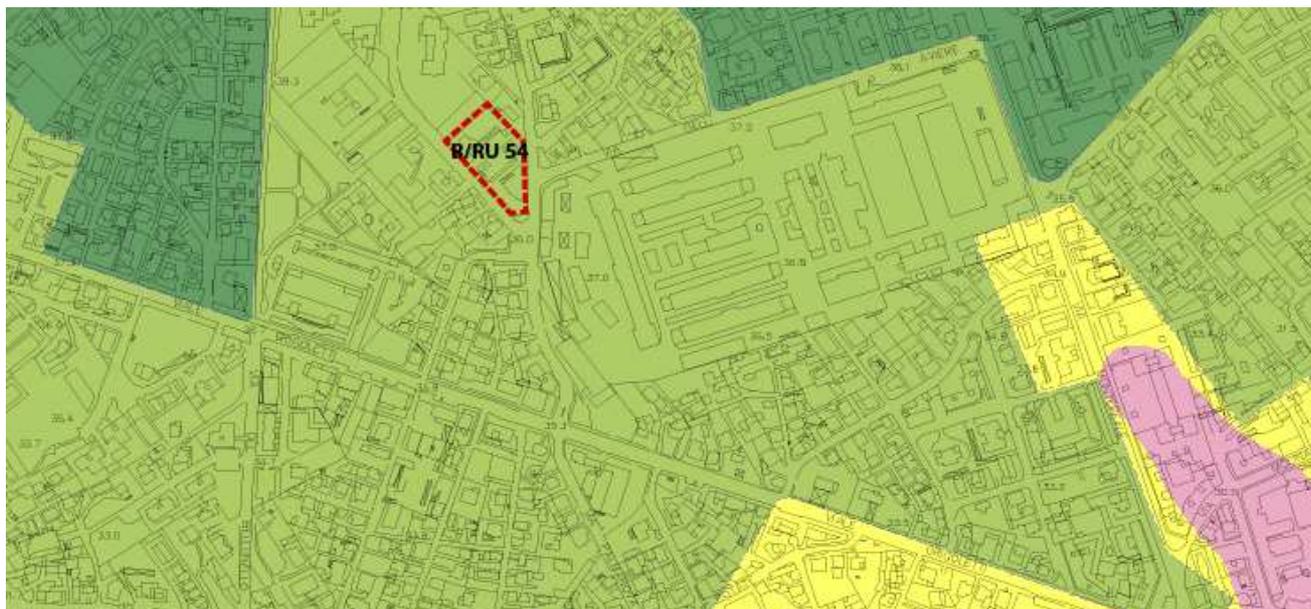
perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificato
reticolo idrico	corridoio ecologico	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico		unità elementare di verde
		parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano:

- Inserimento dell'idea progettuale nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico;
- posizionamento del nucleo elementare di verde attestato su via Delle Caserme con mantenimento delle alberature esistenti;
- sviluppo delle fasce filtro sui perimetri dell'area come indicato nella parte grafica della scheda;
- sviluppo di un percorso pedonale di prossimità su via delle Caserme e via del Carabiniere con lo scopo di agevolare la fruizione pedonale a lato delle strade;
- mantenimento delle eventuali essenze di pregio presenti nell'area;

Nella definizione degli interventi edilizi, della loro localizzazione planimetrica e dei punti di accessibilità all'area, si dovrà tener conto del contesto urbano circostante e delle relazioni con i servizi pubblici di contesto.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 - C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA B DI COMPLETAMENTO ART. 30 E 50 DELLE NTA

St indicativa	1.885 m ²		
indice territoriale	-	-	-
destinazioni d'uso principali	Residenziale		
destinazioni d'uso secondarie	Commerciale al dettaglio, direzionale e servizi		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	lp	>=	15%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	2.000 m ³ in aggiunta alla volumetria esistente		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**lp**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**) - superficie di vendita (**SV**)

Indicazioni progettuali



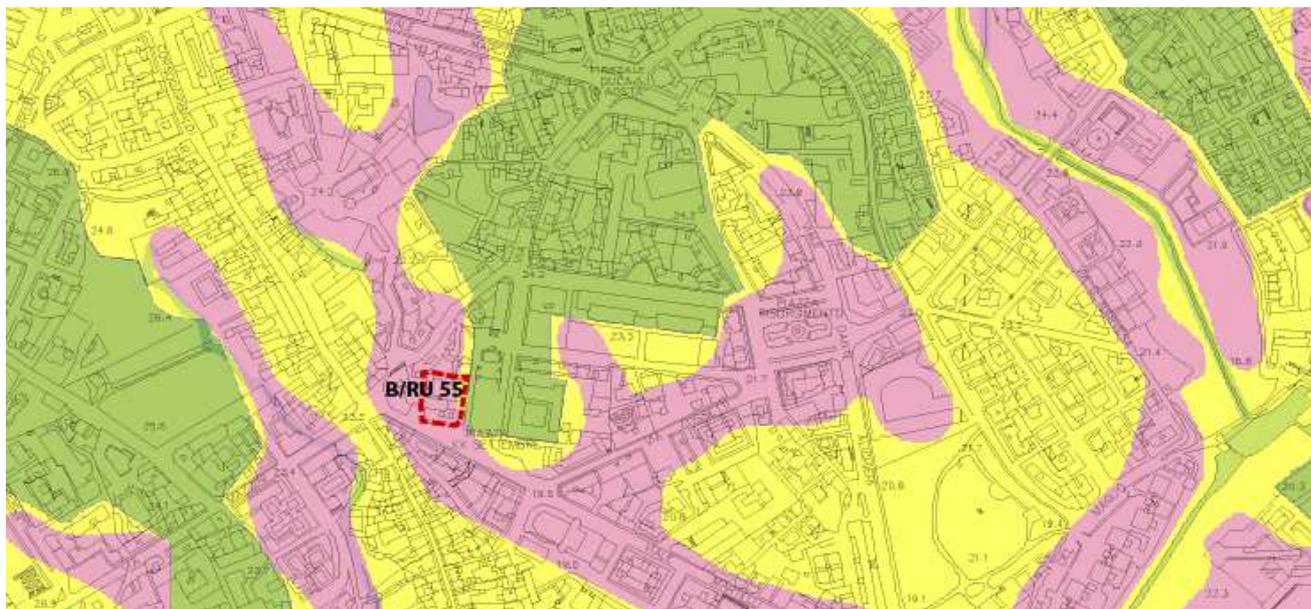
perimetro dell'area di intervento	fascia filtro verde 5 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	direttrici della continuità ecosistemica	principali allineamenti dell'edificio
reticolo idrico	mantenimento delle cortine edilizie esistenti	area di concentrazione fondiaria
corridoio ecologico	unità elementare di verde	parcheggio a raso

NOTE

Il progetto di B/RU dovrà tenere in considerazione i seguenti indirizzi progettuali al fine di uno sviluppo coerente del lotto con gli obiettivi di piano.

Prescrizioni:

- Il P.A.C. dovrà tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alle connessioni tra gli spazi pubblici urbani contermini
- La volumetria aggiuntiva prevista potrà essere sviluppata nell'attuale corte interna dell'edificio esistente e dovrà favorire la riorganizzazione degli spazi con un disegno organico coerente con gli edifici esistenti
- Il nuovo intervento dovrà localizzarsi nell'area di concentrazione fondiaria riportata nelle indicazioni progettuali grafiche di cui sopra e dovrà rispettare le prescrizioni idrogeologiche rispetto alla presenza della falda compresa tra 0 e 2 metri
- Le destinazioni ammesse all'interno della nuova volumetria potranno essere di tipo direzionale connesse alle destinazioni localizzate negli edifici esistenti

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

SCHEDE ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

aree interne al perimetro dell'area edificata

Ex cotonificio Rorai



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di recupero e valorizzazione dell'ambito di archeologia industriale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA AD ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE ART. 20 DELLE NTA			
St indicativa	32.058 m ²		
indice territoriale	<i>It di zona</i>	m ³ / m ²	-
	<i>It perequativo</i>	m ³ / m ²	-
destinazioni d'uso principali	<i>Residenziale</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio (SV minore di 1.500 m²), direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	40%
	Ip	>=	30%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	5,00 m
	Ds	>=	5,00 m
Parcheggi di relazione	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	Recupero della volumetria esistente. In caso di intervento di sostituzione edilizia è consentito il recupero della Su esistente		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (St) - Indice territoriale (It) – rapporto di copertura (Rc) – Indice di permeabilità (Ip) - altezza massima (Hmax) – distanza confini (Dc) – distanza fabbricati (Df) – distanza strade (Ds)

Indicazioni progettuali



- | | |
|-----------------------------------|---|
| perimetro dell'area di intervento | unità elementare di verde |
| verde da valorizzare | salti d'acqua |
| aree di riequilibrio ambientale | mantenimento degli edifici di archeologia industriale esistenti |
| elettrodotto | direttrici della continuità ecosistemica |
| reticolo idrico | percorsi ciclabili esistenti (PUMS) |
| corridoio ecologico | percorsi ciclabili di progetto (PUMS) (completamento) |

NOTE

Per gli edifici costruiti precedentemente al 1915, è possibile recuperare integralmente gli edifici originari attraverso un progetto di valorizzazione degli elementi storico – testimoniali anche mediante una differente suddivisione interna dei livelli degli edifici, nei limiti dei volumi originari.

È altresì consentito accorpere e realizzare su sedime diverso, i volumi oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale.

Per gli edifici che pur essendo antecedenti al 1915, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico-testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un'attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della demolizione e ricostruzione), fermo restando il mantenimento di elementi architettonici in grado di garantire la salvaguardia della memoria compositivo - architettonica dell'edificio originario.

Per gli edifici esistenti, che non mostrano alcun pregio architettonico, ambientale e storico-testimoniale sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con recupero della Su esistente.

Gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento della preesistenza alle nuove esigenze funzionali dovranno garantire la leggibilità dell'impianto originario, sia dal punto di vista compositivo che del linguaggio architettonico.

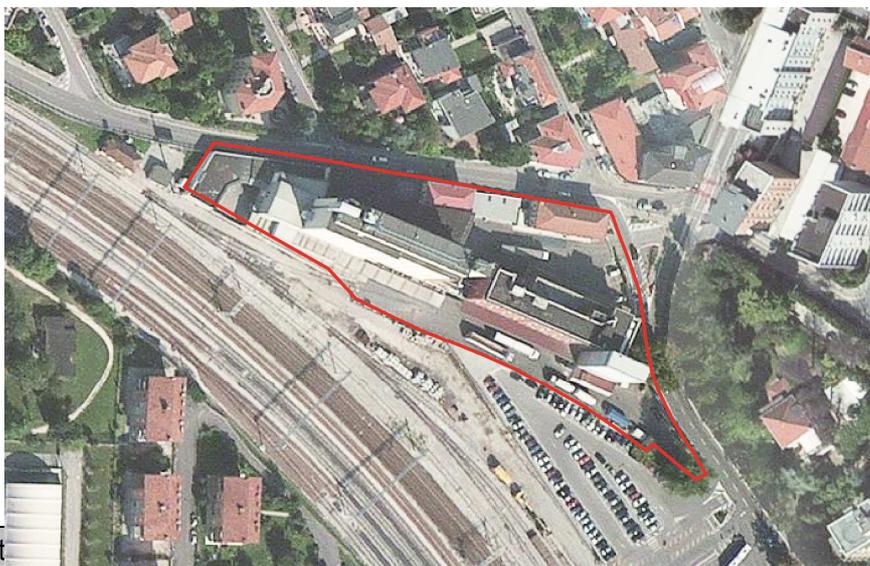
In particolare andranno ripristinati con operazioni di recupero gli elementi di archeologia industriale legati alla utilizzazione di canali e corsi d'acqua.

La cessione delle aree a standard urbanistico da prevedere in sede di Piano Attuativo potrà avvenire anche tramite la cessione delle superfici delle coperture opportunamente attrezzate con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia a beneficio del Comune di Pordenone.

Tali possibilità andranno puntualmente verificate in sede di predisposizione del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.)

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

Int

INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA AD ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE ART. 20 DELLE NTA

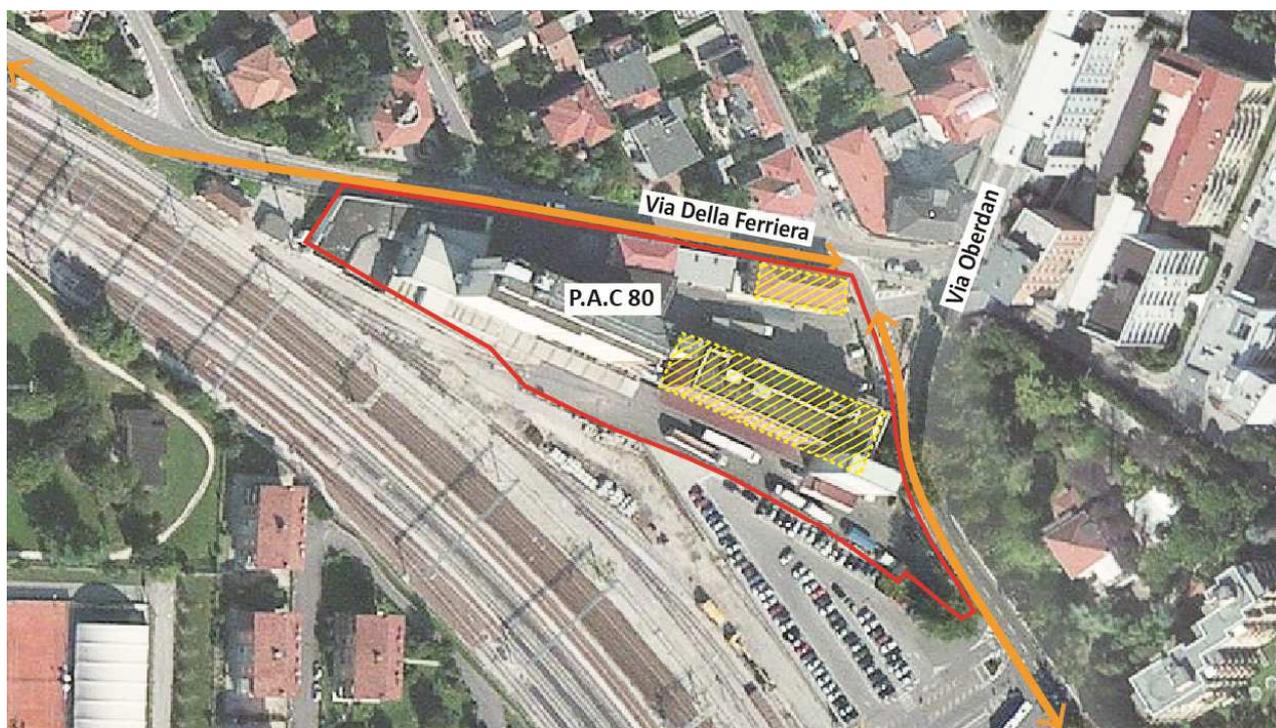
St indicativa	7.079 m ²		
indice territoriale	<i>It di zona</i>	m ³ / m ²	-
	<i>It perequativo</i>	m ³ / m ²	-
destinazioni d'uso principali	<i>Ricettivo</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio (SV minore di 1.500 m²), direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	10%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	3,00 m
	Ds	>=	3,00 m
Parcheggi di relazione	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	40% SU non residenziale		
volumetria indicativa	Recupero della volumetria esistente. In caso di intervento di sostituzione edilizia è consentito il recupero della SU esistente compresi i volumi tecnici - impianti/silos solo nel caso in cui l'attività in essere venga trasferita, in zona propria, all'interno del territorio comunale.		

Note

Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**)

Indicazioni progettuali



perimetro dell'area di intervento	fascia di mitigazione ambientale 3 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	fascia di mitigazione ambientale 10 m	principali allineamenti dell'edificato
aree di riequilibrio ambientale	fascia di mitigazione ambientale 20 m	area di concentrazione fondiaria
elettrodotta	fascia filtro agroambientale	unità elementare di verde
reticolo idrico	area di mitigazione infrastrutturale	mantenimento degli edifici di archeologia industriale esistenti
corridoio ecologico	direttrici della continuità ecosistemica	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)

NOTE

Per gli edifici costruiti antecedentemente al 1915, è possibile recuperare integralmente i volumi originari attraverso un progetto di valorizzazione degli elementi storico – testimoniali anche mediante una differente suddivisione interna dei livelli degli edifici, nei limiti dei volumi originari.

È altresì consentito accorpere e realizzare su sedime diverso, i volumi oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale.

Per gli edifici che pur essendo antecedenti al 1915, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico–testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un’attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia (con l’esclusione della demolizione e ricostruzione), fermo restando il mantenimento di elementi architettonici in grado di garantire la salvaguardia della memoria compositivo - architettonica dell’edificio originario.

Per gli edifici esistenti, che non mostrano alcun pregio architettonico, ambientale e storico-testimoniale sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con recupero della SU esistente.

Gli interventi edilizi necessari per l’adeguamento della preesistenza alle nuove esigenze funzionali dovranno garantire la leggibilità dell’impianto originario, sia dal punto di vista compositivo che del linguaggio architettonico.

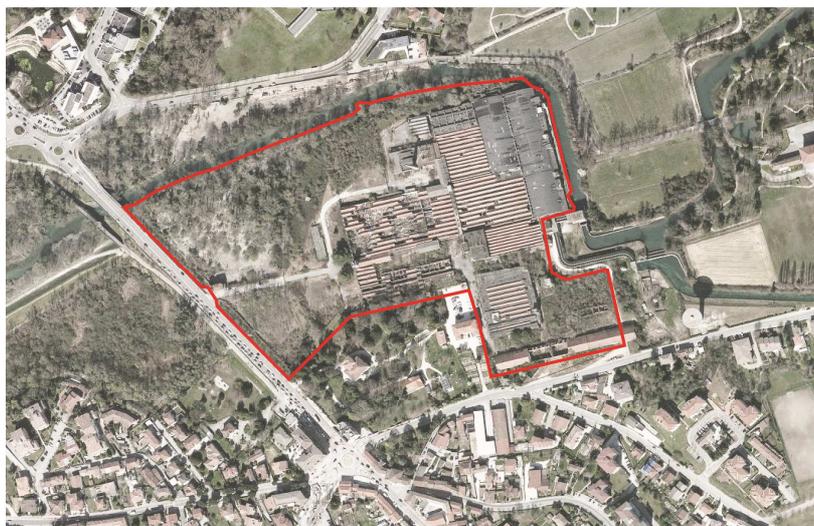
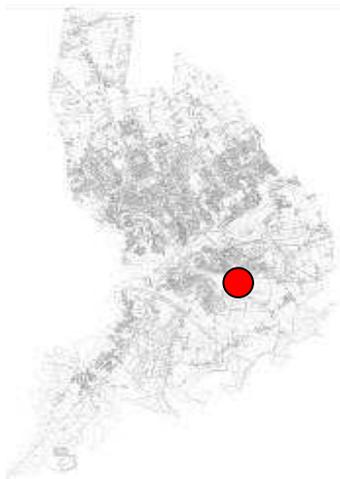
In particolare andranno ripristinati con operazioni di recupero gli elementi di archeologia industriale legati alla utilizzazione di canali e corsi d’acqua.

La cessione delle aree a standard urbanistico da prevedere in sede di Piano Attuativo potrà avvenire anche tramite la cessione delle superfici delle coperture opportunamente attrezzate con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia a beneficio del Comune di Pordenone. Tali possibilità andranno puntualmente verificate in sede di predisposizione del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.)

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Ex cotonificio Amman



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Intervento di recupero e valorizzazione dell'ambito di archeologia industriale

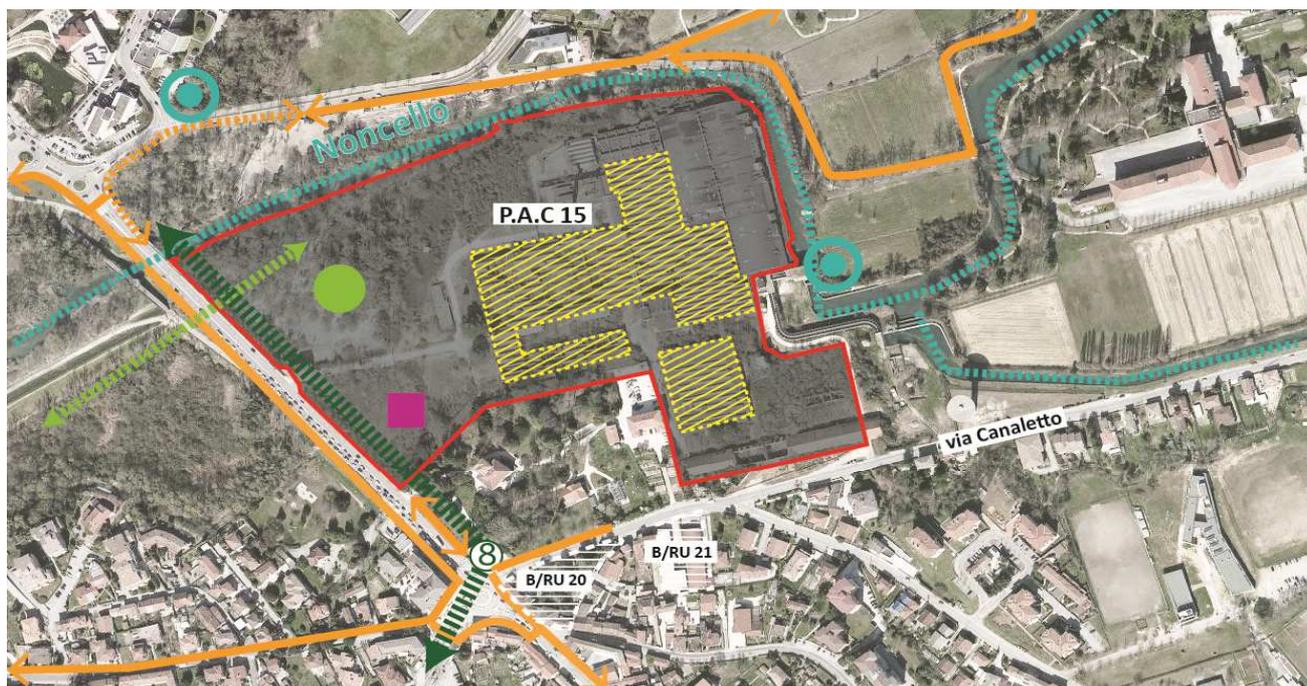
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA AD ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE ART. 20 DELLE NTA

St indicativa	119.248 m ²		
indice territoriale	<i>It di zona</i>	m ³ / m ²	-
	<i>It perequativo</i>	m ³ / m ²	-
destinazioni d'uso principali	<i>Attività per lo sport e il tempo libero</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Servizi a supporto della residenza</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	40%
	lp	>=	30%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	5,00 m
	Ds	>=	5,00 m
parcheggi di relazione	80 m ² /100m ² di Su	Per destinazioni non residenziali	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	40% SU non residenziale		
volumetria indicativa	Recupero della volumetria esistente. In caso di intervento di sostituzione edilizia è consentito il recupero della Su esistente		

Note *Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano*

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) - rapporto di copertura (**Rc**) - Indice di permeabilità (**lp**) - altezza massima (**Hmax**) - distanza confini (**Dc**) - distanza fabbricati (**Df**) - distanza strade (**Ds**)

Indicazioni progettuali



- | | |
|-----------------------------------|---|
| perimetro dell'area di intervento | unità elementare di verde |
| verde da valorizzare | salti d'acqua |
| aree di riequilibrio ambientale | mantenimento degli edifici di archeologia industriale esistenti |
| elettrodotto | direttrici della continuità ecosistemica |
| reticolo idrico | percorsi ciclabili esistenti (PUMS) |
| corridoio ecologico | percorsi ciclabili di progetto (PUMS) |

NOTE

Per gli edifici costruiti antecedentemente al 1915, è possibile recuperare integralmente gli edifici originari attraverso un progetto di valorizzazione degli elementi storico – testimoniali anche mediante una differente suddivisione interna dei livelli degli edifici ma nei limiti dei volumi originari.

È altresì consentito accorpere e realizzare su sedime diverso, le Su oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale.

Per gli edifici che pur essendo antecedenti al 1915, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico–testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un'attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della demolizione e ricostruzione integrale).

Per gli edifici esistenti, che non mostrano alcun pregio architettonico, ambientale e storico-testimoniale sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con recupero della Su esistente.

Gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento della preesistenza alle nuove esigenze funzionali dovranno garantire la leggibilità dell'impianto originario, sia dal punto di vista compositivo che del linguaggio architettonico.

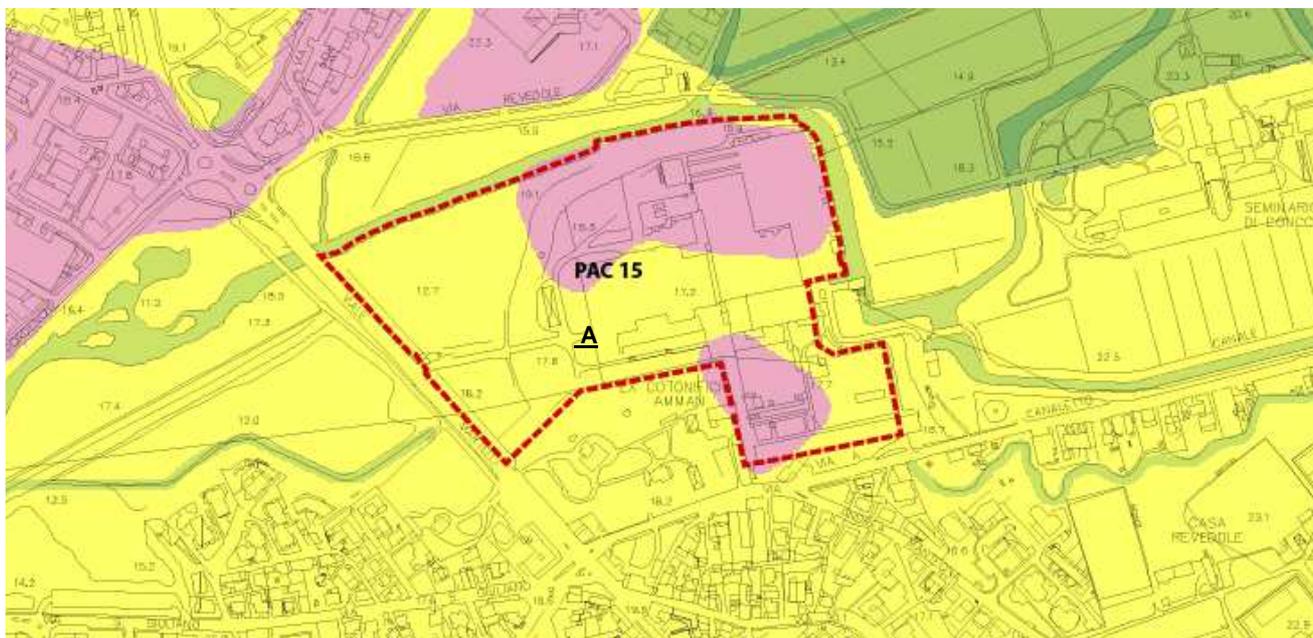
In particolare andranno ripristinati con operazioni di recupero gli elementi di archeologia industriale legati alla utilizzazione di canali e corsi d'acqua.

La cessione delle aree a standard urbanistico da prevedere in sede di Piano Attuativo potrà avvenire anche tramite la cessione delle superfici delle coperture opportunamente attrezzate con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia a beneficio del Comune di Pordenone.

Tali possibilità andranno puntualmente verificate in sede di predisposizione del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.)

Ai fini di incentivare la trasformazione dell'area ed il recupero delle archeologie industriali, il Comune valuterà con successiva variante l'identificazione di incentivi specifici.

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità



Legenda:

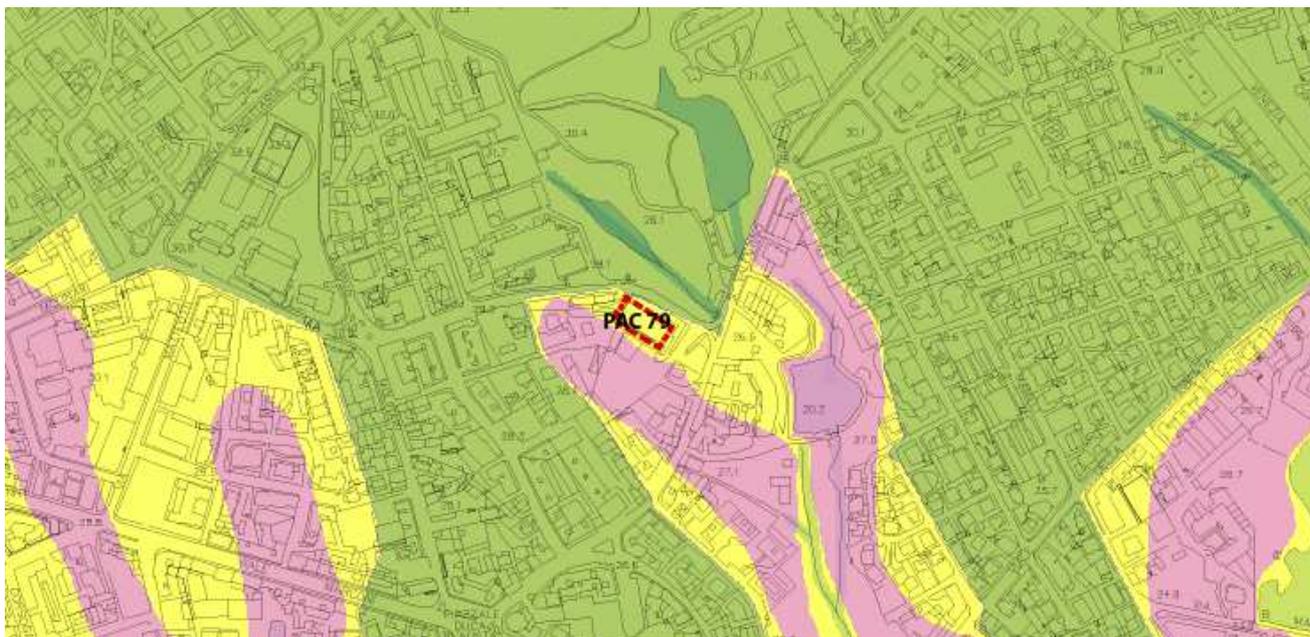
- CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
- CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
- CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
- CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
- CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
- CAVE COLMATE

Via Fontane – Ex Birrificio



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di recupero e valorizzazione dell'ambito di archeologia industriale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA AD ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE ART. 20 DELLE NTA			
St indicativa	1.020 m ²		
indice territoriale	<i>It di zona</i>	m ³ / m ²	-
	<i>It perequativo</i>	m ³ / m ²	-
destinazioni d'uso principali	<i>Ricettivo</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale al dettaglio (SV minore di 1.500 m²), direzionale e servizi</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	80%
	Ip	>=	10%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	5,00 m
	Ds	>=	5,00 m
Parcheggi di relazione	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
	60% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	40% SU non residenziale		
volumetria indicativa	Recupero della volumetria esistente. In caso di intervento di sostituzione edilizia è consentito il recupero della Su esistente		
Note	<i>Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano</i>		

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) – rapporto di copertura (**Rc**) – Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) – distanza confini (**Dc**) – distanza fabbricati (**Df**) – distanza strade (**Ds**)

Estratto studio geologico. Classi di fattibilità**Legenda:**

-  CLASSE I - FASCE LITOLOGICHE: C6
-  CLASSE II - FASCE LITOLOGICHE: C6 -C7
-  CLASSE III - FASCE LITOLOGICHE: C7 - C8
-  CLASSE IV - FASCE LITOLOGICHE: C8 - C9
-  CLASSE III-R - FASCE LITOLOGICHE: C9 - C10
-  CAVE COLMATE

Ex Cotonificio Torre

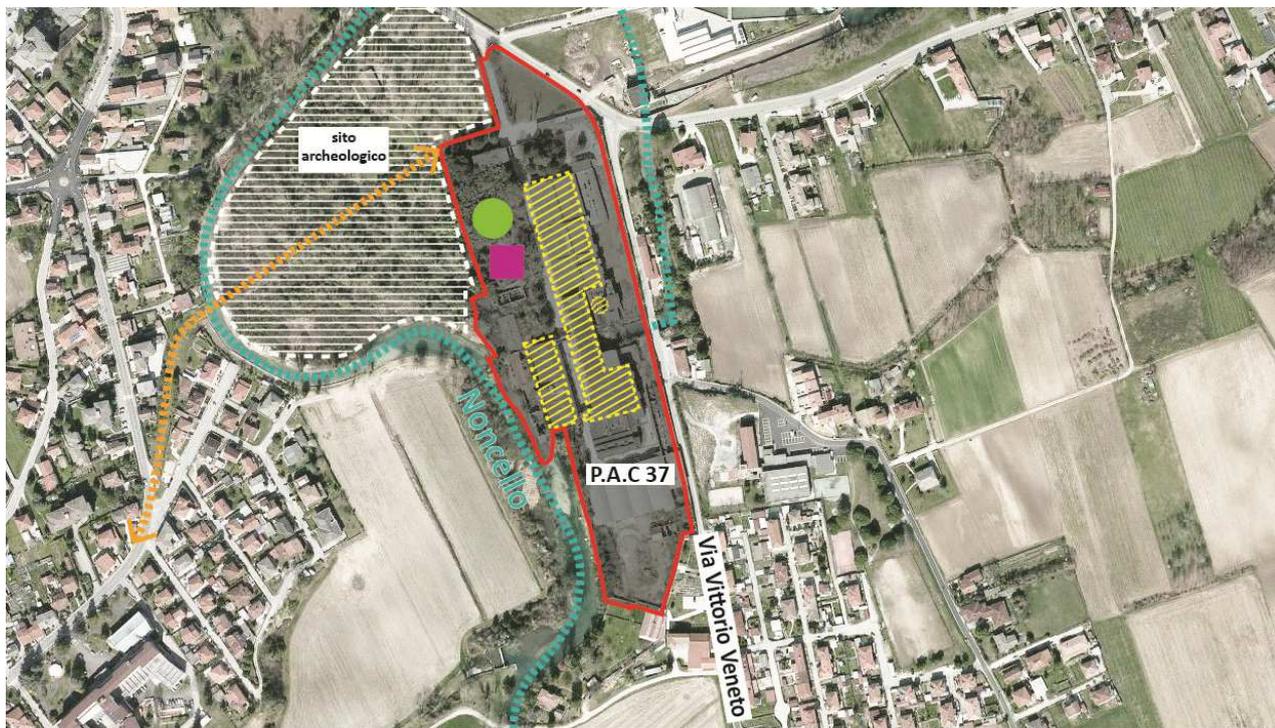


OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Intervento di recupero e valorizzazione dell'ambito di archeologia industriale		
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA AD ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE ART. 20 DELLE NTA			
St indicativa	44.419 m ²		
indice territoriale	<i>It di zona</i>	m ³ / m ²	-
	<i>It perequativo</i>	m ³ / m ²	-
destinazioni d'uso principali	<i>Residenziale</i>		
destinazioni d'uso secondarie	<i>Commerciale</i>		
parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	>=	30%
	H max	<=	da definire in sede di piano attuativo
	Dc	>=	5,00 m
	Df	>=	5,00 m
	Ds	>=	5,00 m
parcheggi di relazione	3,5 m ² /abitante	Per le destinazioni residenziali	
	80 m ² /100m ² di SU	Per destinazioni non residenziali	
parcheggi stanziali	10 m ² /100 m ³		
nucleo elementare di verde	5 m ² /abitante	40% SU non residenziale	
volumetria indicativa	Recupero della volumetria esistente. In caso di intervento di sostituzione edilizia è consentito il recupero della SU esistente		

Note *Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano*

Superficie territoriale (**St**) - Indice territoriale (**It**) – rapporto di copertura (**Rc**) – Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) – distanza confini (**Dc**) – distanza fabbricati (**Df**) – distanza strade (**Ds**)

Indicazioni progettuali



- | | | |
|-----------------------------------|--|---|
| perimetro dell'area di intervento | fascia di mitigazione ambientale 3 m | percorsi pedonali di prossimità |
| verde da valorizzare | fascia di mitigazione ambientale 10 m | principali allineamenti dell'edificato |
| aree di riequilibrio ambientale | fascia di mitigazione ambientale 20 m | area di concentrazione fondiaria |
| elettrodotto | fascia filtro agroambientale | unità elementare di verde |
| reticolo idrico | area di mitigazione infrastrutturale | mantenimento degli edifici di archeologia industriale esistenti |
| corridoio ecologico | direttrici della continuità ecosistemica | nuova pista ciclabile |

NOTE

Per gli edifici costruiti antecedentemente al 1915, è possibile recuperare integralmente gli edifici originari attraverso un progetto di valorizzazione degli elementi storico – testimoniali anche mediante una differente suddivisione interna dei livelli degli edifici nei limiti ma nei limiti dei volumi originari.

È altresì consentito accorpate e realizzare su sedime diverso, le Su oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale.

Per gli edifici che pur essendo antecedenti al 1915, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico-testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un'attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della demolizione e ricostruzione integrale).

Per gli edifici esistenti, che non mostrano alcun pregio architettonico, ambientale e storico-testimoniale sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con recupero della Su esistente.

Gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento della preesistenza alle nuove esigenze funzionali dovranno garantire la leggibilità dell'impianto originario, sia dal punto di vista compositivo che del linguaggio architettonico.

In particolare andranno ripristinati con operazioni di recupero gli elementi di archeologia industriale legati alla utilizzazione di canali e corsi d'acqua.

La cessione delle aree a standard urbanistico da prevedere in sede di Piano Attuativo potrà avvenire anche tramite la cessione delle superfici delle coperture opportunamente attrezzate con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia a beneficio del Comune di Pordenone.

Tali possibilità andranno puntualmente verificate in sede di predisposizione del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.)

