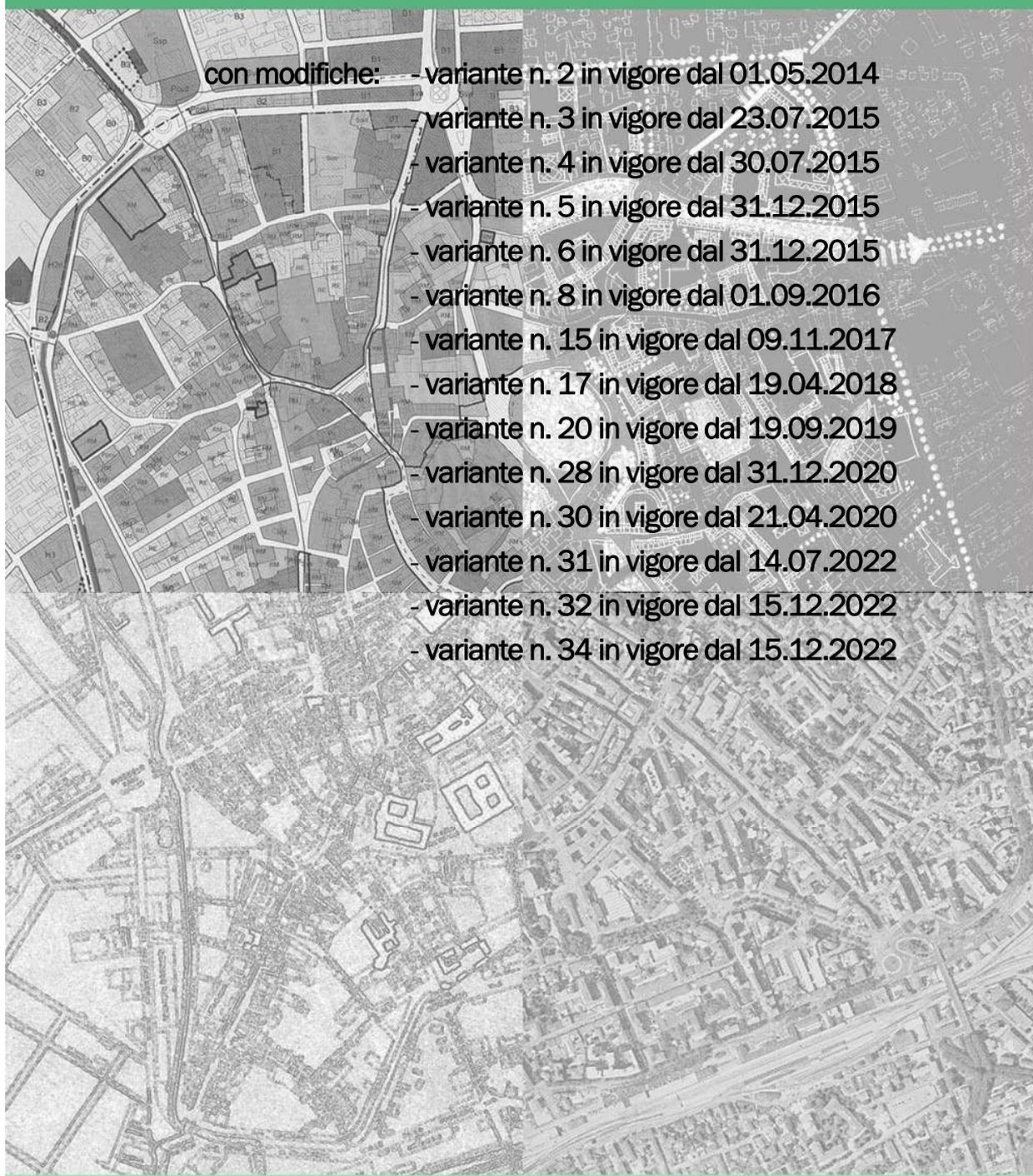


Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale
Norme Tecniche di Attuazione – Appendice 3
Quaderno delle Schede Norma

PRG
udine



- con modifiche:
- variante n. 2 in vigore dal 01.05.2014
 - variante n. 3 in vigore dal 23.07.2015
 - variante n. 4 in vigore dal 30.07.2015
 - variante n. 5 in vigore dal 31.12.2015
 - variante n. 6 in vigore dal 31.12.2015
 - variante n. 8 in vigore dal 01.09.2016
 - variante n. 15 in vigore dal 09.11.2017
 - variante n. 17 in vigore dal 19.04.2018
 - variante n. 20 in vigore dal 19.09.2019
 - variante n. 28 in vigore dal 31.12.2020
 - variante n. 30 in vigore dal 21.04.2020
 - variante n. 31 in vigore dal 14.07.2022
 - variante n. 32 in vigore dal 15.12.2022
 - variante n. 34 in vigore dal 15.12.2022



Comune di Udine
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

NUOVO PRGC

ADOZIONE:
DC n.67 d'ord - 25.07.2011

APPROVAZIONE:
DC n.57 d'ord - 03.09.2012

DATA:
15.12.2022

LE SCHEDE - NORMA

La scelta effettuata dal nuovo Piano per quanto attiene la pianificazione dell'espansione della città, è stata quella di considerare le aree da costruire quali ambiti di consolidamento e di ricucitura della città stessa.

La previsione, la localizzazione e il dimensionamento di tali aree tiene conto di elementi strutturali ed infrastrutturali che supportano e motivano complessivamente il ruolo pianificatorio assegnato.

Ad esse è, infatti, attribuito il ruolo di attuare progetti urbanistici in grado di dialogare con coerenza con il tessuto esistente, attraverso la previsione di tipologie edilizie con caratteristiche omogenee e un disegno degli spazi e delle funzioni pubbliche degli ambiti, che permetta di completare e potenziare il sistema complessivo delle attrezzature e delle reti.

In relazione alle criticità emerse nella gestione e attuazione dell'attuale sistema dei piani attuativi si è ritenuto necessario approfondire la conoscenza progettuale degli ambiti di espansione che il PRGC prevede nel nuovo disegno pianificatorio, analizzando le loro peculiarità e gli aspetti territoriali e relazionali con i contesti circostanti, al fine di evidenziare indicazioni e prescrizioni progettuali per la loro attuazione.

Lo strumento scelto per dare efficacia all'obiettivo del PRGC, è quello della Scheda - Norma.

Si è provveduto pertanto, ad operare una loro complessiva ricognizione ed analisi, costruendo per ognuno dei comparti un'articolata Scheda identificativa, comprendente sia gli elementi fisici ed ambientali, sia una descrizione conoscitiva dei luoghi.

Gli ambiti considerati, soggetti a pianificazione attuativa, sono in totale 74, di cui: 33 riferiti a zone "C" di espansione, 12 a zone residenziali "B" (di cui 3 nell'area del Centro Città e 9 in aree esterne al centro), 6 a zone A, 5 a zone per servizi di scala comprensoriale (di cui 4 nell'area del Centro Città e 1 esterna al centro), 2 a zone per servizi di scala comunale (ex Caserma VVFF e Istituto Renati), 3 a zone produttive "D", 10 a zone commerciali "H", 3 ad ambiti territoriali speciali (Caserma Osoppo, Ex SAFAU, Ambito Via Nogara - Via della Faula).

Gli ambiti residenziali corrispondono ad una estensione di circa 560.000 mq., con una insediabilità potenziale di circa 5.300 abitanti, mentre quelli produttivi e quelli commerciali presentano rispettivamente estensioni di 130.000 mq. e 190.000 mq. circa. Per quanto riguarda gli ambiti destinati a servizi di scala comprensoriale e comunale, essi sviluppano rispettivamente 30.000 mq. e 10.000 mq. circa e gli ambiti speciali occupano una superficie complessiva di circa 300.000 mq.

Nell'attività di valutazione dei comparti in oggetto, sono stati considerati anche quegli ambiti "residuali", derivanti da interventi pianificatori già attuati o in corso di attuazione, per i quali le verifiche effettuate hanno consentito di dare indicazioni azionarie finalizzate al loro più coerente utilizzo.

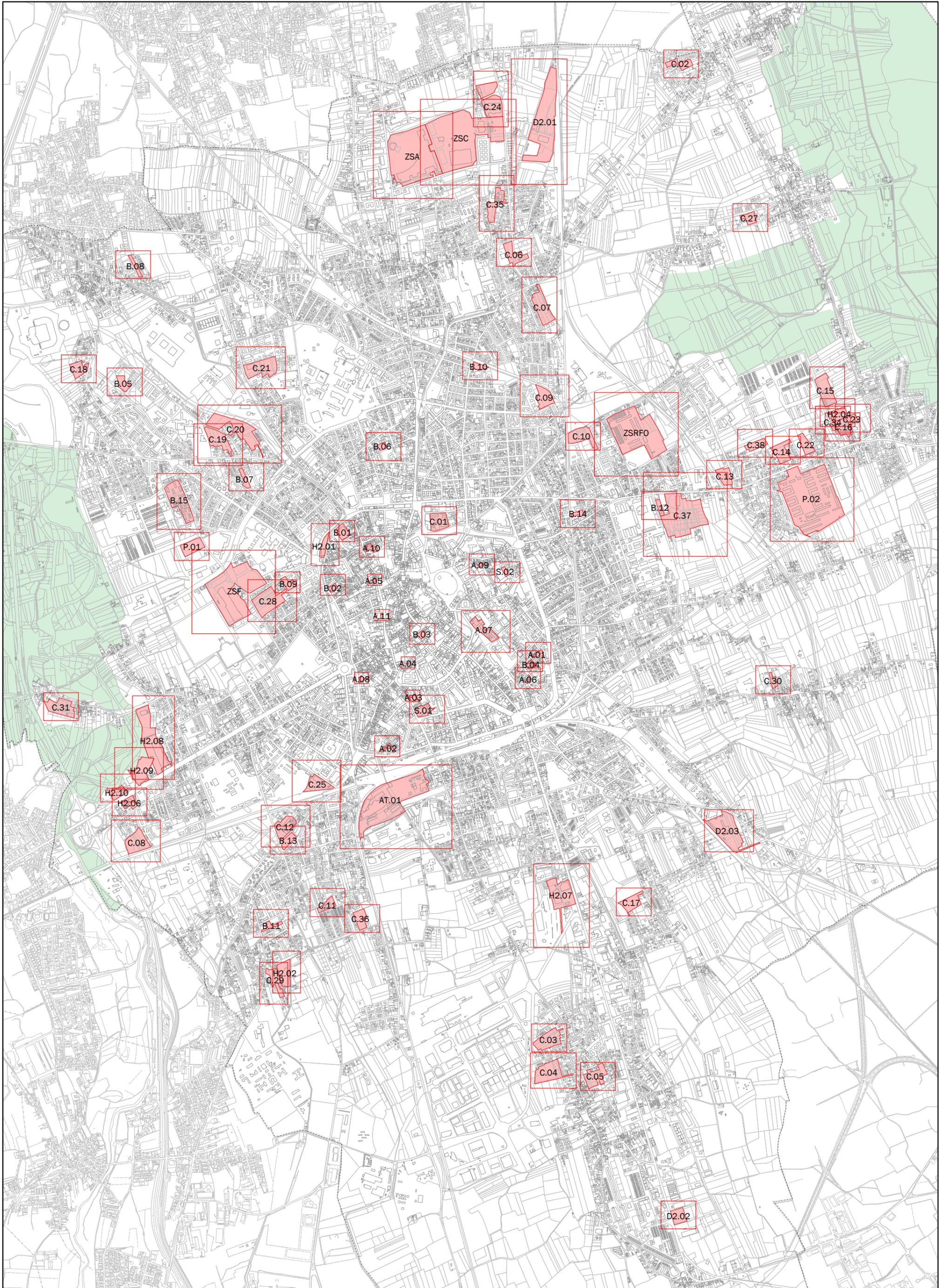
Ciò anche in considerazione che in alcuni dei casi trattati, i piani attuativi adiacenti hanno a suo tempo già verificato la possibilità di renderli a loro complementari, attraverso l'identificazione di elementi progettuali in continuità con l'impostazione insediativa complessiva prevista (accessibilità, aree a standard, ecc.).

La Scheda - Norma contiene:

- una parte scritta con la descrizione delle destinazioni d'uso assentibili, dei parametri urbanistici ed edilizi di riferimento (indici fondiari o territoriali, altezze, distacchi e dotazione standard, ecc.), degli strumenti di attuazione (piano attuativo, progetto generale unitario, permesso di costruire convenzionato ecc.), nonché di eventuali indicazioni e prescrizioni (allineamenti, ricomposizione volumetrica, coerenza con il contesto, ecc.);
- una parte grafica con la definizione degli elementi indicativi e/o prescrittivi, da seguire nel progetto edilizio, nella formazione del piano attuativo ovvero del progetto generale unitario, riguardanti i rapporti con il contesto (accessibilità, percorsi viabilistici/pedonali/ciclabili, allargamenti stradali, parcheggi, sistema del verde pubblico e/o privato, elementi da conservare/ripristinare, ecc.) e gli elementi strutturanti il disegno interno (fronti da conservare, allineamenti obbligatori, tipologie di intervento, edifici da conservare e/o da demolire, nuove costruzioni, edifici da tutelare, altezze massime, destinazioni d'uso, ecc.).

AMBITO TERRITORIALE	CODICE SCHEDA	DENOMINAZIONE
CENTRO STORICO	A.01	AMBITO VIA PETRARCA
	A.02	AMBITO VIA CISIS
	A.03	AMBITO VIA CUSSIGNACCO
	A.04	AMBITO VIA GINNASIO VECCHIO / VIA BEATO ODORICO
	A.05	AMBITO VIA COSATTINI
	A.06	AMBITO VIA MANZINI
	A.07	AMBITO VIALE UNGHERIA - VIA ELLERO (EX DISTRETTO MILITARE)
	A.08	AMBITO VIA MARANGONI
	A.09	AMBITO VIA TOMADINI
	A.10	AMBITO VIA MANTICA
	A.11	AMBITO VIA ZANON
	B.01	AMBITO VIA MICESIO
	B.02	AMBITO VIA POLITI
B.03	AMBITO VIA CAVOUR	
S.01	AMBITO PIAZZALE CADORNA (EX VVFF)	
S.02	AMBITO VIA TOMADINI - VIA SAN VALENTINO - ISTITUTO RENATI	
B.04	AMBITO VIA RONCHI	
B.05	AMBITO VIA VAL SAISERA	
B.06	AMBITO VIA MOGGIO - VIA SPILIMBERGO	
B.07	AMBITO VIA DORMISCH	
B.08	AMBITO VIA LECCO	
B.09	AMBITO VIA GALILEO GALILEI	
B.10	AMBITO VIA MONTE COGLIANS - VIA GORIZIA	
B.11	AMBITO VIA POZZUOLO	
B.12	AMBITO VIA BARCIS	
B.13	AMBITO VIA POZZUOLO / VIA DELLA VALLE	
B.14	AMBITO VIA DELLO STELLA	
B.15	AMBITO QUARTIERE SAN DOMENICO	
ESTERNO	C.01	AMBITO VIA UCCELLIS
	C.02	AMBITO VIA CVIDINA
	C.03	AMBITO VIA VENETO
	C.04	AMBITO VIA BELLUNO
	C.05	AMBITO VIA MESTRE
	C.06	AMBITO VIA TOSCANA
	C.07	AMBITO VIA MONTE NEVOSO
	C.08	AMBITO VIA ZANNINI
	C.09	AMBITO VIA MONTE GRAPPA
	C.10	AMBITO VIA TAGLIAMENTO
	C.11	AMBITO VIA SAN PIETRO
	C.12	AMBITO VIA DELLA VALLE
	C.13	AMBITO VIA DI GIUSTO

AMBITO TERRITORIALE	CODICE SCHEDA	DENOMINAZIONE
ESTERNO	C.14	AMBITO VIA TONELLI OVEST
	C.15	AMBITO VIA MIRKO
	C.16	AMBITO VIALE FORZE ARMATE - VIA GRIMACCO
	C.17	AMBITO VIA RISANO
	C.18	AMBITO VIA LOMBARDIA
	C.19	AMBITO VIA MANTOVA SUD
	C.20	AMBITO VIA MANTOVA NORD
	C.21	AMBITO VIA COTONIFICIO
	C.22	AMBITO EX COMPARTO 11 EX PP ZONA DI FRANGIA
	C.23	AMBITO EX COMPARTO 21 EX PP ZONA DI FRANGIA
	C.24	AMBITO PICCOLE BERTOLI
	C.25	AMBITO VIA DELLA ROGGIA
	C.27	AMBITO VIA EMILIA - 2° LOTTO
	C.28	AMBITO VIA QUARTO
	C.29	AMBITO VIA MUZZANA OVEST
	C.30	AMBITO VIA MONZAMBANO
	C.31	AMBITO VIA CORMOR BASSO
	C.34	AMBITO VIA LIZZERO
	C.35	AMBITO VIA ALBA
	C.36	AMBITO VIA CAMPOFORMIDO
	C.37	AMBITO VIA CVIDALE
	C.38	AMBITO VIALE FORZE ARMATE OVEST
	D2.01	AMBITO VIA RIZZOLO
	D2.02	AMBITO VIALE PALMANOVA
	D2.03	AMBITO VIA BUTTRIO
	H2.01	AMBITO VIA G.B. BASSI (EX DORMISCH)
	H2.02	AMBITO VIA MUZZANA EST
	H2.04	AMBITO VIALE FORZE ARMATE EST
	H2.06	AMBITO VIALE VENEZIA SUD (EX ENEL)
	H2.07	AMBITO VIA DEL PARTIDOR - VIALE PALMANOVA
	H2.08	AMBITO VIALE VENEZIA NORD (PANORAMA)
	H2.09	AMBITO VIALE VENEZIA NORD (SOM)
	H2.10	AMBITO VIALE VENEZIA NORD (EX ENEL)
P.01	AMBITO CENTRO SCOLASTICO SUPERIORE (BERTONI)	
P.02	AMBITO EX CASERMA CAVARZERANI	
AT.01	AMBITO EX SAFAU	
ZSA	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI MOLIN NUOVO	
ZSC	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI MOLIN NUOVO	
ZSF	AMBITO VIA NOGARA - VIA DELLA FAULA	
ZSRFO	AMBITO CASERMA OSOPPO	



LEGENDA

A) ELEMENTI PRESCRITTIVI E VINCOLANTI

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Divieto di formazione di accessi carrai

 Muri da conservare/ripristinare

Elementi strutturanti il disegno interno

 Allineamenti obbligatori

 Fronte edifici da conservare

Destinazioni d'uso

 Residenza

 Direzionale

 Commerciale

 Servizi

 Servizi (zona Ph)

 Servizi (scuola dell'infanzia)

 Servizi (spazi ricreativi)

 Direzionale-Sanitario e Assistenziale

Tipologie di intervento su edifici esistenti

 Ristrutturazione edilizia

 Restauro e risanamento conservativo

 Edifici oggetto di tutela negli elementi significativi riscontrabili

 Edifici da conservare

 Edifici da demolire

 Sedime massimo nuova edificazione / Nuova edificazione

Altezze massime

n. Altezza massima (mt)

E Riferimento esistente per l'altezza massima

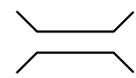
Altre prescrizioni

 Area di concentrazione edilizia

LEGENDA

B) ELEMENTI A LIVELLO PRESCRITTIVO DIAGRAMMATICO

Rapporti con il contesto

-  Punti di accesso veicolare
-  Sistema del verde
-  Verde privato inedificabile
-  Parcheggi Privati
-  Parcheggi Pubblici
-  Sottopasso
-  Localizzazione parcheggi pubblici
-  Localizzazione verde pubblico

LEGENDA

C) ELEMENTI DI INDICAZIONE PROGETTUALE

 Sub-ambito 1

 Sub-ambito 2

 Sub-ambito 3

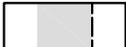
Rapporti con il contesto

 Punti di accesso ciclopedonale

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopedonali

 Percorsi ciclopedonali (tracciati alternativi)

 Allargamenti stradali

 Collegamenti tra spazi pubblici primari

 Fronte dei parcheggi pubblici

 Parcheggi esistenti o
Parcheggi pubblici fuori dall'ambito della scheda

 Servizi esistenti (casa per anziani)

 Verde esistente o
Verde pubblico fuori dall'ambito della scheda

Ssp Zona Ssp

Elementi strutturanti il disegno interno

..... Viabilità di distribuzione

Sistemazione del verde

 Filari



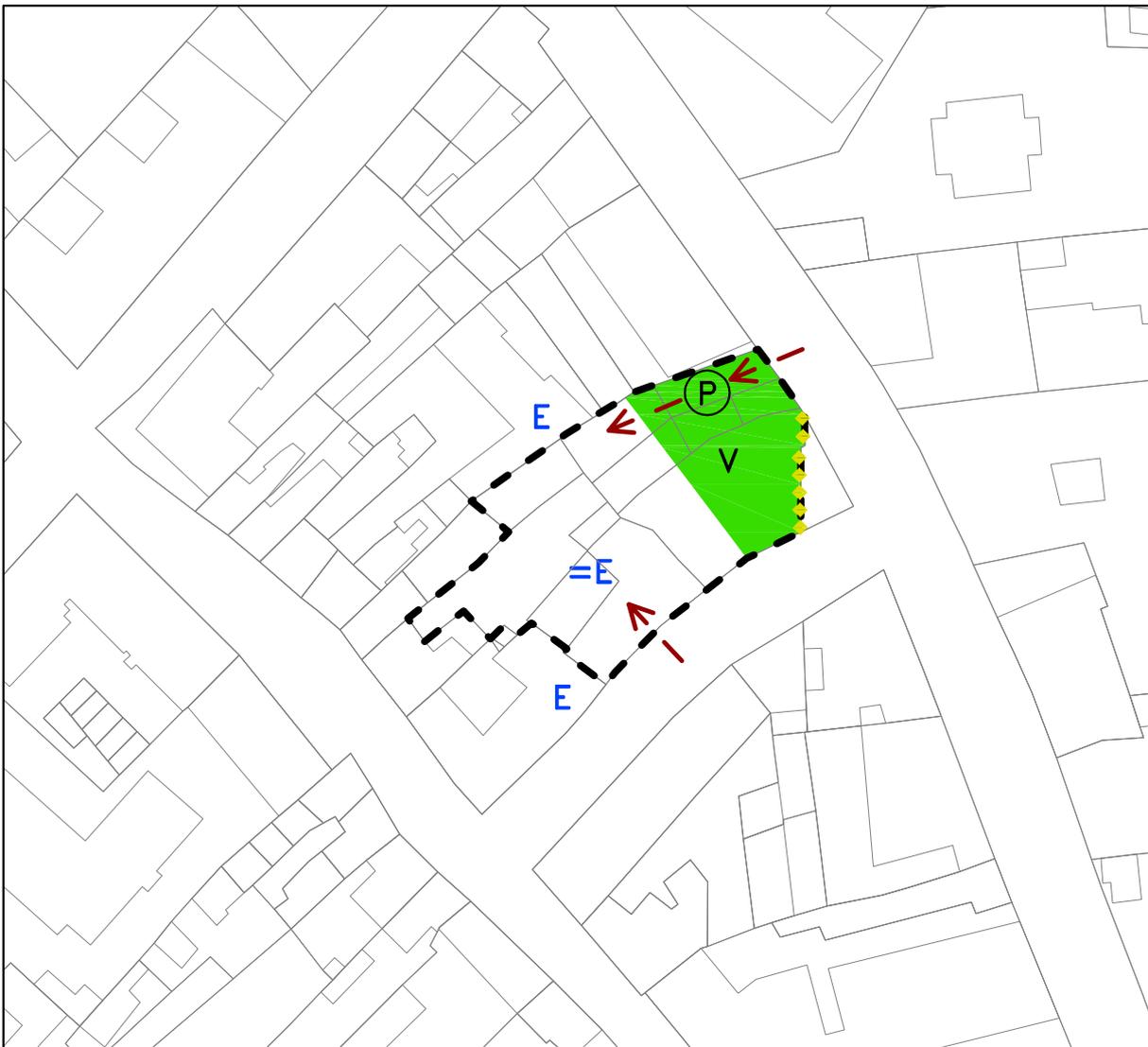
V



Corridoi verdi

Altre indicazioni

 Ristrutturazione della viabilità



SCALA 1:1000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Muri da conservare/ripristinare



Sistema del verde



Localizzazione parcheggi pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Altezze massime

n. Altezza massima (m)

E Riferimento esistente per l'altezza massima

AMBITO VIA PETRARCA

ATTUAZIONE:
P. A. C.SUPERFICIE TERR.
1.338 MQINDICE TERRITORIALE
1,0 MC/MQVOLUME UTILE
1.338 MCALTEZZA MASSIMA
=E

A.01 - AMBITO VIA PETRARCA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona RM.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto individuato nella presente scheda, e redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1,00 mc/mq
- H massima: minore o uguale all'altezza degli edifici circostanti contrassegnati con lettera E nella planimetria allegata, applicando il riferimento con criterio di prossimità: l'altezza dell'edificio di riferimento più basso deve essere mantenuta fino ad una distanza di almeno metri 10,00 dall'edificio stesso.
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- Urbanizzazione primaria e secondaria: 4 mq/ab. di parcheggi, ed area verde come da individuazione grafica nella scheda. I parcheggi dovuti quale urbanizzazione primaria saranno ricavati nell'ambito della individuata area verde, in posizione di agevole accessibilità, e in coerenza con l'obiettivo di tutela del tratto di antica cinta muraria.

Parcheggi ulteriori, correlati alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia, nell'ambito della porzione di comparto destinata all'insediamento.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni del presente Piano Regolatore Generale riferite alla zona A6.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano particolareggiato dovrà definire le caratteristiche della nuova edificazione, in armonia con il contesto, stabilendo le destinazioni d'uso prescritte.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come sopra specificate, nell'ambito della porzione di lotto individuata quale area verde dalla presente scheda. In particolare, dovrà essere posta a carico dei proponenti il piano attuativo la realizzazione dei parcheggi e dell'area verde, nonché il restauro dei resti della antica cinta muraria. Ogni opera dovrà essere compiuta secondo le indicazioni delle competenti strutture tecniche comunali. La convenzione dovrà inoltre prevedere la completa cessione all'Amministrazione comunale, a titolo gratuito, della totale area comprendente le opere di urbanizzazione come sopra attuate, unitamente al tratto di cinta muraria restaurato. Inoltre, dovrà prevedere gli oneri aggiuntivi per la totale esecuzione delle opere di sistemazione e acquisizione dell'area verde esterna (Sva).



SCALA 1:1000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Percorsi ciclopedonali

 Sistema del verde

 Verde privato inedificabile

Elementi strutturanti il disegno interno

 Allineamenti obbligatori

Tipologie di intervento su edifici esistenti

 Edifici da conservare

AMBITO VIA CISIS

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
2.691 MQ

VOLUME UTILE
6.500 MC

ALTEZZA MASSIMA
VEDI NORMA

A.02 - AMBITO VIA CISIS

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona RM.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante Piano Attuativo Comunale, previa preventiva verifica della sostenibilità urbanistica, dell'efficienza della viabilità e della sosta, nonché della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e con i fronti edilizi.

Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

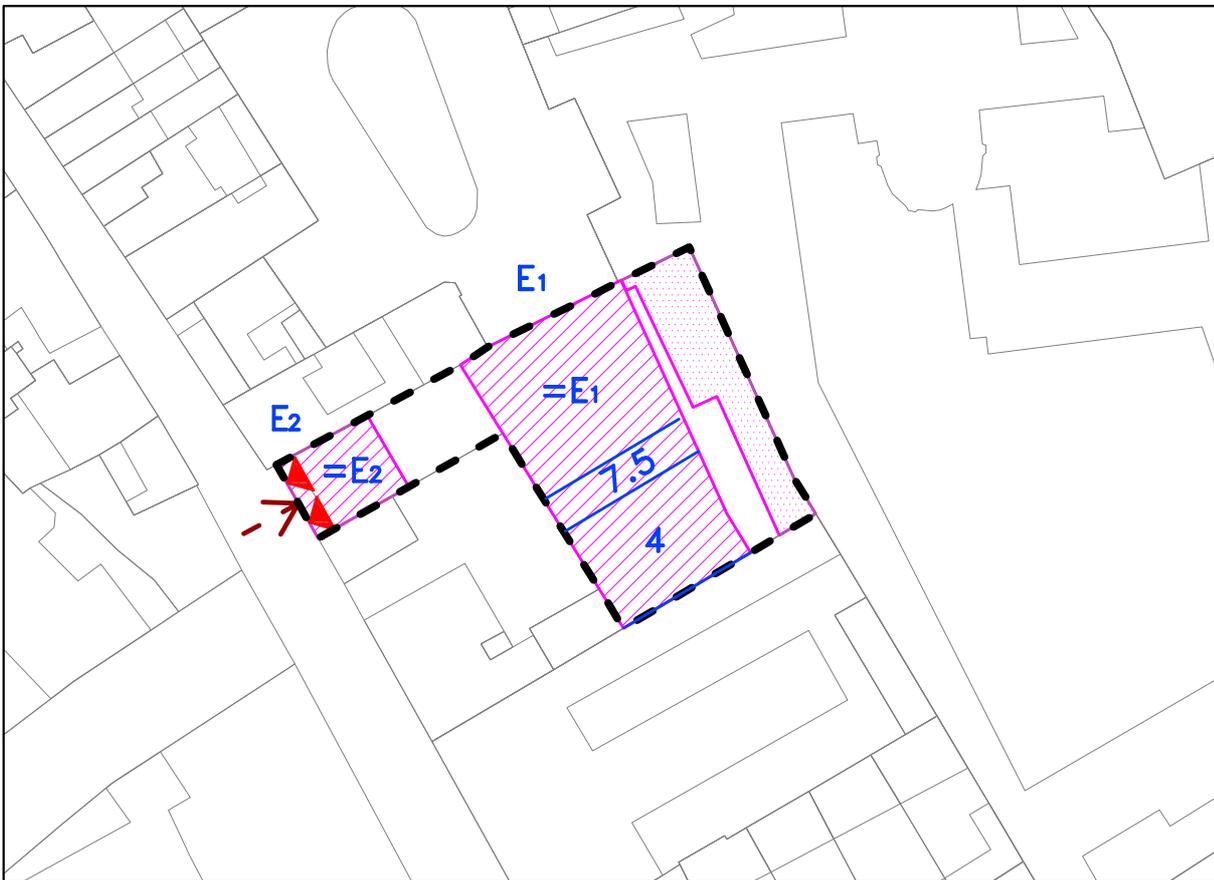
- Vu max: 6.500 mc;
- Dc m. 5,00 o zero con facoltà dell'Amministrazione, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, di imporre l'osservanza di una delle due soluzioni;
- Ds m. 6,00;
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- H massima: come esistente per gli edifici prospettanti su via Cisis e pari a 9,50 m per quelli da realizzare all'interno dell'ambito.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'edificazione per una parte dovrà avvenire secondo gli allineamenti obbligatori indicati nella parte grafica della scheda mantenendo le attuali altezze degli edifici esistenti prospettanti su via Cisis e, per quanto possibile, la composizione delle facciate degli edifici stessi, mentre la restante parte potrà essere edificata all'interno dell'ambito secondo i parametri sopra riportati.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione di un percorso ciclo-pedonale interno all'area, secondo le indicazioni della presente scheda, e la cessione della relativa area a titolo gratuito all'Amministrazione comunale.



SCALA 1:1000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare

Elementi strutturanti il disegno interno



Allineamenti obbligatori



Sedime massimo nuova edificazione

Tipologie di intervento su edifici esistenti



Edifici da demolire

Altezze massime

n. Altezza massima (m)

E Riferimento esistente per l'altezza massima

A.03 - AMBITO VIA CUSSIGNACCO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona per parcheggi privati Ppriv e funzioni connesse a tale uso.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante intervento edilizio diretto con verifica della sostenibilità urbanistica, dell'efficienza della viabilità e della sosta, nonché della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e con i fronti edilizi.

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere sviluppati solo all'interno dell'area individuata come "sedime massimo nuova edificazione" nella parte grafica della scheda, nel rispetto delle altezze massime ivi indicate, previa demolizione dei fabbricati esistenti nell'area.

La nuova edificazione di cui al punto precedente, dovrà rispettare i seguenti parametri:

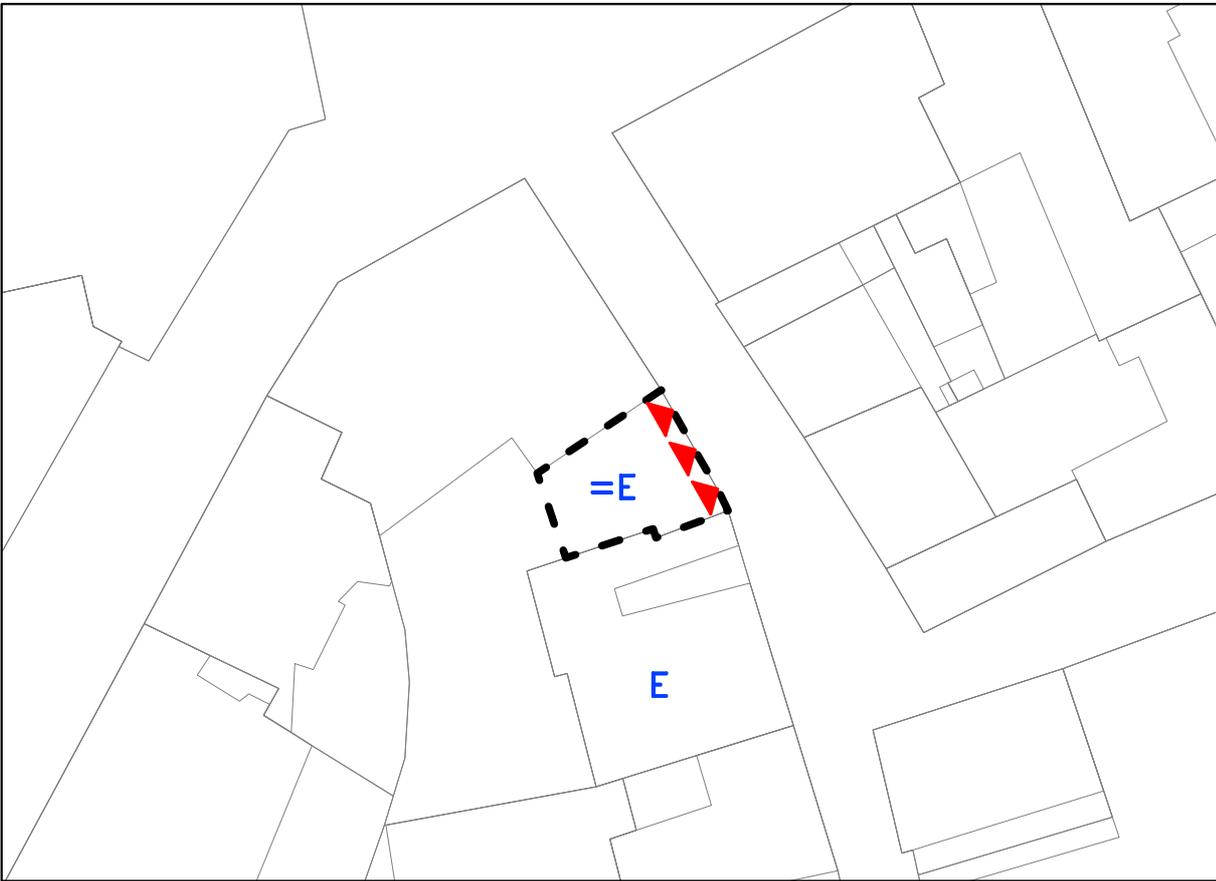
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- H massima: secondo quanto previsto nella parte grafica della scheda;
- Dc m. 5,00 o zero con facoltà dell'Amministrazione, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, di imporre l'osservanza di una delle due soluzioni.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'allineamento di parte della nuova edificazione dovrà attestarsi sul fronte strada come indicato nella parte grafica della scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Non essendo previste cessioni di aree all'Amministrazione Comunale, non risulta necessario provvedere alla stipula della convenzione urbanistica.



SCALA 1:500

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Elementi strutturanti il disegno interno



Allineamenti obbligatori

Altezze massime



Riferimento esistente per l'altezza massima

A.04 - AMBITO VIA GINNASIO VECCHIO - VIA BEATO ODORICO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona RM.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante intervento edilizio diretto con verifica della sostenibilità urbanistica, dell'efficienza della viabilità e della sosta, nonché della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e con i fronti edilizi.

Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti per la zona A6.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

La nuova edificazione dovrà attestarsi sul fronte strada e svilupparsi all'interno del sedime individuato nella parte grafica della scheda. L'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti, con riferimento a quelli contrassegnati con lettera E nella parte grafica della scheda medesima.



SCALA 1:500

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

Elementi strutturanti il disegno interno

 Allineamenti obbligatori

AMBITO VIA COSATTINI

ATTUAZIONE:
P. D. C.SUPERFICIE TERR.
459 MQINDICE TERRITORIALE
2,0 MC/MQVOLUME UTILE
918 MCALTEZZA MASSIMA
VEDI NORMA

A.05 - AMBITO VIA COSATTINI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona RM.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante intervento edilizio diretto con verifica della sostenibilità urbanistica, dell'efficienza della viabilità e della sosta, nonché della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e con i fronti edilizi.

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere sviluppati solo all'interno dell'area individuata come "sedime massimo nuova edificazione" nella parte grafica della scheda, nel rispetto delle altezze massime ivi indicate.

La nuova edificazione di cui al punto precedente, dovrà rispettare i seguenti parametri:

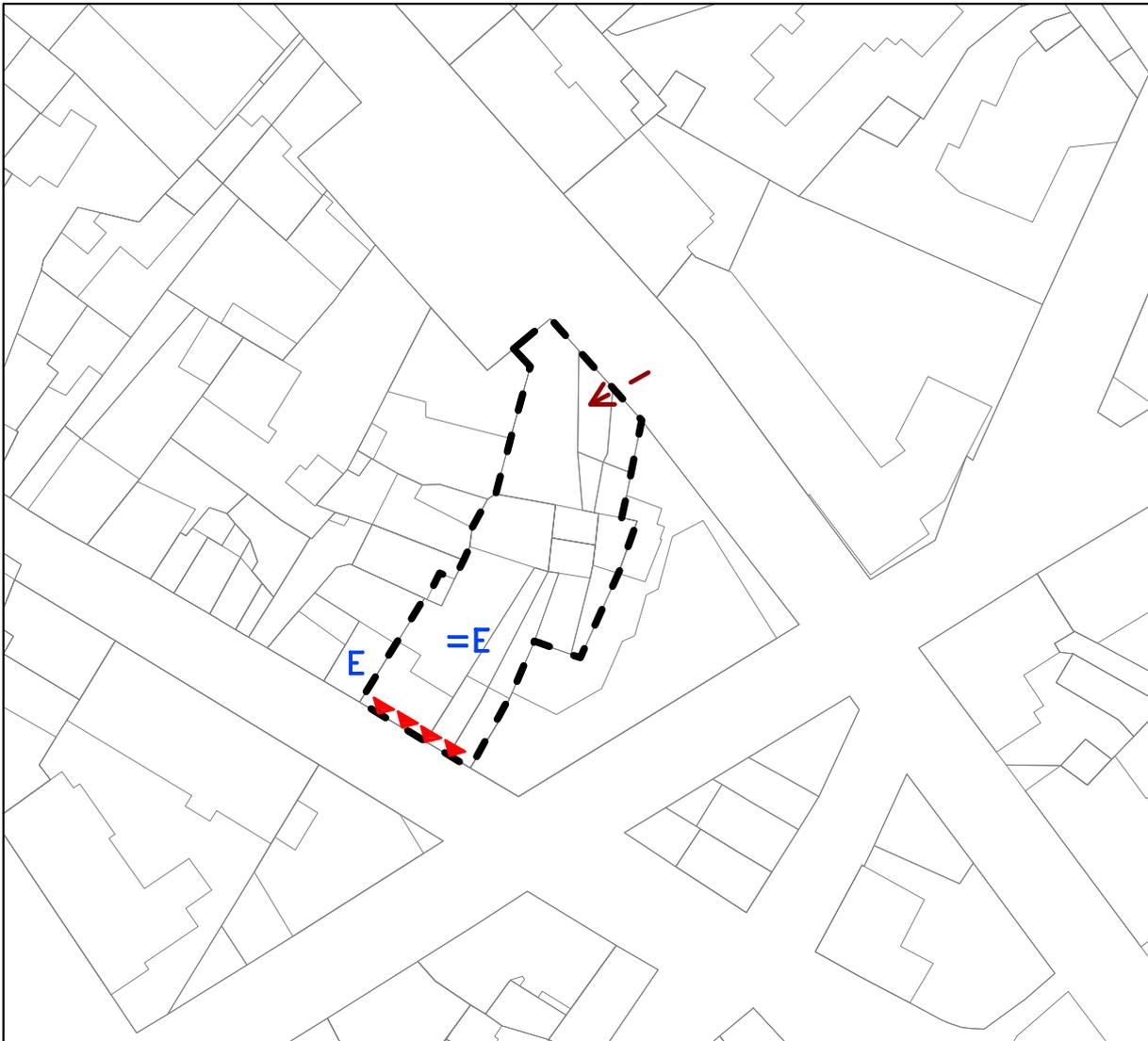
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- H massima: rapportata a quella degli edifici "circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale", corrispondenti alle limitrofe zone A1;
- Dc m. 5,00 o zero con facoltà dell'Amministrazione, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, di imporre l'osservanza di una delle due soluzioni;

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'allineamento della nuova edificazione dovrà attestarsi sul fronte strada come indicato nella parte grafica della scheda e all'interno in prosecuzione dell'edificio esistente.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Non essendo previste cessioni di aree di standard all'Amministrazione Comunale, non risulta necessario provvedere alla stipula di una convenzione urbanistica; ma si dovrà, in sede di rilascio del permesso di costruire, provvedere alla cessione della parte residua di area costituente il marciapiede e parte di strada lungo via Cosattini.



SCALA 1:1000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

Elementi strutturanti il disegno interno

 Allineamenti obbligatori

Altezze massime

 Riferimento esistente per l'altezza massima

AMBITO VIA DI MEZZO - VIA MANZINI

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
1.085 MQ

VOLUME UTILE
2.900 MC

ALTEZZA MASSIMA
=E

A.06 - AMBITO VIA DI MEZZO – VIA MANZINI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona RM.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante Piano Attuativo Comunale, previa preventiva verifica della sostenibilità urbanistica, dell'efficienza della viabilità e della sosta, nonché della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e con i fronti edilizi.

La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- Vu max 2.900 mc.;
- Dc m. 5,00 o zero con facoltà dell'Amministrazione, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, di imporre l'osservanza di una delle due soluzioni;
- H massima: secondo quanto previsto nella parte grafica della scheda;

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'allineamento della nuova edificazione dovrà attestarsi sul fronte strada come indicato nella parte grafica della scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Non essendo previste cessioni di aree all'Amministrazione Comunale, non risulta necessario provvedere alla stipula della convenzione urbanistica.

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Punti di accesso ciclopedonale

 Percorsi ciclopedonali

 Allargamenti stradali

 Localizzazione parcheggi pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

 Sedime massimo nuova edificazione

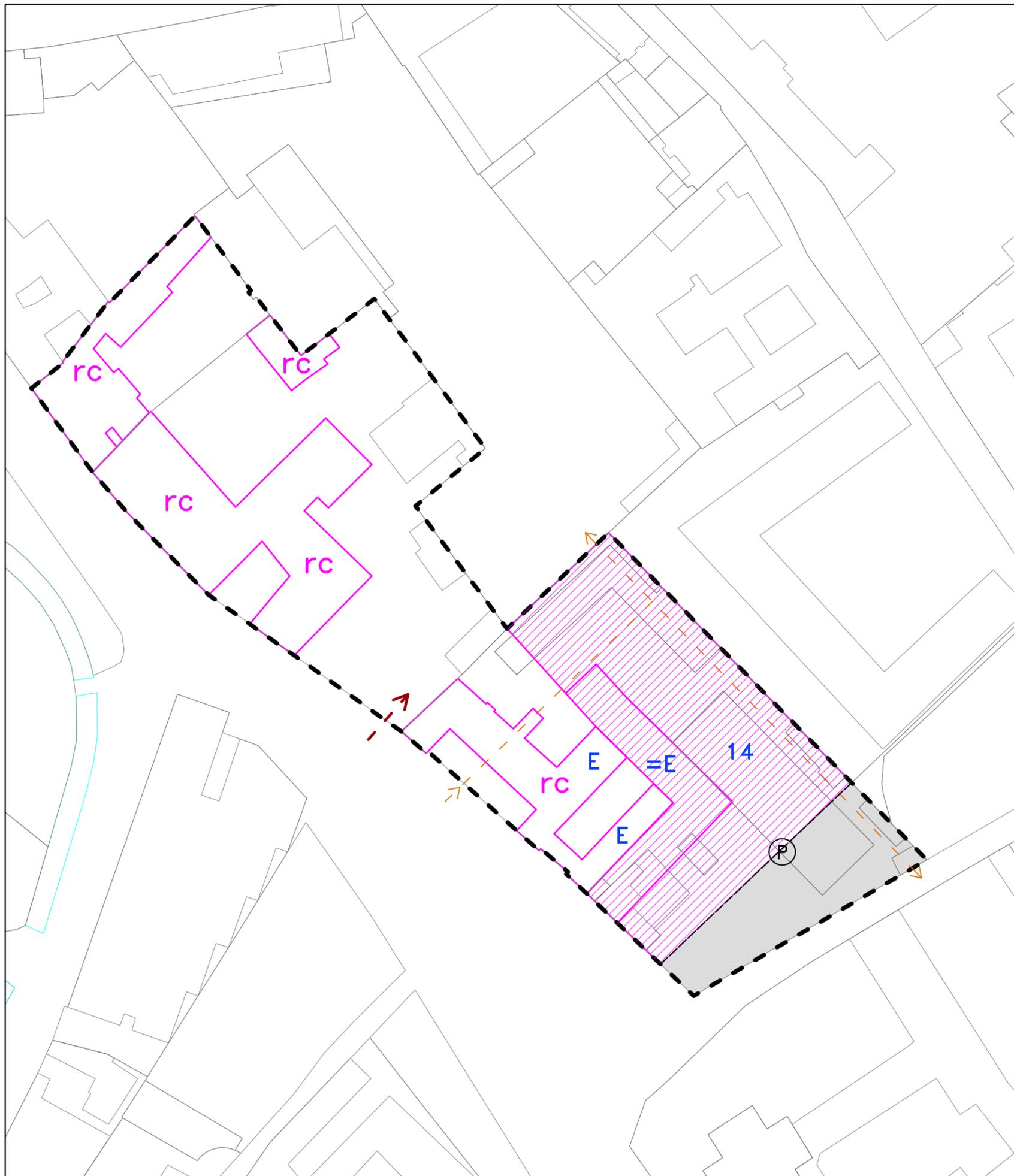
Tipologie di intervento su edifici esistenti

 rc Restauro e risanamento conservativo

Altezze massime

n. Altezza massima (m)

E Riferimento esistente per l'altezza massima



SCALA 1:1000

AMBITO VIALE UNGHERIA

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	13.347 MQ
COPERTURA FONDIARIA	0,50 MQ/MQ
ALTEZZA MASSIMA	VEDI GRAFICO

A.07 - AMBITO VIALE UNGHERIA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito interessato dalla presente scheda sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla zona omogenea P, per attrezzature collettive di interesse regionale o comprensoriale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto individuato nella parte grafica della scheda, redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- QF 0,50.
- H massima 14,00 m. Eventuali nuovi edifici progettati a distanza inferiore a m. 10,00 dagli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, e pertanto posti in aderenza agli stessi, dovranno avere altezza non superiore agli edifici con cui si pongono in aderenza, fino alla distanza di m. 10,00 dagli immobili soggetti ad interventi conservativi.
- Dc $\frac{1}{2}$ Hf o zero quando consentito dall'Amministrazione comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto.
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- Urbanizzazione primaria: parcheggi di relazione secondo le vigenti disposizioni attinenti le specifiche destinazioni d'uso. I parcheggi di relazione destinati, quali urbanizzazione primaria, ad uso pubblico, dovranno essere localizzati come previsto dalla presente scheda, anche, eventualmente, impegnando parzialmente la zona per il previsto allargamento stradale, fermo restando il miglioramento funzionale della viabilità previsto nelle indicazioni e prescrizioni di seguito riportate.
- Parcheggi a carattere pertinenziale, in rapporto alle specifiche destinazioni nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

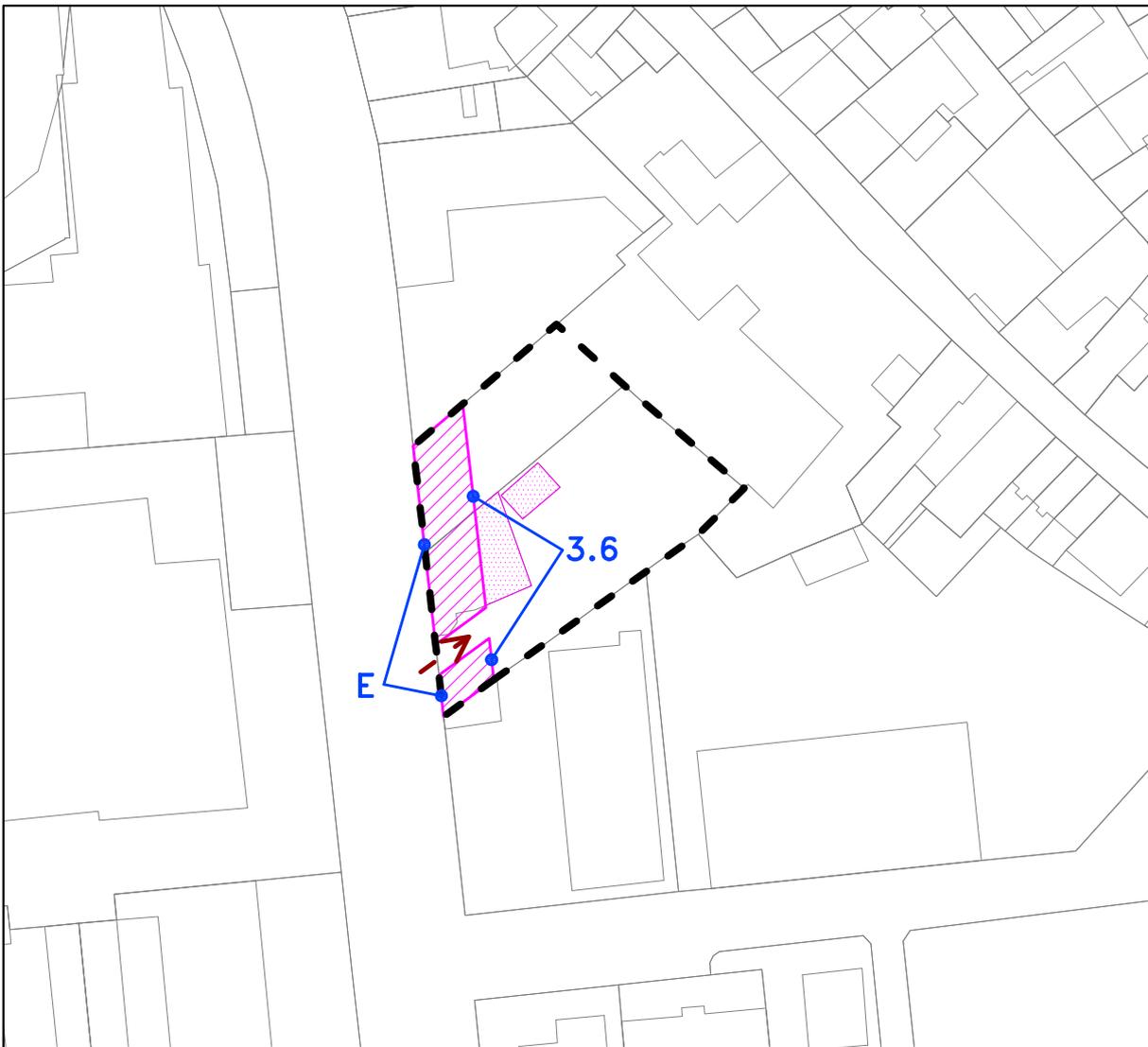
Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni del Piano Regolatore Generale riferite alle zone per attrezzature collettive di interesse regionale o comprensoriale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano attuativo dovrà tendere al corretto inserimento delle nuove volumetrie di progetto nell'ambito del contesto interessato.

L'insediamento, nelle ipotesi di edificazione e di strutturazione degli spazi scoperti, dovrà essere adeguatamente arretrato nel fronte prospiciente Via Ellero, per consentire un allargamento della esistente viabilità, funzionale al miglioramento in particolare della mobilità ciclopedonale, secondo le specifiche indicazioni che fornirà il competente Ufficio dell'Amministrazione comunale in sede di definizione del progetto generale unitario di intervento.

Il piano attuativo comprenderà, inoltre, la previsione di un percorso di raccordo ciclopedonale tra Via Ellero e i retrostanti lotti destinati a funzioni di interesse collettivo, con connessione anche a Via dei Missionari, secondo le indicazioni della presente scheda, nella possibile prospettiva che, attraverso i lotti stessi, si costituisca una agevole osmosi interna all'intero quartiere. L'indicazione di percorso ciclopedonale contenuta nella presente scheda, da ritenersi come preferenziale, può essere, motivatamente, spostata su diverso tracciato.



SCALA 1:1000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

Elementi strutturanti il disegno interno

 Sedime massimo nuova edificazione

Tipologie di intervento su edifici esistenti

 Edifici da demolire

Altezze massime

n. Altezza massima (m)

E Riferimento esistente per l'altezza massima

AMBITO VIA MARANGONI

ATTUAZIONE:
P. A. C.SUPERFICIE TERR.
1.338 MQVOLUME UTILE
720 MCALTEZZA MASSIMA
VEDI GRAFICO

A.08 - AMBITO VIA MARANGONI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito interessato dalla presente scheda sono consentite le destinazioni d'uso previste della normativa propria della zona omogenea di pertinenza.

Sono comunque consentite destinazioni complementari all'esercizio delle attività previste od insediate nella zona, quando ritenute opportune e necessarie dall'Amministrazione comunale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona, ove eccedano gli aspetti manutentivi e conservativi della edificazione esistente, sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto individuato nella parte grafica della scheda, redatto nel rispetto delle indicazioni e parametri di seguito specificati.

E' consentita, previa demolizione degli edifici ora esistenti all'interno dell'ambito scheda, la realizzazione di una nuova edificazione in conformità alle prescrizioni grafiche e normative della presente scheda.

La nuova edificazione, che dovrà svilupparsi in aderenza all'esistente muro di confine del sedime interessato verso la Via Marangoni, dovrà essere progettata nel rispetto dei seguenti parametri e delle seguenti condizioni:

- gli edifici dovranno essere collocati all'interno della zona identificata planimetricamente nella parte grafica della presente scheda;
- Superficie coperta massima ammissibile mq. 240,00;
- Volume massimo edificabile mc. 720,00;
- Copertura a falda inclinata;
- Altezza massima verso il muro di confine prospiciente Via Marangoni, misurata all'estradosso del manto di copertura, non superiore all'altezza del muro stesso, misurata con riferimento alla parte non trasparente, quindi con esclusione degli elementi decorativi posti in sommità allo stesso muro;
- Altezza massima verso l'interno del lotto non superiore a m. 3,60;
- Parcheggi, in rapporto alle specifiche destinazioni con riferimento agli incrementi della superficie utile rispetto all'esistente situazione degli edifici esistenti nell'ambito scheda, da demolire in quanto oggetto di ricomposizione edilizia secondo le indicazioni soprariportate.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il progetto di intervento dovrà tendere al corretto inserimento delle nuove volumetrie di progetto nell'ambito del contesto interessato, limitando ogni possibile impatto visivo verso Via Marangoni.

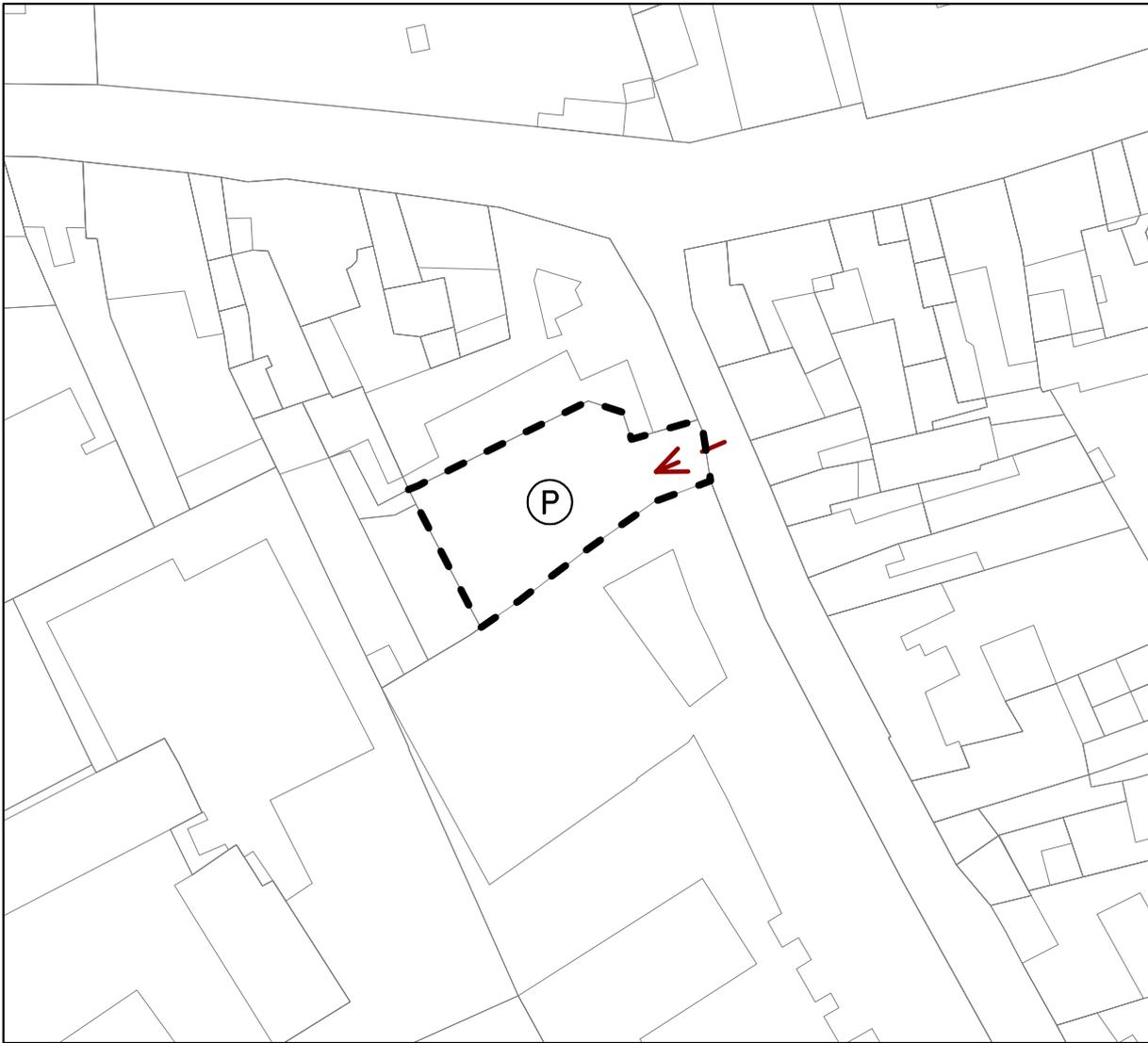
L'accessibilità veicolare e pedonale avverrà mediante gli esistenti accessi.

E' esclusa ogni ipotesi di modificazione dell'esistente disegno del muro di confine con Via Marangoni.

L'accessibilità veicolare al lotto oggetto di intervento, sarà garantita da un corridoio inedificato a partire dall'esistente accesso carraio. La dimensione trasversale minima del corridoio sarà pari a m. 4.30; l'asse del corridoio, a partire dal punto medio dell'accesso carraio, si svilupperà verso l'interno del lotto con direzione parallela al confine sud del lotto stesso.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Non essendo previste cessioni di aree all'Amministrazione Comunale, non risulta necessario provvedere alla stipula della convenzione urbanistica.



SCALA 1:1000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Localizzazione parcheggi privati

AMBITO VIA TOMADINI

ATTUAZIONE:

P. A. C.

SUPERFICIE TERR.

667 MQ

COPERTURA FONDIARIA

0,50 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA

3,5 M

A.09 - AMBITO VIA TOMADINI

DESTINAZIONI D'USO

L'ambito interessato dalla presente scheda è destinato alla realizzazione di parcheggi di uso privato.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nella zona è consentita la realizzazione di parcheggi a raso e/o interrati.

Gli interventi in zona, nel caso di attuazione dei soli parcheggi a raso, si attuano mediante rilascio diretto di atto abilitativo alle opere. L'attuazione del parcheggio interrato dovrà, invece, essere preceduta dalla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area disciplinata con la presente scheda; il piano attuativo verificherà gli impatti del prevedibile movimento veicolare con riguardo al contesto.

A raso, quindi esclusivamente fuori terra, sia nel caso di parcheggi a raso che interrati, dovranno essere ricavati spazi di sosta per le biciclette e/o monopattini, con spazio per almeno 16 postazioni coperte lungo via Tomadini da cedere al Comune.

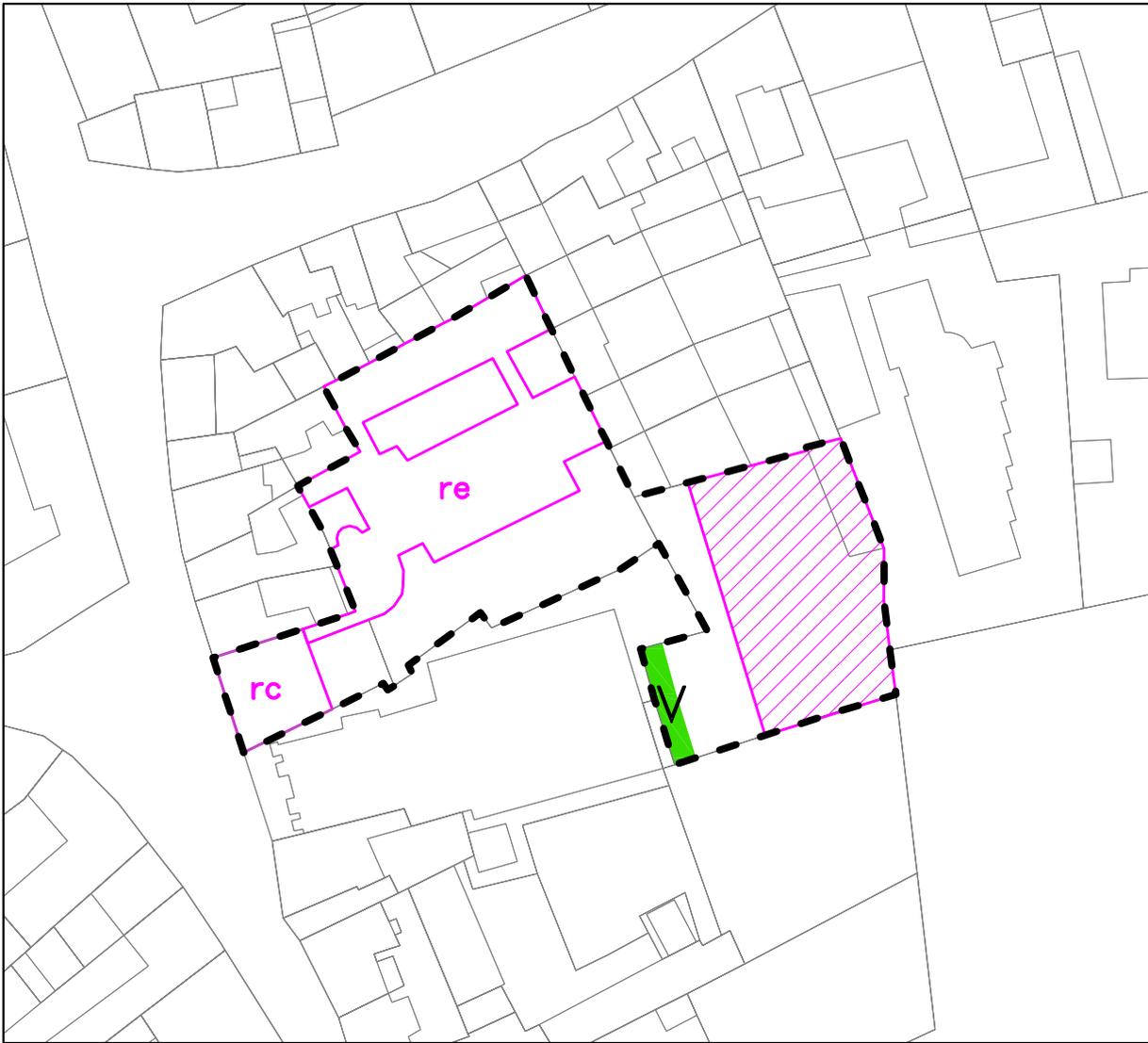
E' consentita la realizzazione, fuori terra, esclusivamente della tettoia di copertura degli spazi di sosta per biciclette, la quale non potrà avere altezza massima superiore a m. 2,40, e dell'accesso ai parcheggi interrati mediante vano scale e ascensore. L'edificazione fuori terra dovrà rispettare i seguenti parametri:

- H massima m. 3,50;
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- Dc m. 5,00 o zero con facoltà dell'Amministrazione, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, di imporre l'osservanza di una delle due soluzioni;
- Superficie coperta massima 40 mq. (limitatamente all'accesso ai parcheggi interrati).

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Nell'attuazione dei previsti interventi sull'area, dovrà essere riservata a verde una superficie pari ad almeno il 10% del complessivo lotto oggetto della presente scheda. L'area verde potrà anche svilupparsi, parzialmente o totalmente, al di sopra della eventuale struttura di sosta interrata.

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e cessione dell'area relativa alla postazione coperta per le biciclette lungo via Tomadini.



SCALA 1:1000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Sistema del verde

Elementi strutturanti il disegno interno

 Sedime massimo nuova edificazione

Tipologie di intervento su edifici esistenti

 Ristrutturazione edilizia

 Restauro e risanamento conservativo

AMBITO VIA MANTICA

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
3.017 MQ

COPERTURA FONDIARIA
0,50

ALTEZZA MASSIMA
6,5 M

A.10 - AMBITO VIA MANTICA

DESTINAZIONI D'USO

L'ambito interessato dalla presente scheda è destinato ad insediamenti per l'università. Sono consentite destinazioni non strettamente di pubblica utilità ma opportune e necessarie, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in quanto complementari all'esercizio delle attività previste nella zona.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona, qualora comportino nuova edificazione oppure demolizione e ricostruzione di parti di edifici esistenti, sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto individuato nella parte grafica della scheda, redatto nel rispetto dei seguenti criteri e parametri urbanistici ed edilizi:

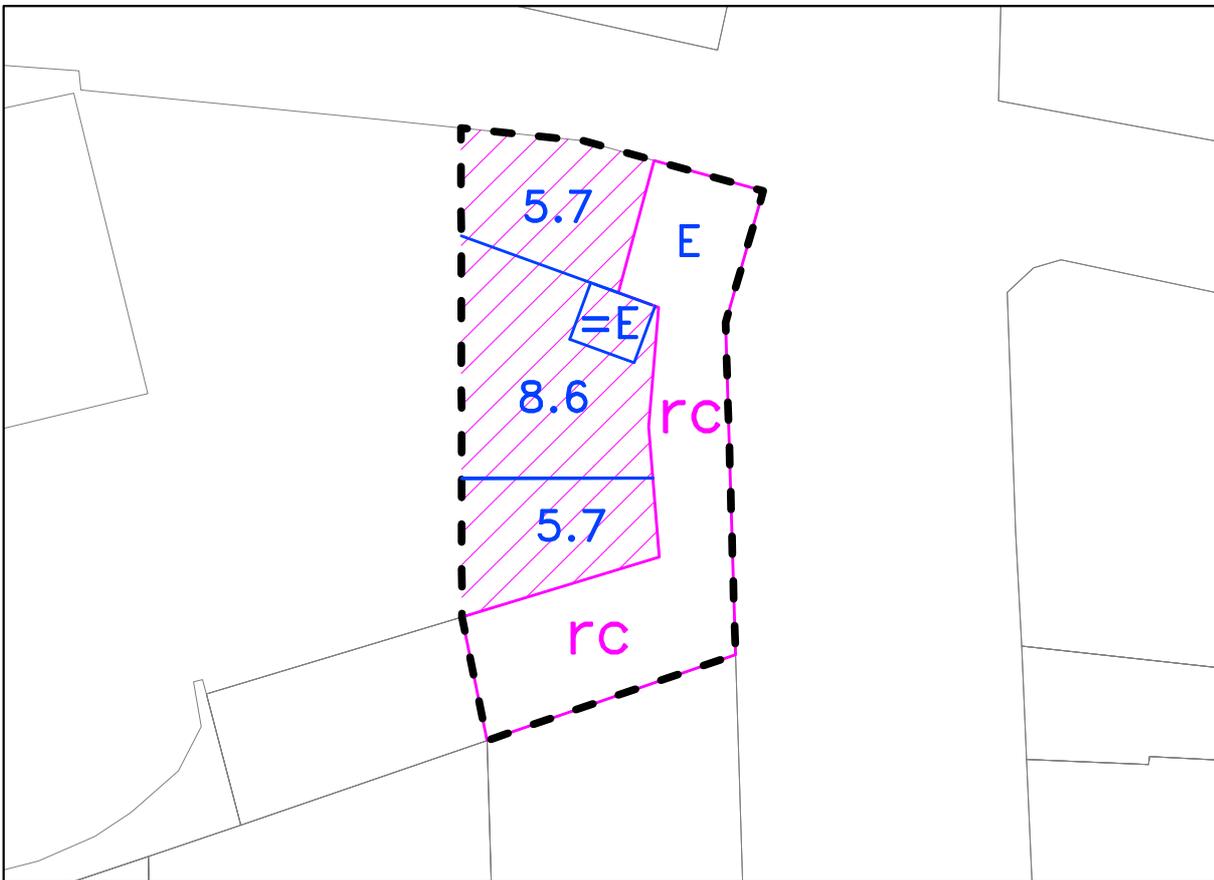
- Il piano attuativo produrrà una approfondita verifica degli effetti diretti ed indotti dalle funzioni previste nell'ambito oggetto di intervento, con particolare riguardo alla sostenibilità delle previsioni in riferimento al traffico veicolare, al sistema della sosta, ed alla accessibilità al sito;
- Il piano attuativo dovrà curare l'inserimento nel contesto delle nuove realizzazioni, ricercandone la migliore coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e testimoniale e con i fronti edilizi;
- Gli interventi sugli immobili esistenti saranno effettuati nel rispetto delle possibilità stabilite nella parte grafica della scheda;
- Gli interventi di nuova edificazione potranno essere sviluppati solo all'interno dell'area individuata come "ambito di possibile localizzazione nuova edificazione" nella allegata planimetria, anche mediante ricomposizione volumetrica delle strutture edilizie esistenti all'interno di tale porzione del lotto;
- La nuova edificazione di cui al punto precedente, dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - H massima pari a due piani fuori terra, comunque non superiore a m. 6,50;
 - De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
 - Dc m. 5,00 o zero con facoltà dell'Amministrazione, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, di imporre l'osservanza di una delle due soluzioni;
 - Qf 0,5 mq/mq, con riferimento alla superficie identificata come "ambito di possibile localizzazione nuova edificazione" nella parte grafica della scheda.

Per quanto non previsto dalla presente scheda si applicano le disposizioni generali contenute nelle norme tecniche di attuazione del PRGC.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il progetto urbanistico del piano attuativo dovrà tendere al corretto inserimento delle nuove strutture di progetto nell'ambito del contesto interessato.

In prossimità al fronte posteriore della limitrofa chiesa, dovrà essere realizzata una fascia verde della profondità minima di m. 3,00, nella quale non potranno essere collocate essenze arboree ad alto fusto, ma, oltre al manto erboso, esclusivamente cespugli a limitato sviluppo verticale.



SCALA 1:500

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Elementi strutturanti il disegno interno



Sedime massimo nuova edificazione

Tipologie di intervento su edifici esistenti



Restauro e risanamento conservativo

Altezze massime

n. Altezza massima (m)**E** Riferimento esistente per l'altezza massima

A.11 - AMBITO VIA ZANON

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona "P – Attrezzature collettive comprensoriali, Pcult – Cultura e spettacolo".

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di nuova edificazione saranno sviluppati nell'area individuata come "sedime massimo nuova edificazione" nella parte grafica della scheda, nel rispetto delle altezze massime ivi indicate

La nuova edificazione di cui al punto precedente dovrà rispettare i seguenti parametri:

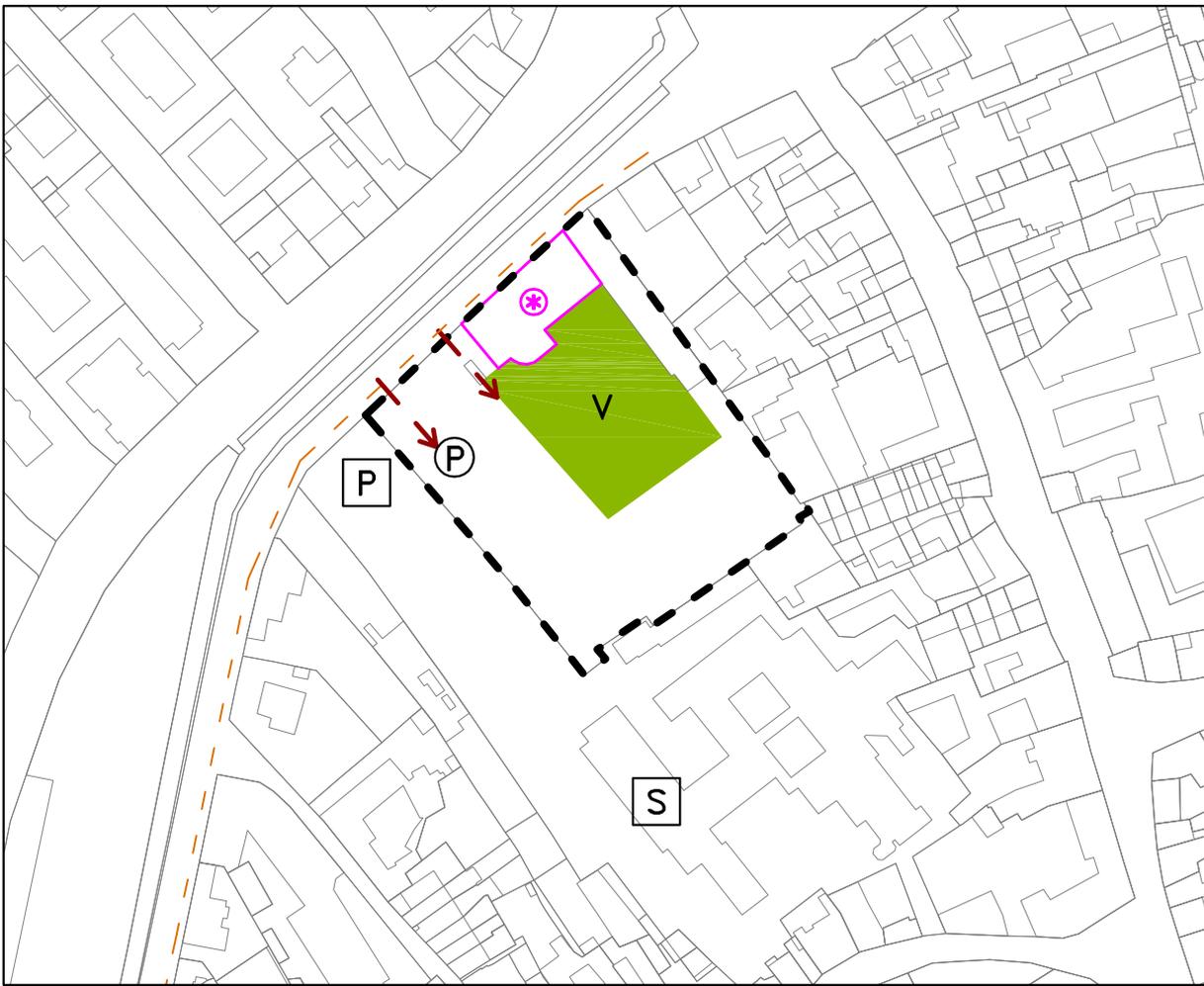
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- H massima: secondo quanto previsto nella parte grafica della scheda, con riferimento alla quota zero del marciapiede stradale di ingresso via Zanon. L'edificio in ampliamento in aderenza al muro prospiciente via dei Torriani deve comunque avere altezza inferiore alla parte piena del muro stesso.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il progetto dovrà essere complessivamente coerente con la salvaguardia dell'immobile soggetto ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Non essendo previste cessioni di aree all'Amministrazione Comunale, non risulta necessario provvedere alla stipula della convenzione urbanistica.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopedonali

 Verde privato inedificabile

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Parcheggi esistenti

 Servizi esistenti (casa per anziani)

Elementi strutturanti il disegno interno

Tipologie di intervento su edifici esistenti

 Edifici oggetto di tutela negli elementi significativi riscontrabili

B.01 - AMBITO VIA MICESIO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona RM. Sono consentite le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq; è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 3,50 mc/mq
- H massima 25,00 metri
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.
- Ds - Dc - De secondo norma B1 ed, in caso di allineamento di nuovi edifici a filo strada, andrà salvaguardata la vista dell'edificio individuato lungo via Micesio ed indicato nella parte grafica della scheda.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano particolareggiato dovrà definire le caratteristiche della nuova edificazione, in armonia con il contesto, stabilendo le destinazioni d'uso prescritte; andrà salvaguardato l'edificio individuato lungo via Micesio indicato nella parte grafica della scheda.

Si dovrà garantire l'accesso in sicurezza da via Micesio nei punti indicati nella parte grafica.

All'interno dell'ambito di intervento dovranno essere realizzati e previsti collegamenti pedonali adeguati per garantire un futuro accesso verso via Superiore e verso via A.L. Moro.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come sopra specificate, nell'ambito della porzione di lotto individuata quale area verde e parcheggio dalla parte grafica della presente scheda. In particolare, dovrà essere posta a carico dei proponenti il piano attuativo la realizzazione dei parcheggi alberati e dell'area verde attrezzata, nonché i percorsi pedonali e/o ciclopedonale dei collegamenti sopra descritti e le opere di accesso veicolare della zona che dovranno essere progettanti tenendo conto della struttura pubblica circostante.

La convenzione dovrà inoltre prevedere la completa cessione all'Amministrazione comunale, a titolo gratuito, dell'area comprendente le opere di urbanizzazione come

sopra attuate. Le aree e gli standard di urbanizzazione non realizzati andranno monetizzati.

L'area a verde privato dovrà essere realizzata anche in funzione della adiacente area a verde pubblico, consentendo un suo uso aperto al pubblico; al di sotto la stessa area a verde privato potranno essere realizzati parcheggi a servizio del complesso immobiliare o del quartiere. La convenzione potrà prevedere formule uniche di gestione privata delle aree previste a verde.



SCALA 1:1000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Parcheggi Pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno



Allineamenti obbligatori

AMBITO VIA POLITI

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.

2.300 MQ

INDICE TERRITORIALE

3,5 MC/MQ

VOLUME UTILE

8.050 MC

ALTEZZA MASSIMA

15,0 M

B.02 - AMBITO VIA POLITI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona RM.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti per la zona B.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'allineamento della nuova edificazione dovrà attestarsi sul fronte strada come indicato nella parte grafica della scheda.

L'altezza massima degli edifici prospettanti su via Marco Volpe e lungo via Politi non dovrà superare i 15 metri.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione di un parcheggio, con accesso da via Politi, secondo le indicazioni della presente scheda, e la cessione della relativa area a titolo gratuito all'Amministrazione comunale.

Le aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico diverse da quella indicata nella parte grafica della scheda potranno essere ricavate al piano interrato o a raso.



SCALA 1:1000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso ciclopedonale



Percorsi ciclopedonali

AMBITO VIA CAVOUR

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
2.451 MQ

VOLUME UTILE
VOLUME
ESISTENTE

ALTEZZA MASSIMA
VEDI NORMA

B.03 - AMBITO VIA CAVOUR

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona RM.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto individuato nella parte grafica della scheda, redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT non superiore alle volumetrie esistenti
- H in relazione alle altezze degli edifici circostanti preesistenti e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, l'altezza del nuovo fabbricato che prenderà il posto di quello esistente dovrà essere in ogni caso inferiore all'altezza di Palazzo D'Aronco.
- Dc in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, con facoltà dell'Amministrazione di imporre l'osservanza di soluzioni alternative.
- De per le parti fuori dalla sagoma esistente: 10.00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'intervento edilizio consente la demolizione e ricostruzione al fine di realizzare un nuovo complesso immobiliare dalle elevate capacità architettoniche con un incremento dello standard di qualità degli spazi pubblici aperti e/o chiusi e delle infrastrutture.

L'altezza del nuovo edificio dovrà essere armonizzata e valutata in rapporto con gli edifici circostanti.

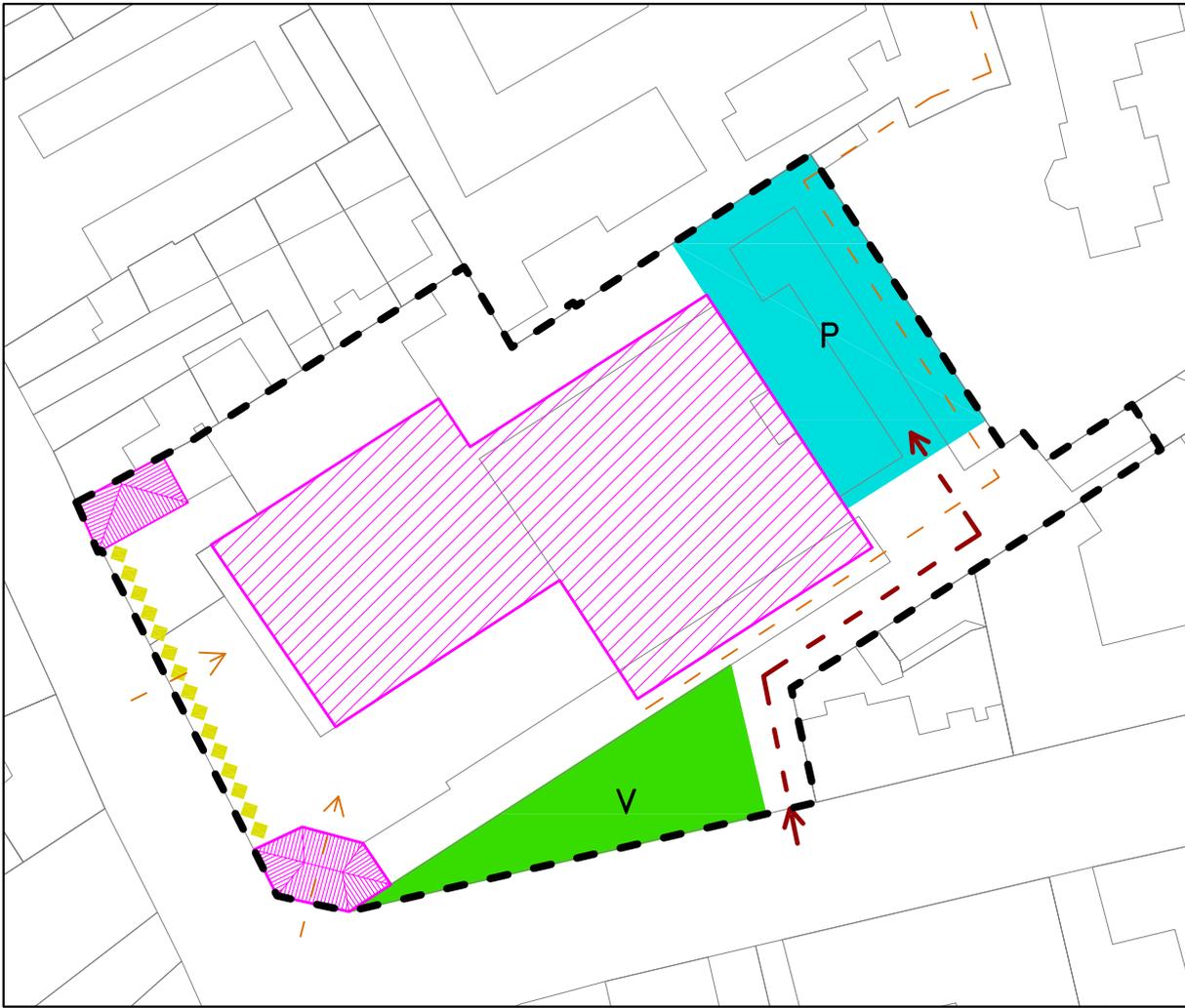
Nel caso di costruzione di ulteriori piani interrati ad uso parcheggio di pertinenza delle unità immobiliari dell'edificio, il progetto dovrà definire l'accessibilità veicolare ai parcheggi interrati dell'edificio senza aggravii di incremento di traffico nella zona pedonale.

Il progetto dovrà mantenere un sistema di collegamento pedonale tra il Palazzo Municipale e la piazza del Duomo e tra la piazzetta Belloni e via Savorgnana anche prevedendo una piazza/galleria coperta interna.

Al fine di una migliore soluzione progettuale, su condivisione dell'Amministrazione comunale, l'ambito d'intervento potrà comprendere anche le aree pubbliche circostanti, senza che ciò possa comportare un aumento delle volumetrie edificabili.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione intorno al sedime dell'edificio.



SCALA 1:1000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi veicolari



Percorsi ciclopedonali



Muri da conservare/ripristinare



Sistema del verde



Parcheggi Pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno



Sedime massimo nuova edificazione

Tipologie di intervento su edifici esistenti



Edifici da conservare

S.01 - AMBITO PIAZZALE CADORNA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito interessato dalla presente scheda sono consentite le destinazioni d'uso previste della normativa propria della zona omogenea S.

Sono comunque consentite destinazioni complementari all'esercizio delle attività previste od insediate nella zona, quando ritenute opportune e necessarie dall'Amministrazione comunale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

E' consentita, previa demolizione di tutti gli edifici ora esistenti, con l'esclusione di quello da conservare indicato nella parte grafica della scheda, la realizzazione di una nuova edificazione in conformità alle prescrizioni grafiche e normative della scheda stessa.

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta comunale, di un progetto generale unitario di intervento esteso all'intero comparto individuato nella presente scheda, redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Le nuove edificazioni dovranno essere collocate rispettando i sedimi massimi individuati planimetricamente nella presente scheda;
- Rapporto di copertura fondiaria ammissibile 0,50 mq/mq;
- Parcheggi localizzati come previsto dalla presente scheda, in rapporto alle specifiche destinazioni, con riferimento agli incrementi della superficie utile rispetto all'esistente situazione degli edifici esistenti e da demolire.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il progetto di intervento dovrà tendere al corretto inserimento delle nuove volumetrie di progetto nell'ambito del contesto interessato.

L'accessibilità veicolare e pedonale avverrà mediante gli accessi indicati nella scheda.

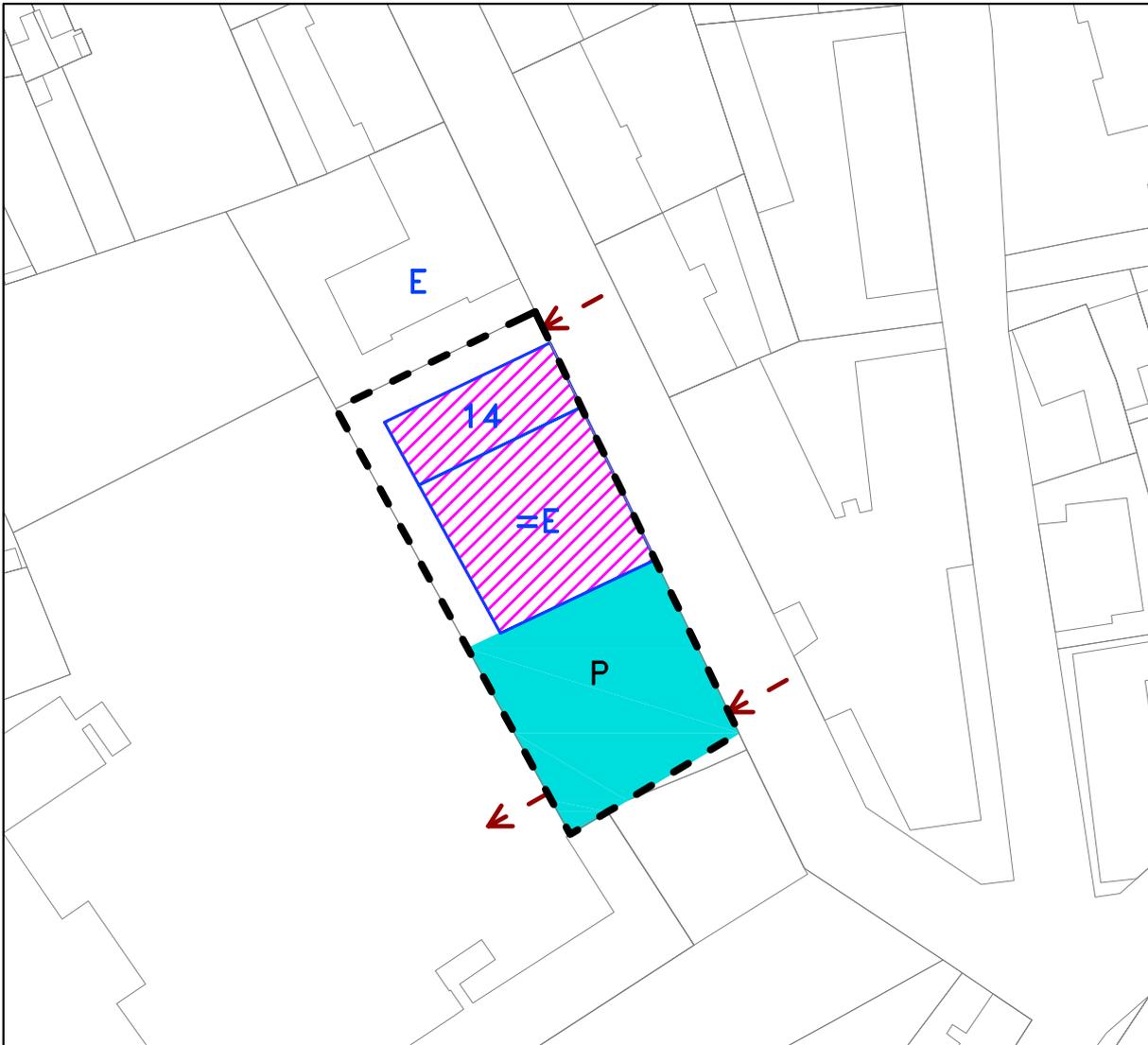
E' esclusa ogni ipotesi di modificazione dell'esistente disegno del muro di confine con Via Cussignacco.

L'accessibilità veicolare al lotto oggetto di intervento avverrà tramite la viabilità esistente che corre lungo il lato sud dell'ambito, a partire dall'esistente accesso su via Teobaldo Ciconi.

Il progetto generale di intervento dovrà tendere al corretto inserimento delle nuove volumetrie di progetto nell'ambito del contesto interessato.

L'insediamento, nelle ipotesi di edificazione e di strutturazione degli spazi scoperti, dovrà essere adeguatamente arretrato nel fronte prospiciente Via Ciconi, per consentire la creazione di una piazza.

Il progetto generale unitario di intervento comprenderà, inoltre, la previsione di un percorso di raccordo ciclopedonale tra Via Ciconi e i retrostanti lotti destinati a funzioni di interesse collettivo, secondo le indicazioni della presente scheda, nella possibile prospettiva che, attraverso i lotti stessi, si costituisca una agevole osmosi interna all'intero quartiere. Il tracciato del percorso ciclopedonale rappresentato nella scheda grafica, da ritenersi come preferenziale, può essere modificato in relazione ad eventuali necessità di collegamento che dovessero manifestarsi al momento della redazione del progetto generale d'intervento.



SCALA 1:1000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Parcheggi Pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

 Nuova edificazione

Altezze massime

n. Altezza massima (m)

E Riferimento esistente per l'altezza massima

S.02 AMBITO VIA TOMADINI/VIA SAN VALENTINO – ISTITUTO RENATI

FINALITA'

La previsione urbanistica è finalizzata al completamento delle strutture edilizie a disposizione dell'Istituto Renati, per la funzionalità complessiva dei servizi esistenti e di cui si prevede l'implementazione. La previsione insediativa riguarda aree caratterizzate, allo stato di fatto, da funzioni residuali, diversamente allocabili e comunque espletabili. La modalità di attuazione dell'intervento tiene conto della necessità di dotare la zona di adeguati spazi ad uso collettivo.

IL CONTESTO

La viabilità sulla quale si attesta il previsto intervento è caratterizzata, nel segmento considerato, dalla presenza di edilizia a carattere intensivo, totalmente attestata con allineamento del fronte principale alla strada pubblica. Il nuovo intervento assume tale caratteristica, e si sviluppa con altezze correlabili e compatibili con gli edifici limitrofi.

MODO DI INTERVENTO

L'intervento si attua mediante preventivo piano urbanistico attuativo esteso all'area indicata come ambito attuazione convenzionata nella allegata planimetria, con stipula di una convenzione, finalizzata a prevedere la realizzazione e cessione al Comune, da parte del soggetto attuatore, del previsto parcheggio pubblico, e finalizzata a stabilire i tempi per l'esecuzione e cessione dell'opera stessa nonché le garanzie che l'Amministrazione ritiene di assumere. La cessione del parcheggio non sostituisce in alcun modo gli oneri comunque previsti per legge per l'attuazione del previsto intervento, e non concorre al conseguimento degli spazi di parcheggio che comunque dovranno essere reperiti in relazione alle destinazioni previste.

PRESCRIZIONI NORMATIVE

E' consentita l'edificazione, sul lotto, di un edificio suddiviso, morfologicamente, in due parti, secondo lo schema realizzativo vincolante rappresentato nella parte grafica della scheda e nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:

a) Porzione nord:

- larghezza massima porzione edificio fronte strada: 11,00 m.
- profondità massima dalla strada: 22,50 m.
- altezza massima: 14,00 m.
- destinazione d'uso: collegi, locali per ospitalità e attrezzature per il culto.

b) Porzione sud:

- larghezza massima porzione edificio fronte strada: 18,00 m.
- profondità massima dalla strada: 22,50 m.
- altezza massima: pari all'altezza massima del fabbricato esistente a nord, lungo via S. Valentino, oltre il lotto di cui alla presente norma e contrassegnato nella planimetria "SCHEMA REALIZZATIVO" con la lettera E .
- destinazione d'uso: direzionale, attrezzature scolastiche e sportive, collegi e locali per ospitalità.

c) Distanza minima dagli edifici circostanti: 10,00 m.

d) Allineamento obbligatorio a Via San Valentino.

e) Dotazione di parcheggi pertinenziali in conformità alle vigenti disposizioni dello strumento urbanistico generale in rapporto alle previste destinazioni d'uso.

f) Realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale del parcheggio pubblico come previsto nello schema realizzativo allegato, consistente degli spazi di sosta a raso ed eventualmente, qualora ritenuti opportuni in rapporto alle modalità costruttive e gestionali derivanti dallo specifico progetto attuativo, di uno o due piani interrati.

g) Attraverso il parcheggio pubblico deve essere garantito l'accesso veicolare a raso alle aree pertinenziali del retrostante complessi dell'Istituto Renati. Non è consentito l'accesso al lotto specifico dell'intervento di cui alla presente scheda, al quale si potrà accedere veicolarmene solo mediante il previsto accesso a nord degli edifici, anche in funzione degli spazi di sosta situati ai piani interrati.

h) Ferme restando le previsioni di accesso di cui al soprastante punto g), dovrà essere conservato il muro in pietra e sasso posto al confine ovest della scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito delle opere relative al parcheggio pubblico, come indicato nella parte grafica della scheda.

B
04



SCALA 1:1000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

Elementi strutturanti il disegno interno

 Fronte edifici da conservare

AMBITO VIA RONCHI

ATTUAZIONE:
PROGETTO
UNITARIO+P.D.C.

SUPERFICIE TERR.
2.708 MQ

INDICE TERRITORIALE
2,0 MC/MQ

VOLUME UTILE
5.416 MC

ALTEZZA MASSIMA
VEDI NORMA

B.04 - AMBITO VIA RONCHI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta comunale, di un progetto generale unitario di intervento esteso all'intero comparto individuato nella parte grafica della scheda, attuabile anche per stralci funzionali e redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni e dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi, da riferire all'intero ambito:

1) Edifici lungo strada:

- possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi a carattere conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia, mantenendo quindi l'attuale allineamento fronte strada. E' ammessa la ricomposizione delle aperture nelle facciate fronte strada. E' ammessa la ricostruzione delle parti di immobili crollate per vetustà, nel rispetto dei preesistenti limiti di sagoma e delle riscontrabili altezze fronte strada.

2) Altri edifici esistenti:

- possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di carattere conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia.

3) Nuova edificazione o ampliamento edifici esistenti:

- IF 2,0 mc/mq
- H massima: edifici fronte strada, altezza non superiore allo stato di fatto; altri edifici altezza non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento.
- Dc $\frac{1}{2}$ Hf (con minimo 6,00 m) o zero, con facoltà dell'Amministrazione, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, di imporre l'osservanza di una delle soluzioni alternative.
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- Ds 6,00 m o zero se l'ambiente preesistente e circostante è tale da far preferire, tenuto conto delle caratteristiche di progetto, l'allineamento a filo strada.
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B1 del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il progetto di intervento dovrà tendere alla ricomposizione volumetrica dei preesistenti edifici nell'ambito dei lotti interessati.

Dovrà essere mantenuto l'allineamento fronte strada degli edifici, nel rispetto delle posizioni attuali.

L'eventuale ricomposizione delle aperture nelle facciate lungo strada ricercherà, sotto il profilo compositivo, la compatibilità con le caratteristiche di valore storico riscontrabili sul tessuto edilizio limitrofo.

L'accessibilità veicolare agli insediamenti avverrà, preferibilmente, secondo l'indicazione riportata nella parte grafica della presente scheda. E' consentito il mantenimento degli accessi veicolari esistenti, purchè sugli stessi continui a gravare solo ed esclusivamente il carico insediativo dimostratamente esistente allo stato di fatto, con riguardo alla situazione degli immobili in essere e delle servitù costituite nel tempo. Gli accessi veicolari esistenti potranno essere utilizzati, eventualmente adeguandone le dimensioni nel rispetto delle indicazioni soprariportate, anche in funzione delle nuove edificazioni o degli ampliamenti degli edifici esistenti, qualora in condizioni di piena conformità con le vigenti norme del codice della strada. Sono consentiti eventuali nuovi accessi, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda norma. Il progetto generale unitario dovrà conferire agevole ed immediata accessibilità ai parcheggi di relazione funzionali al comparto.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Non essendo previste cessioni di aree all'Amministrazione Comunale, non risulta necessario provvedere alla stipula della convenzione urbanistica.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Sistema del verde

 Verde privato inedificabile
(permuta di spettanza al privato)

Altre prescrizioni

 **ACE 1** Area di concentrazione edilizia 1
(permuta di spettanza al privato)

 **ACE 2** Area di concentrazione edilizia 2
(permuta di spettanza al comune)

B.05 - AMBITO VIA VAL SAISERA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Volume utile massimo edificabile
 - ACE 1: 5.490 mc
 - ACE 2: 820 mc
- H massima 13,50 m

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'area di proprietà comunale compresa entro l'ambito e affacciantesi lungo Via Val Saisera, comprensiva della potenzialità edificatoria, sarà oggetto di permuta a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area posta nella parte nord del comparto, da destinare ad area verde attrezzata.

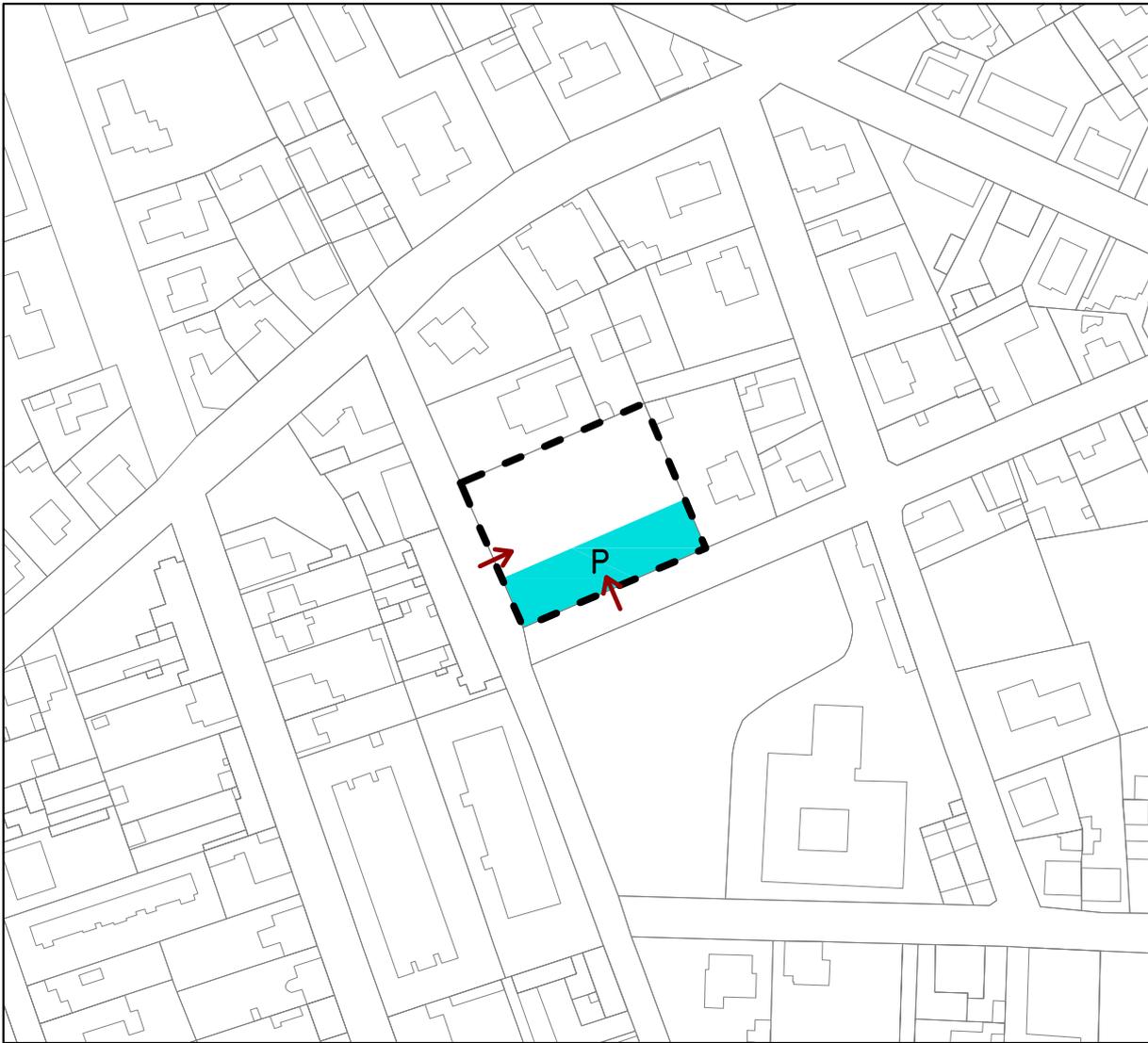
Analogamente si prevede la cessione della area di concentrazione edilizia posta all'estremità nord-orientale dell'ambito da destinare a zona residenziale intensiva B1.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione dell'area verde alberata in continuità con la limitrofa zona Svq destinata a verde di quartiere, secondo le indicazioni della parte grafica della presente scheda, e la sua cessione, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale.

Inoltre essa dovrà prevedere la cessione della area di concentrazione edilizia posta all'estremità nord-orientale dell'ambito al fine di ricomprenderla nella soprastante zona residenziale intensiva B1.

B
06



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Parcheggi Pubblici

AMBITO VIA MOGGIO - VIA SPILIMBERGO

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
2.470 MQ

INDICE TERRITORIALE
1.2 MC/MQ

VOLUME UTILE
2.964 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

B.06 - AMBITO VIA MOGGIO - VIA SPILIMBERGO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1,20 mc/mq
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'indice di fabbricabilità territoriale è riferito anche alla porzione del comparto destinata a parcheggio. La cessione all'Amministrazione dell'area a titolo gratuito consente di fruire della corrispondente edificabilità nella rimanente porzione del comparto.

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà secondo le indicazioni della parte grafica della presente scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere di realizzazione di un parcheggio alberato, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda, e la sua cessione, a titolo gratuito in quanto concorrente alla potenzialità edificatoria e corrispondente alla dotazione standard assegnata al lotto, all'Amministrazione comunale.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Parcheggi Pubblici

Ssp Zona Ssp

ATTUAZIONE: P. D. C. CONVENZIONATO
SUPERFICIE TERR. 4.553 MQ
INDICE TERRITORIALE 1,2 MC/MQ
VOLUME UTILE 5.464 MC
ALTEZZA MASSIMA 9,5 M

B.07 - AMBITO VIA DORMISCH

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1,20 mc/mq
- H massima 9,50 m

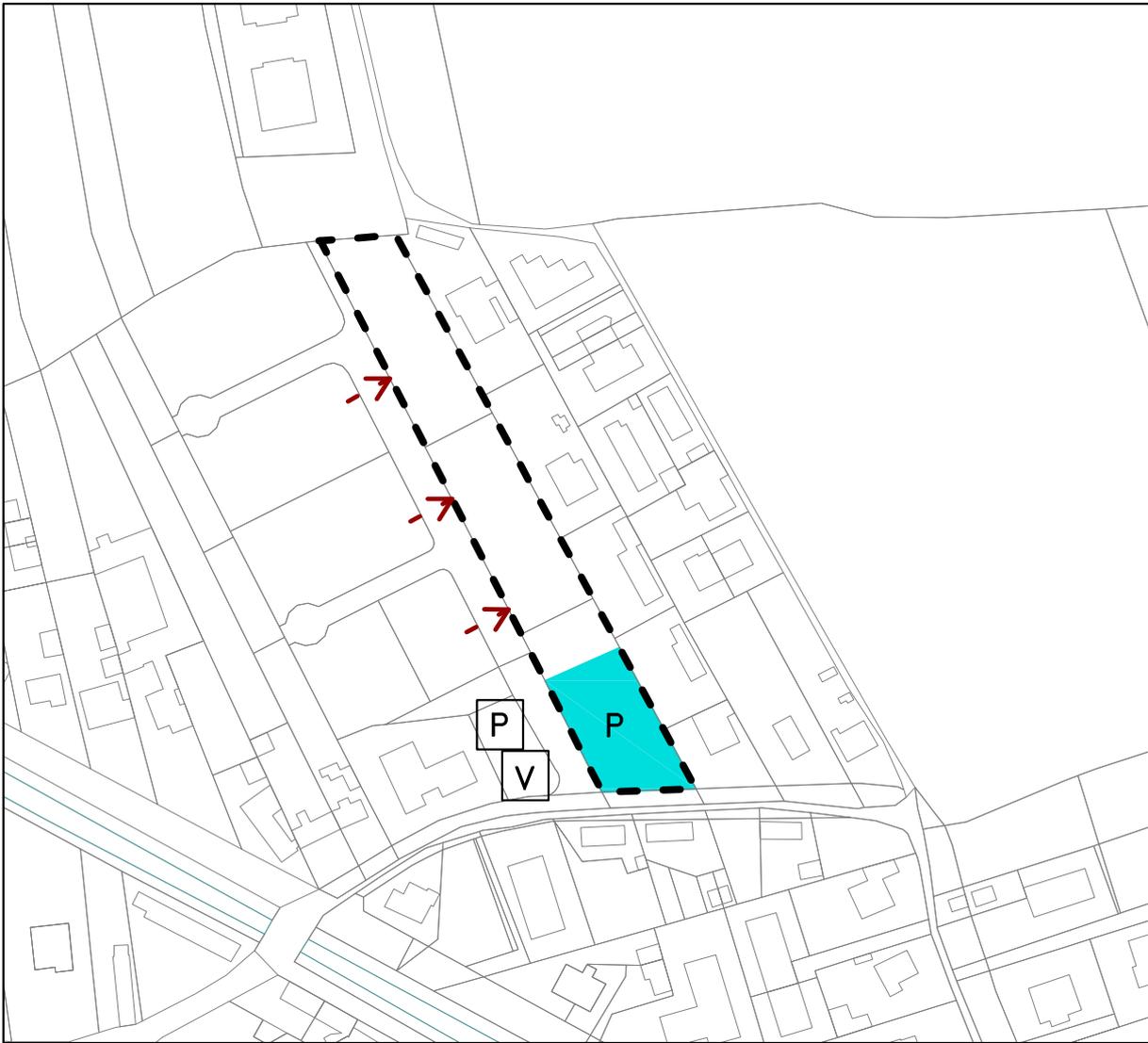
Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare all'area edificabile avverrà attraverso il parcheggio pubblico previsto dalla parte grafica della scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato e di un percorso di collegamento pedonale tra via Dormisch e la zona Ssp per attrezzature sportive e spettacoli all'aperto, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la loro cessione, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Parcheggi Pubblici

 Parcheggi esistenti

 Verde esistente

AMBITO VIA LECCO

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
3.778 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
2.645 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

B.08 - AMBITO VIA LECCO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Si prescrivono gli accessi direttamente dalla viabilità interna della lottizzazione "S. Leonardo", come previsti dalla convenzione della lottizzazione stessa e come individuato dalla parte grafica della scheda.

I parcheggi pubblici dovranno essere localizzati come da parte grafica della scheda fronte via Lecco.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere di realizzazione di un parcheggio alberato, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale.



SCALA 1:1000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

 Sub-ambito 1

 Sub-ambito 2

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Parcheggi Pubblici

 Allargamenti stradali

AMBITO VIA GALILEO GALILEI

ATTUAZIONE: P. D. C. CONVENZIONATO
SUPERFICIE TERR. 5.318 MQ
INDICE TERRITORIALE 1,2 MC/MQ
VOLUME UTILE 6.382 MC
ALTEZZA MASSIMA 9,5 M

B.09 - AMBITO VIA GALILEO GALILEI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda, ovvero per sub-ambiti come individuati nella scheda medesima.

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

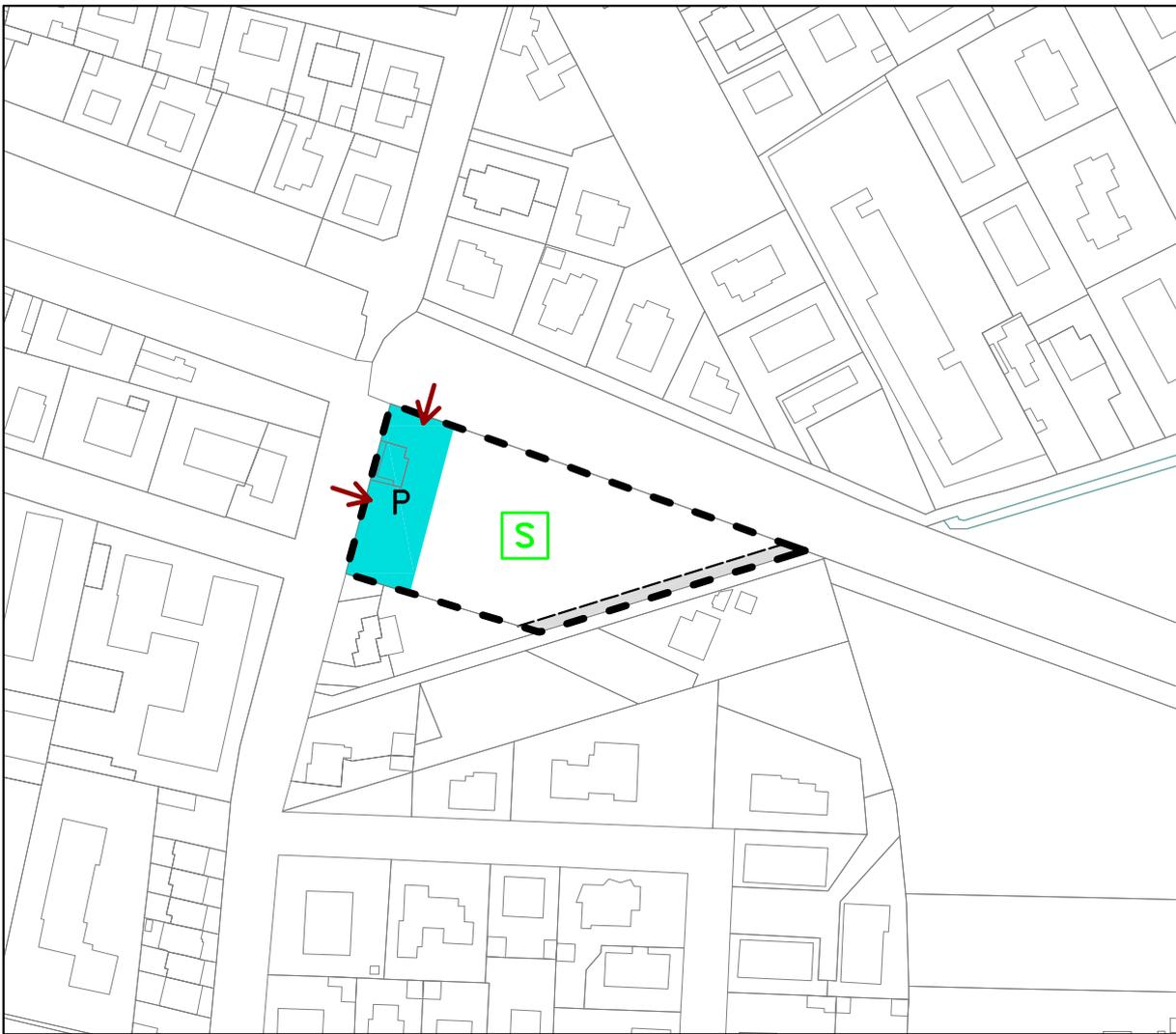
- IT 1,20 mc/mq
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'arretramento stradale lungo il fronte di via Bezzecca e la realizzazione dei parcheggi secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la loro cessione, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale.

B
10



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Allargamenti stradali

 Parcheggi Pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Destinazioni d'uso

 Servizi (spazi ricreativi)

AMBITO VIA MONTE COGLIANS - VIA GORIZIA

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
4.048 MQ

INDICE TERRITORIALE
1,2 MC/MQ

VOLUME UTILE
4.858 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

B.10 - AMBITO VIA MONTE COGLIANS - VIA GORIZIA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio del titolo abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1,20 mc/mq
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà secondo le indicazioni della parte grafica della scheda.

Il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di luoghi aperti e/o chiusi ricreativi e di socializzazione.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione di un parcheggio alberato, con accesso da via Gorizia opportunamente distanziato dalle intersezioni presenti, e l'allargamento del tratto di via del Tiglio prospiciente l'ambito, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione delle relative aree a titolo gratuito all'Amministrazione comunale. In sede di convenzionamento andrà valutata l'eventuale cessione dei luoghi aperti e/o chiusi ricreativi e di socializzazione.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Sistema del verde

 Parcheggi Privati

 Verde esistente

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

B.11 - AMBITO VIA POZZUOLO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,5 mc/mq
- H massima 9,50 m

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare all'area edificabile avverrà attraverso i punti individuati nella parte grafica della scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione dell'area verde secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale dell'area stessa, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

AMBITO VIA BARCIS

B
12

SUPERFICIE TERR.
3.564 MQ

VOLUME UTILE
VEDI NORMA

ALTEZZA MASSIMA
ESISTENTE

B.12 - AMBITO VIA BARCIS

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

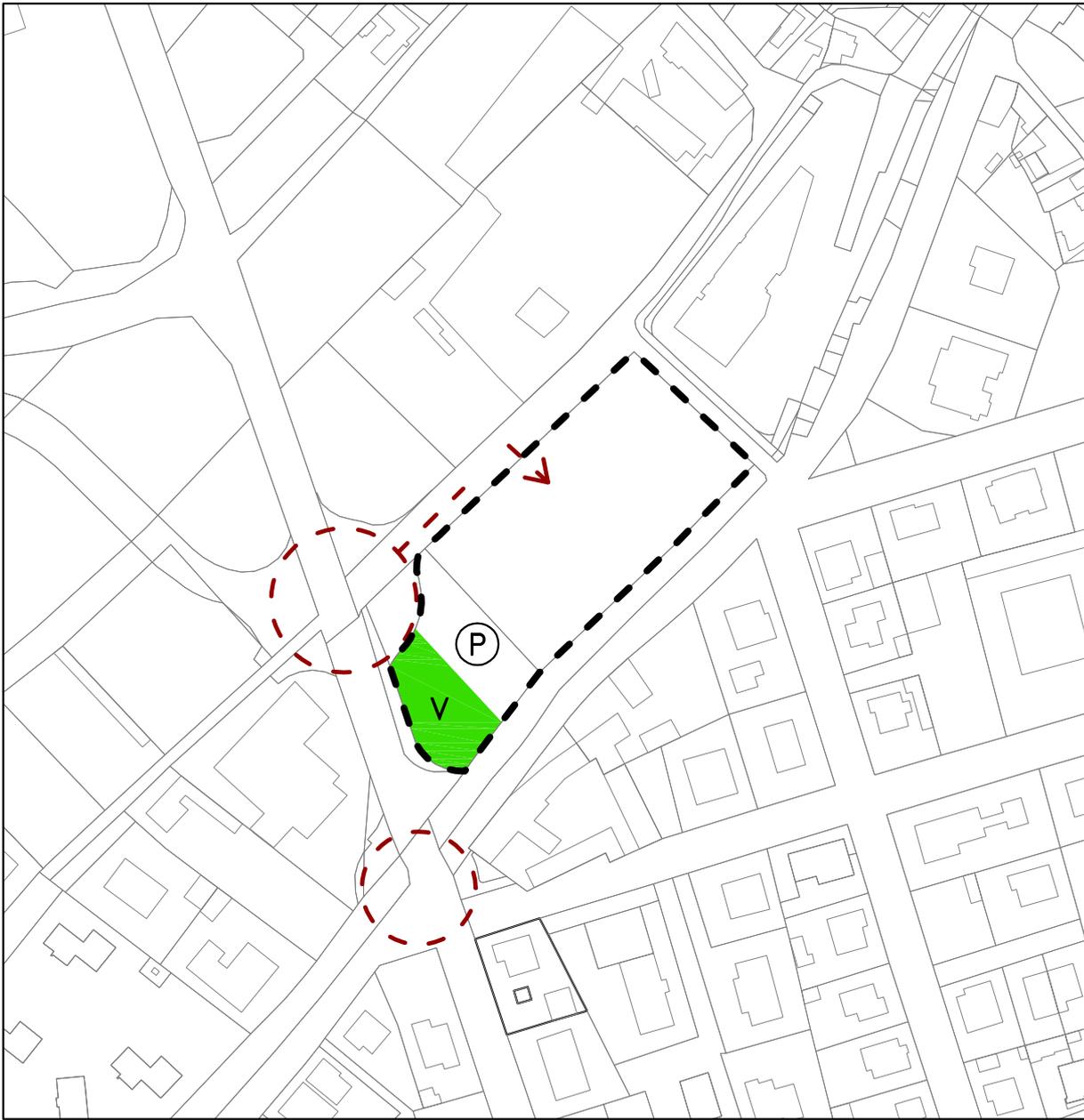
La zona si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- H massima: come esistente (esclusi i volumi tecnici in copertura)
- Vu max: E' ammesso il recupero ai fini residenziali, e alle altre destinazioni ammesse in zona, delle superfici e delle volumetrie accessorie (sottotetti, porticati, logge, accessori), esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC, in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria (If) della zona B3, senza modifiche alla sagoma degli edifici esistenti.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B, sottozona B3, del presente Piano Regolatore Generale Comunale.

CONTENUTI CONVENZIONE

Non essendo previste cessioni di aree all'Amministrazione Comunale, non risulta necessario provvedere alla stipula della convenzione urbanistica.



SCALA 1:2000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi veicolari



Sistema del verde



Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIA POZZUOLO / VIA DELLA VALLE

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
5.877 MQ

VOLUME UTILE
15.290 MC

ALTEZZA MASSIMA
25 M

B.13 - AMBITO VIA POZZUOLO / VIA DELLA VALLE

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 15.290,00 mc
- H massima 25,00 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

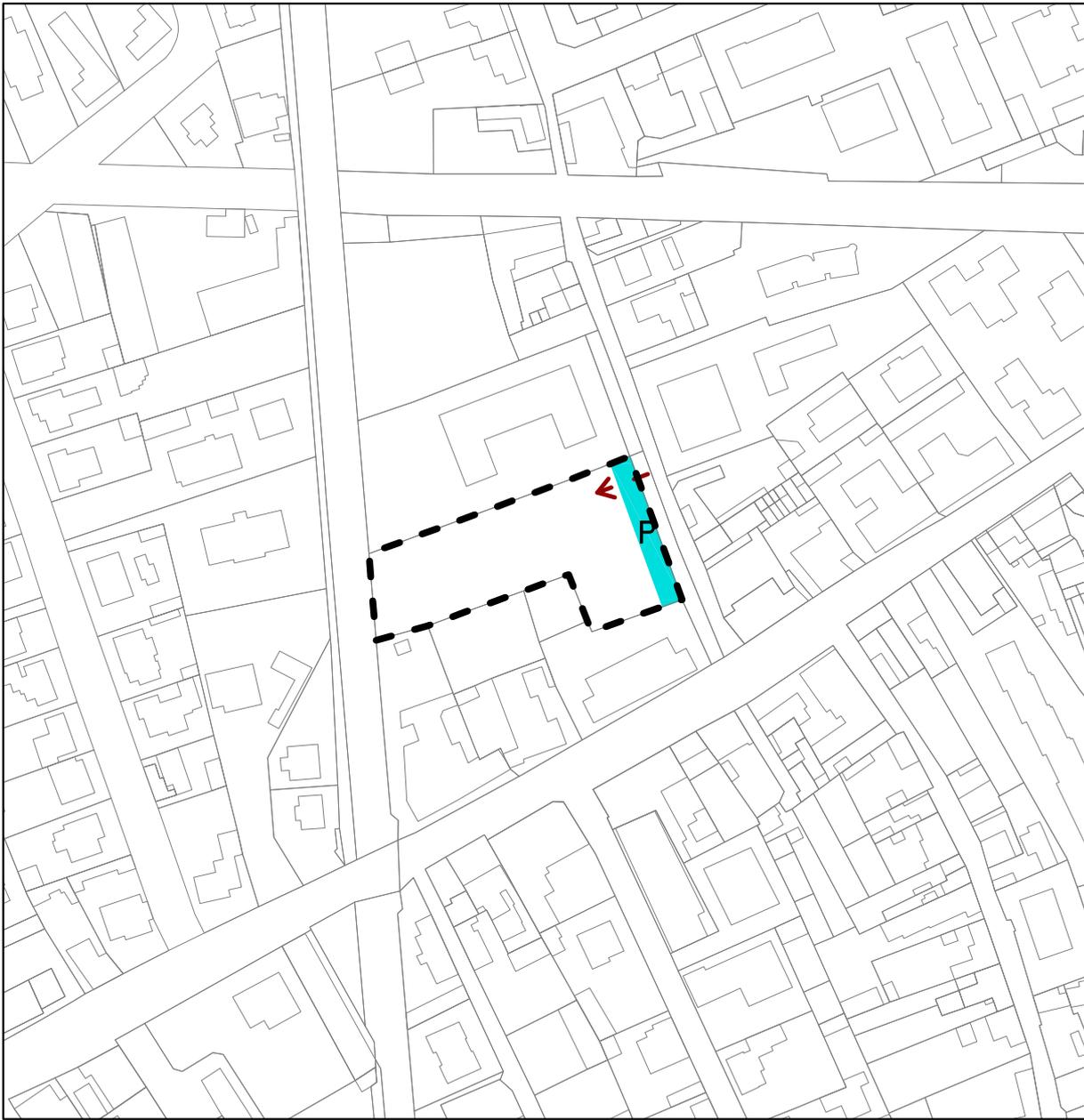
Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B 1 del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà secondo le indicazioni della parte grafica della presente scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere di realizzazione di un parcheggio alberato e di un'area verde secondo le indicazioni della parte grafica della scheda, e la sua cessione a titolo gratuito all'Amministrazione comunale.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Parcheggi Pubblici

AMBITO VIA DELLO STELLA

ATTUAZIONE: P. D. C. CONVENZIONATO
SUPERFICIE TERR. 2.785 MQ
INDICE TERRITORIALE 1,2 MC/MQ
VOLUME UTILE 3.342 MC
ALTEZZA MASSIMA 9,5 M

B.14 - AMBITO VIA DELLO STELLA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1,20 mc/mq
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.
- Ds - Dc - De secondo norma B3 o anche in allineamento al limite del marciapiede del parcheggio pubblico.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano applicazione le disposizioni della zona B del presente Piano Regolatore generale.

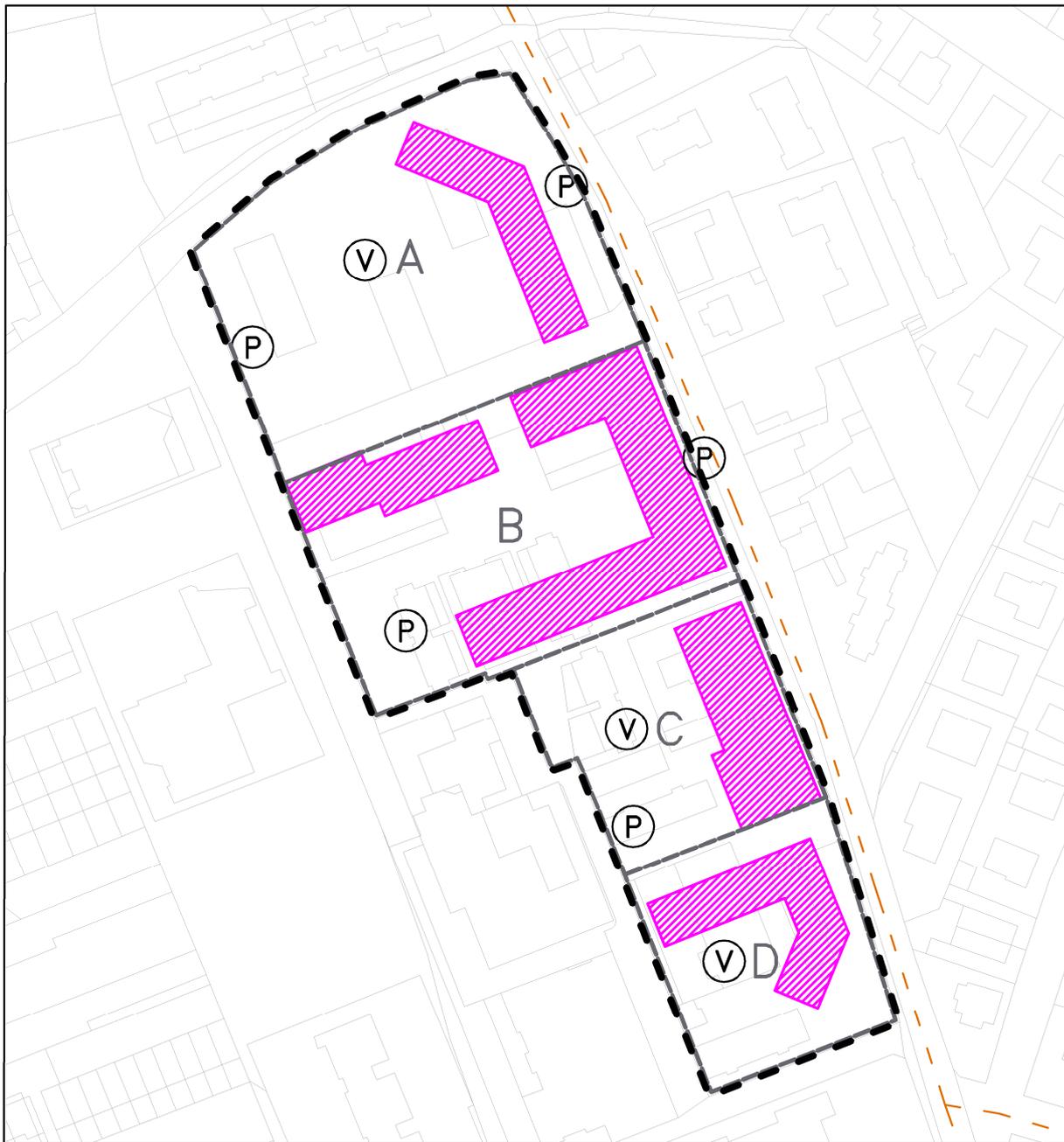
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'indice di fabbricabilità territoriale è riferito anche alla porzione del comparto destinata a parcheggio. La cessione all'Amministrazione dell'area a titolo gratuito consente di fruire della corrispondente edificabilità nella rimanente porzione del comparto.

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà secondo le indicazioni della parte grafica della presente scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere di realizzazione di un parcheggio alberato, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda, e la sua cessione a titolo gratuito all'Amministrazione comunale.



SCALA 1:2000

LEGENDA

-  Perimetro ambito scheda
-  Isolati del progetto

Rapporti con il contesto

-  Localizzazione parcheggi pubblici
-  Localizzazione verde pubblico
-  Percorsi ciclopedonali

Elementi strutturanti il disegno interno

-  Nuova edificazione

A	ATTUAZIONE
B	P. D. C.
C	P. D. C.
D	ATTUAZIONE
	P. D. C.
	CONVENZIONATO
SUPERFICIE TERR.	
29.195 MQ	

B.15 - AMBITO QUARTIERE SAN DOMENICO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante interventi edilizi diretti negli isolati A, B e C.

Gli interventi edilizi dell'isolato D sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale disciplinante la realizzazione e cessione delle infrastrutture definite dalla presente scheda.

Gli interventi edilizi dell'intero ambito possono essere effettuati nel rispetto delle disposizioni della zona B2 del presente Piano Regolatore Generale, ad eccezione del seguente parametro:

- parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. Per la destinazione residenziale 1,0 mq/10 mc con minimo di 1 posto auto/u.i.

Nel caso in cui la pista ciclabile lungo via della Faula venisse realizzata nel sedime degli isolati, la medesima non viene computata per il rispetto della distanza dalla strada (Ds) della nuova edificazione.

Gli indici urbanistici ed edilizi possono essere temporaneamente non rispettati in dipendenza dell'attuazione dell'ambito per fasi successive; durante le fasi intermedie possono coesistere edifici nuovi ed edifici preesistenti con parametri complessivi anche esuberanti rispetto a quelli della zona B2. Il rispetto dei parametri deve essere garantito alla conclusione di tutti gli interventi previsti nell'ambito.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

La progettazione degli interventi deve utilizzare come progetto guida il progetto di fattibilità approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 12/03/2021.

La progettazione e attuazione degli interventi deve garantire l'uniformità di tipologia e materiali dei seguenti elementi architettonici nell'intero ambito:

- coperture;
- oscuranti;
- balconi, terrazze e parapetti;
- cromia.

Le caratteristiche di tali elementi sono stabilite nei progetti definitivi/esecutivi degli edifici ricompresi degli isolati B e D; per gli edifici che verranno realizzati successivamente, negli isolati A e C, essi dovranno uniformarsi a quelli degli isolati B e/o D e comunque alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

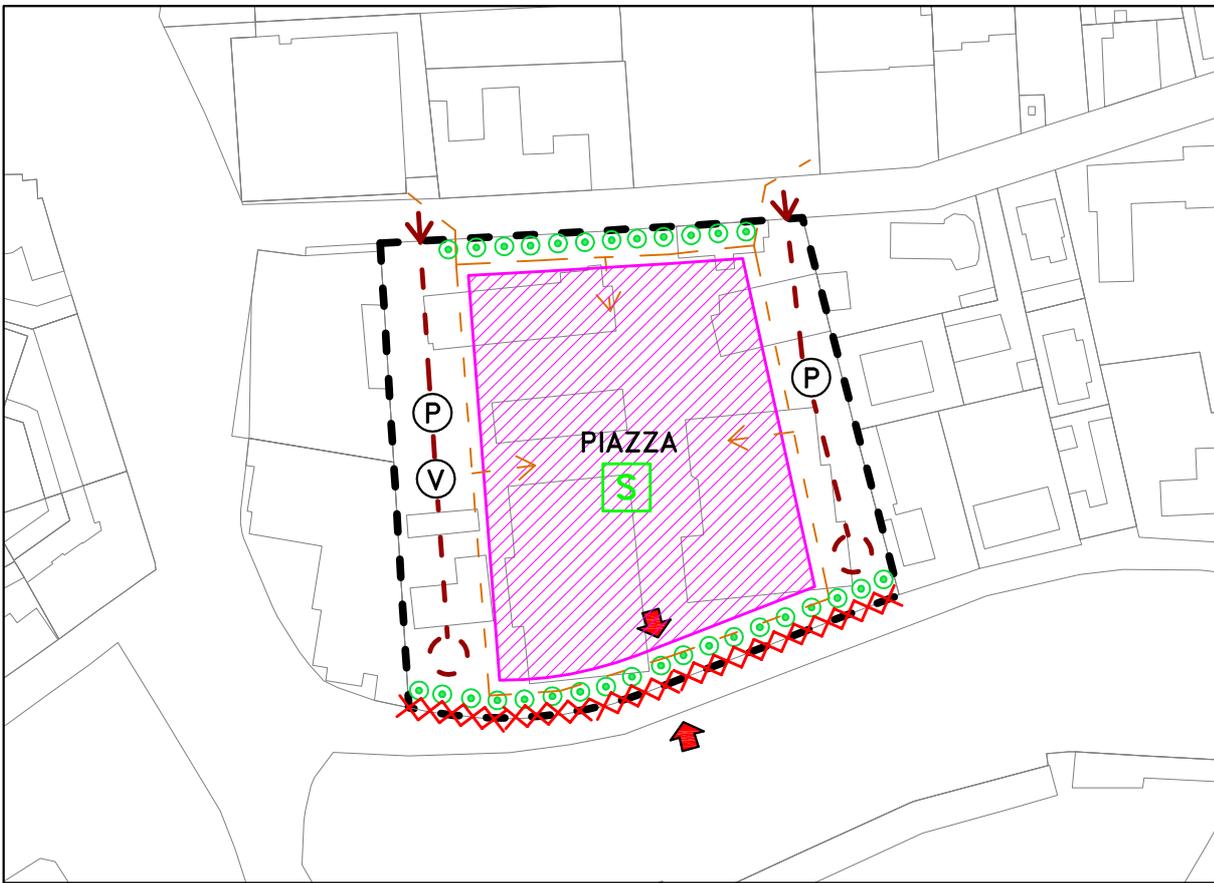
La superficie territoriale e il volume utile dei singoli isolati sono indicati nella tabella sottostante. I parcheggi di relazione e il verde pubblico devono essere localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda, con le seguenti quantità minime per ogni singolo isolato:

	ISOLATO A	ISOLATO B	ISOLATO C	ISOLATO D	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE	10.358 mq	9.139 mq	5.084 mq	4.614 mq	29.195 mq
VOLUME UTILE	20.716 mc	18.278 mc	10.168 mc	9.228 mc	58.390 mc
PARCHEGGI	810 mq	800 mq	370 mq	0	1.980 mq
VERDE	4.500 mq	0	1.280 mq	500 mq	6.280 mq

Le quantità possono essere aumentate in sede di progettazione definitiva/esecutiva e possono essere compensate tra i vari isolati per esigenze progettuali, purché siano garantite le quantità minime complessive, da verificarsi con il completamento dell'ultimo intervento.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione, riguardante l'isolato D – lotto 2 attualmente in fase di acquisizione da parte di ATER Udine, deve prevedere la realizzazione dell'area verde individuata nella parte grafica della presente scheda e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione comunale.



SCALA 1:2000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Punti di accesso ciclopedonale



Percorsi veicolari



Percorsi ciclopedonali



Divieto di formazione di accessi carrai



Collegamenti tra spazi pubblici primari



Localizzazione parcheggi pubblici



Localizzazione verde pubblico

Elementi strutturanti il disegno interno



Sedime massimo nuova edificazione

Destinazioni d'uso



Servizi (spazi ricreativi)

Sistemazione del verde



Filari

AMBITO VIA UCCELLIS

C
01

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
14.535 MQ

INDICE TERRITORIALE
2,0 MC/MQ

VOLUME UTILE
29.070 MC

ALTEZZA MASSIMA
25,0 M

C.01 - AMBITO VIA UCCELLIS

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C, senza alcuna limitazione percentuale per le destinazioni non residenziali, che possono giungere alla copertura della totale insediabilità.

Sono consentite le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq; è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 2 mc/mq (minimo 1,5 mc/mq)
- H max 25,00 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla presente scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione ubicazionale delle aree verdi primarie da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto mentre quelle relative alle aree verdi di urbanizzazione secondaria non ricavate nell'ambito andranno monetizzate.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Si dovrà realizzare un complesso immobiliare, costituito anche da più edifici, che preveda all'interno dell'ambito luoghi di socializzazione aperti: "piazza"; nonché adeguati spazi chiusi sempre a tale destinazione.

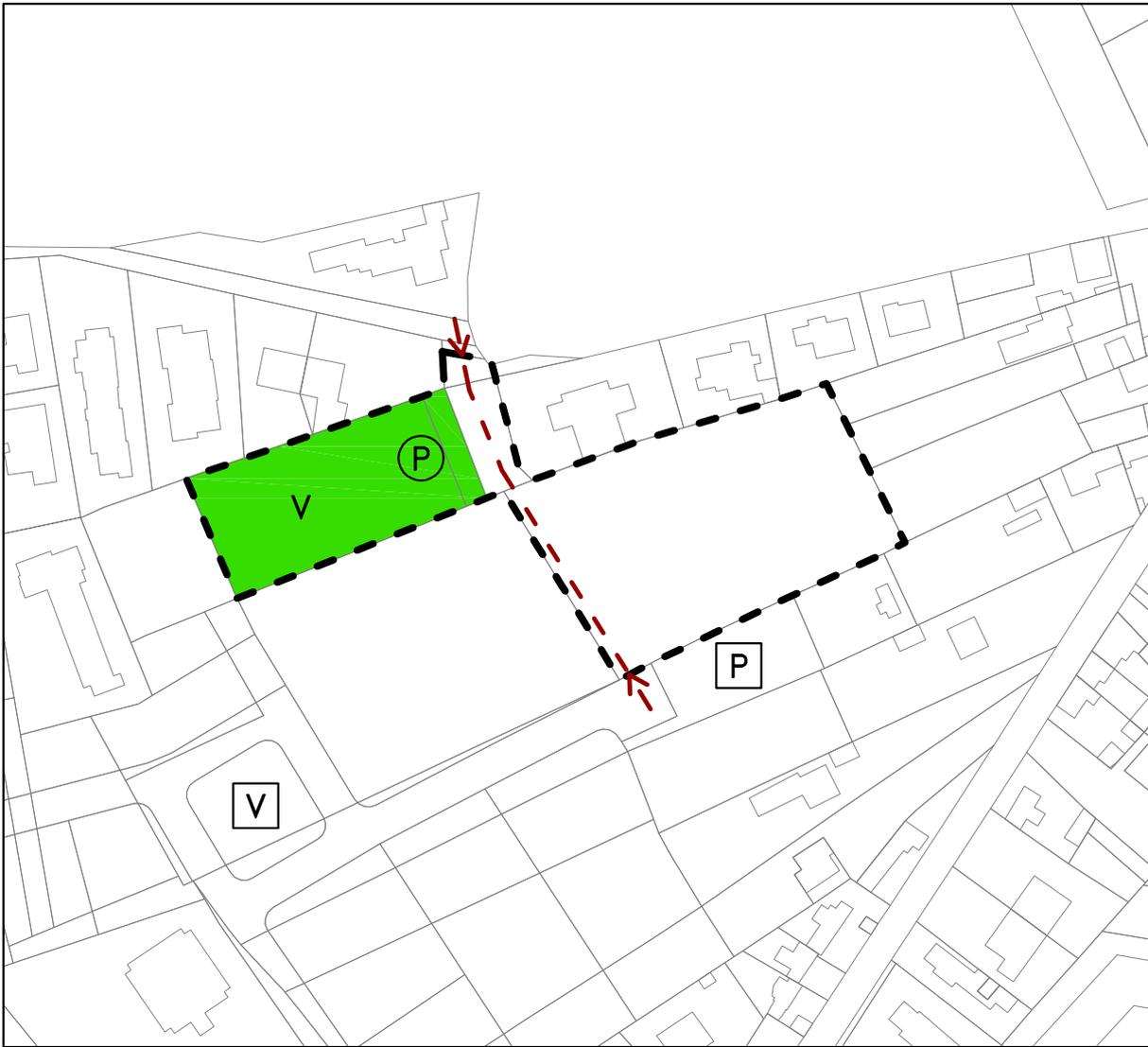
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata in scheda; sono vietati accessi veicolari da via Diaz.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione relativamente all'urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base delle indicazioni della planimetria allegata, dovrà prevedere la realizzazione dei parcheggi alberati e della relativa viabilità di accesso e distribuzione e di un'area verde di ambientazione connessa agli stessi; inoltre, la realizzazione di percorsi ciclopedonali di collegamento tra via Uccellis e via Diaz e il Parco. Gli ampi percorsi lungo via Uccellis e via Diaz dovranno essere alberati. In sede di convenzionamento andrà valutata l'eventuale cessione della piazza e dei luoghi di socializzazione anche sulla base del progetto di Piano attuativo che sarà proposto.

Le urbanizzazioni primarie e secondarie di cui sopra andranno cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale mentre la parte non ricavata nell'ambito andrà monetizzata.



SCALA 1:2000

C
02

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi veicolari



V

Sistema del verde



P

Localizzazione parcheggi pubblici



P

Parcheggi esistenti



V

Verde esistente

AMBITO VIA CIVIDINA

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
8.212 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
5.748 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.02 - AMBITO VIA CIVIDINA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla presente scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

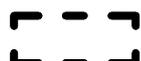
La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione della strada di collegamento e delle opere di realizzazione di un parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale delle aree stesse.



SCALA 1:2000

C
03

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

 Sub-ambito 1

 Sub-ambito 2

 Sub-ambito 3

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Sistema del verde

 Verde privato inedificabile

 Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIA VENETO

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
18.914 MQ

INDICE TERRITORIALE
1,0 MC/MQ

VOLUME UTILE
18.914 MC

ALTEZZA MASSIMA
VEDI NORMA

C.03 - AMBITO VIA VENETO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda, ovvero per sub-ambiti come individuati nella scheda medesima, a condizione che venga attuato per primo il sub-ambito n. 1.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1 mc/mq (minimo 0,7 mc/mq)
- H massima 9,50 m (esclusi i fabbricati da edificare nel lotto centrale del sub-ambito 1 che potranno raggiungere un'altezza massima di m 12,50);
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
04

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi veicolari



V

Sistema del verde



V

Verde privato inedificabile



P

Parcheggi Pubblici

AMBITO VIA BELLUNO

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	23.070 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	16.149 MC
ALTEZZA MASSIMA	12,0 M

C.04 - AMBITO VIA BELLUNO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,70 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 12,00 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
05

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Sistema del verde

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Localizzazione verde pubblico

 Parcheggi esistenti

AMBITO VIA MESTRE

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	15.872 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	11.110 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.05 - AMBITO VIA MESTRE

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità pubblica.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di due parcheggi alberati e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
06

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Sistema del verde

 Parcheggi Pubblici

 Localizzazione verde pubblico

 Parcheggi esistenti

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA TOSCANA

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
13.527 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
9.469 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.06 - AMBITO VIA TOSCANA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi veicolari



Localizzazione parcheggi pubblici



Localizzazione verde pubblico

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde



Filari

AMBITO VIA MONTE NEVOSO

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
21.615 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
15.131 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.07 - AMBITO VIA MONTE NEVOSO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione ubicazionale delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano dovrà prevedere la sistemazione del tratto di via Monte Nevoso come individuato nella parte grafica della scheda, con le caratteristiche del viale alberato.

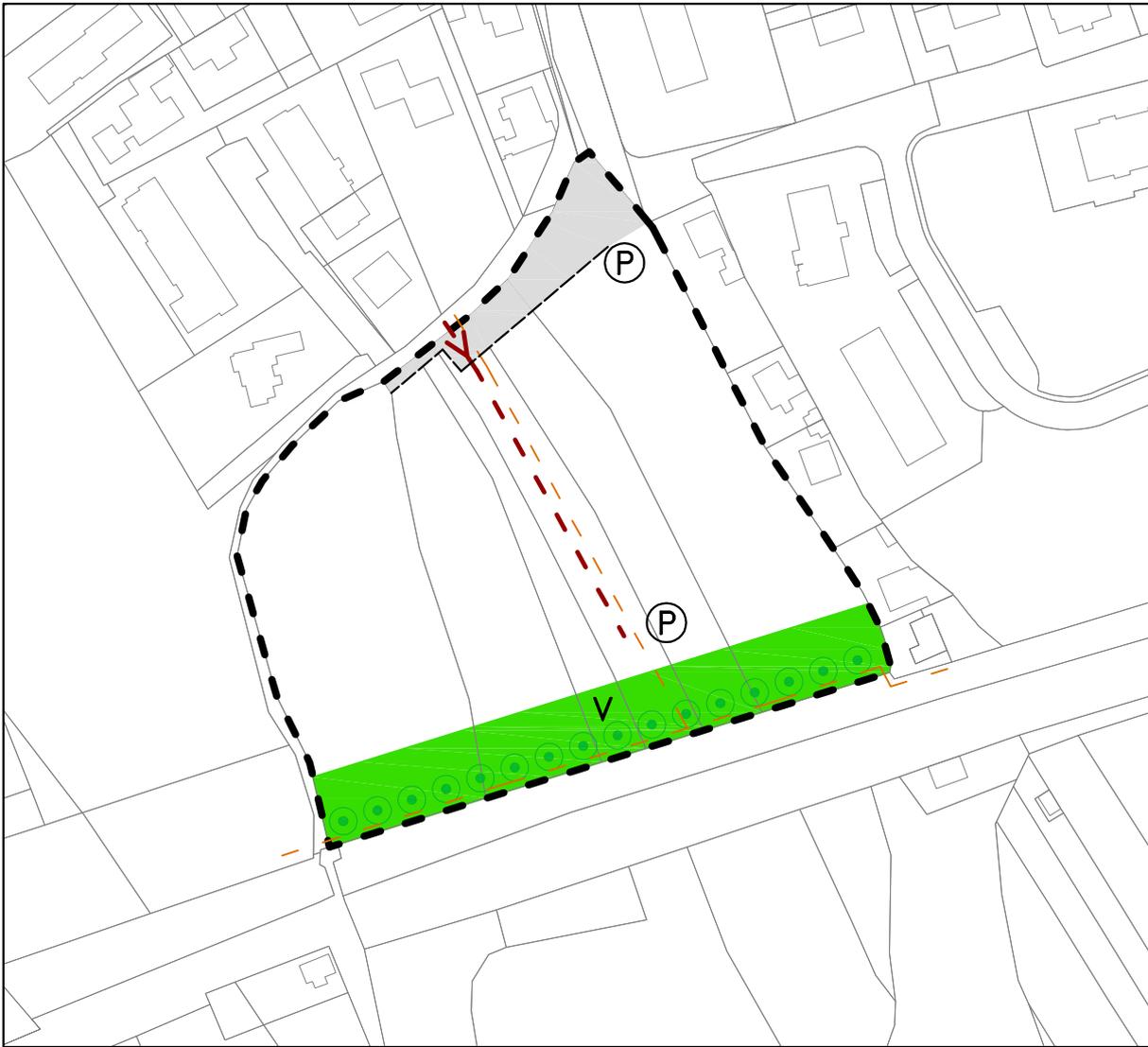
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'allargamento e sistemazione, con realizzazione di viale alberato sui due lati e pista ciclopedonale, del tratto di via Monte Nevoso, la realizzazione dei parcheggi alberati e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
08

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopedonali

 Allargamenti stradali

 Sistema del verde

 Localizzazione parcheggi pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA ZANNINI

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
19.505 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
13.654 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.08 - AMBITO VIA ZANNINI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Dovrà essere realizzato l'allargamento stradale raccordando le opere alla viabilità dell'adiacente lottizzazione "Borgo S. Rocco".

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di due parcheggi alberati e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alle opere di allargamento stradale secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
09

LEGENDA

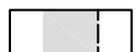
 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopedonali

 Allargamenti stradali

 Sistema del verde

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Parcheggi esistenti

 Verde esistente

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA MONTE GRAPPA

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
13.385 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,5 MC/MQ

VOLUME UTILE
6.693 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.09 - AMBITO VIA MONTE GRAPPA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,5 mc/mq (minimo 0,35 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore Generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

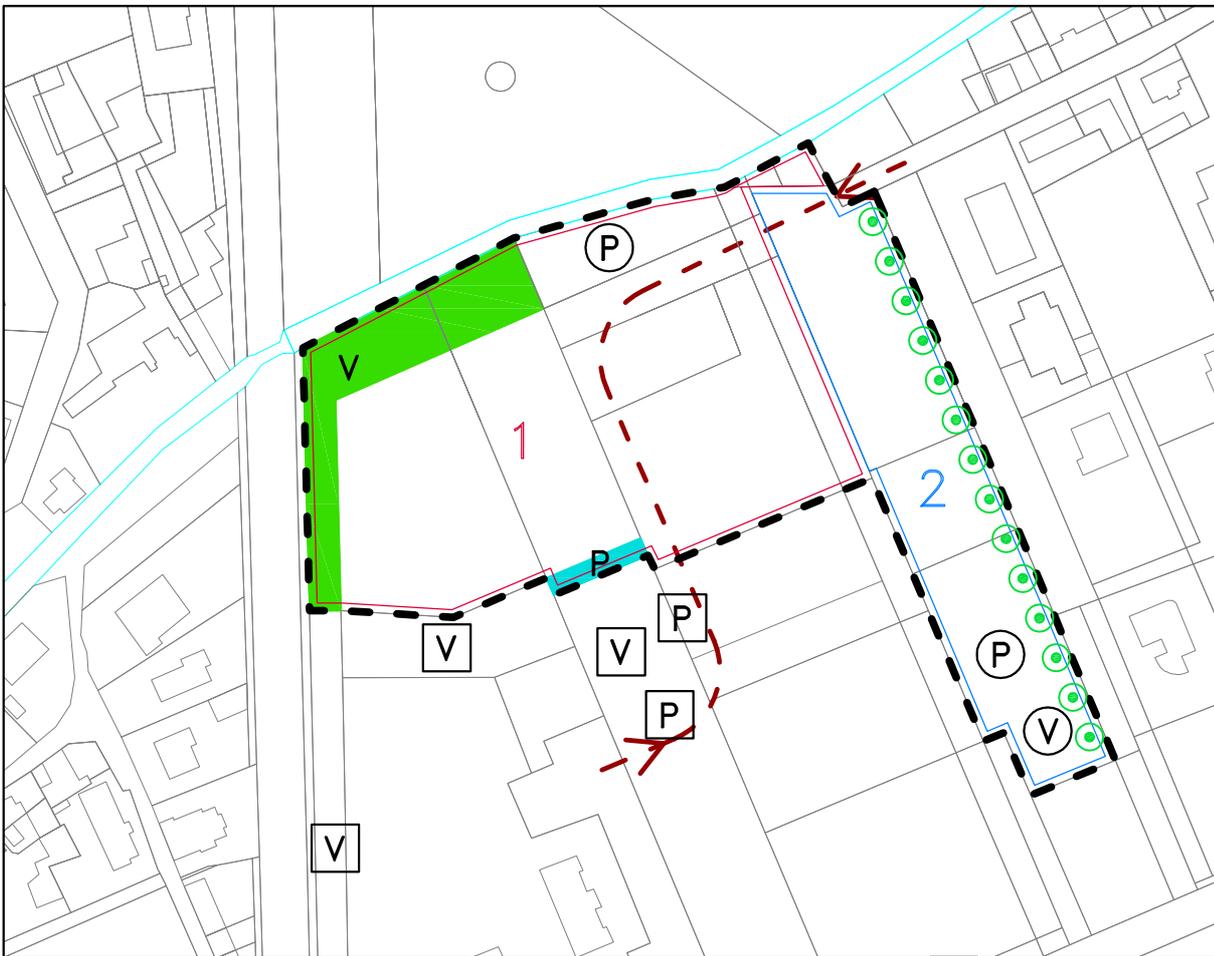
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato e altri parcheggi lungo la viabilità interna oltre ad un'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito. In convenzione verrà inoltre stabilita la cessione delle aree esterne al PAC, incluse in zona V.p, necessarie per le sistemazioni esterne e collegamenti viabilistici dell'ambito.



SCALA 1:2000

C
10

LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Sub-ambito 1

Sub-ambito 2

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi veicolari

Parcheggi Pubblici

Sistema del verde

Localizzazione parcheggi pubblici

Localizzazione verde pubblico

Parcheggi esistenti

Verde esistente

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

Filari

AMBITO VIA TAGLIAMENTO

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
17.126 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
11.988 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.10 - AMBITO VIA TAGLIAMENTO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda, ovvero per sub-ambiti come individuati nella scheda medesima.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massimo 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Nel caso di attuazione del comparto per sub-ambiti dovrà essere comunque realizzato il tratto di viabilità di collegamento tra via delle Acque ed il percorso veicolare indicato nella parte grafica della scheda e ricadente all'interno del sub-ambito 2.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Dovranno essere mantenuti, ed integrati dove mancanti, i gelsi con distribuzione a filare lungo via delle Acque.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
11

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Sistema del verde

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Parcheggi esistenti

 Verde esistente

AMBITO VIA SAN PIETRO

ATTUAZIONE: P. A. C.	
SUPERFICIE TERR.	6.962 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	4.873 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.11 - AMBITO VIA SAN PIETRO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

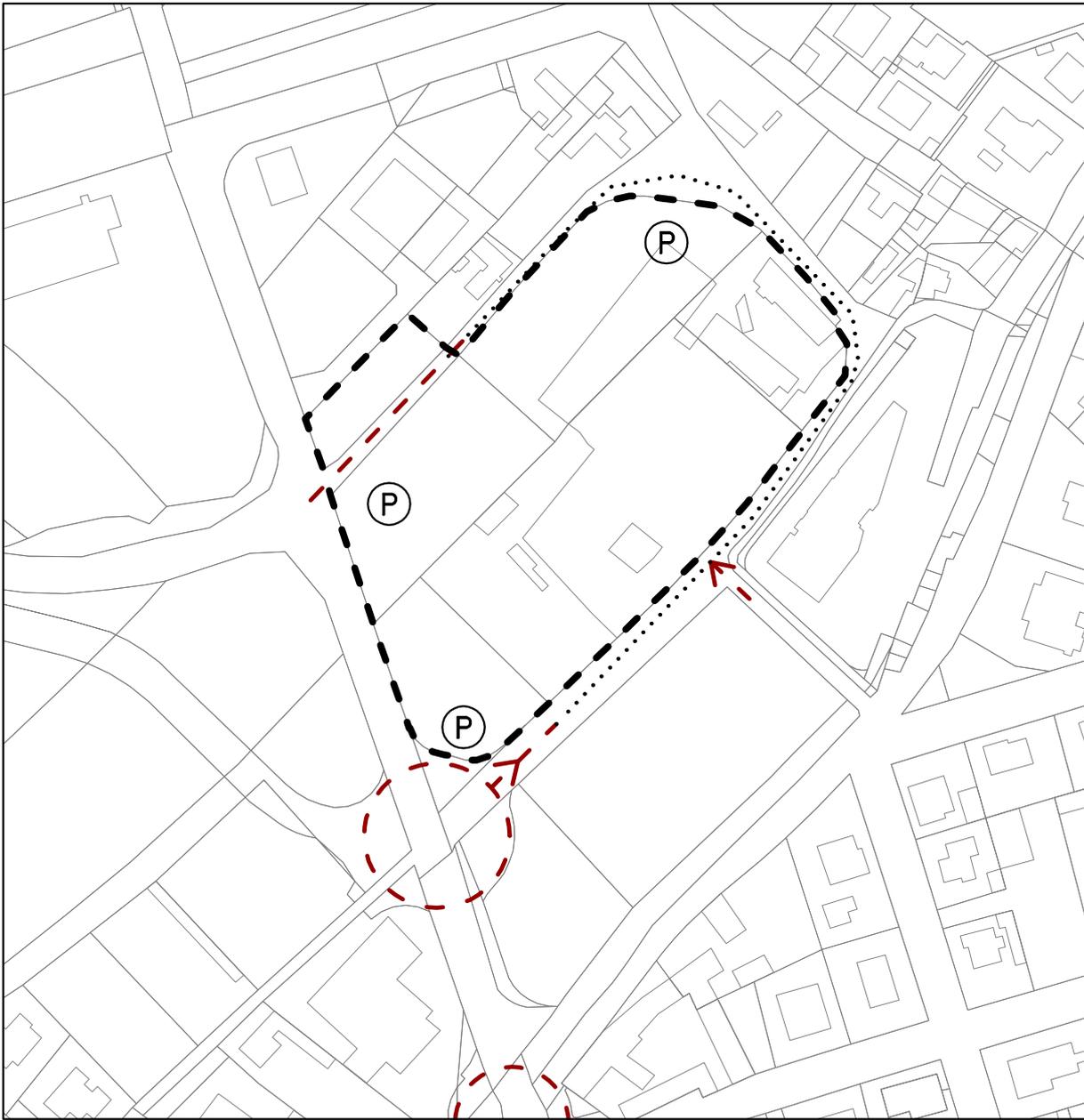
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
12

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi veicolari



Viabilità di distribuzione



Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIA DELLA VALLE

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	15.597 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	10.918 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.12 - AMBITO VIA DELLA VALLE

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C, senza alcuna limitazione percentuale per le destinazioni non residenziali, che possono giungere alla copertura della totale insediabilità.

Sono consentite le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita fino a 400 mq; è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m
- Dc (rispetto ai confini del comparto ed anche ai confini interni) pari all'altezza delle costruzioni, comunque non inferiore a 5,00 m.
- De come da norma della zona C, con un minimo di 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.
- Dz 15,00 m dalle zone produttive e commerciali.
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il prescritto strumento urbanistico attuativo, dovrà essere esteso all'intera zona oggetto della presente scheda norma. E' consentita, motivatamente e secondo le indicazioni dell'Amministrazione, la suddivisione dell'area in due sub comparti, ciascuno da assoggettare a pianificazione attuativa, purché ciascun sub comparto concorra nelle dovute proporzioni alla realizzazione delle urbanizzazioni individuate.

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Possono essere consentiti ulteriori accessi, definiti e verificati a livello di pianificazione attuativa.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, nel comparto interessato e nelle zone limitrofe, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

I contenuti della presente scheda sono prescrittivi, salvo quanto nella stessa specificato.

EDIFICI ESISTENTI

I fabbricati esistenti all'interno dell'ambito alla data di entrata in vigore del presente piano regolatore generale, sino alla approvazione del previsto piano attuativo possono essere oggetto di interventi di carattere conservativo (manutenzione, restauro e risanamento conservativo). Sono consentiti, altresì, ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici, riferiti all'intero edificio:

- IF 1,20 mc/mq
- QF 0,30
- Ds (riferito all'ampliamento) maggiore o uguale a m. 6,00.
- Dc (riferito all'ampliamento) $\frac{2}{3}$ H ma non minore di m. 5,00 - o zero, se l'ambiente preesistente e circostante è tale da far preferire, tenuto conto delle caratteristiche di progetto, la costruzione a confine o in aderenza. Per esigenze di realizzazione di eventuali giunti sismici è consentita la costruzione non in aderenza, purché il distacco che si viene a formare sia adeguatamente mascherato e protetto.
- H massima 9,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura)

Negli edifici predetti sono altresì consentiti incrementi, una tantum, in misura non superiore al 10% del volume esistente. E' consentita inoltre nelle aree di pertinenza degli stessi la realizzazione di autorimesse fuori terra e seminterrate, nel solo rispetto dei distacchi dai confini.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione previste dalla norma e indicate nella parte grafica della scheda.



SCALA 1:2000

C
13

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopedonali

 P Parcheggi Pubblici

 V Sistema del verde

 P Parcheggi esistenti

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA DI GIUSTO

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	10.061 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,5 MC/MQ
VOLUME UTILE	5.031 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.13 - AMBITO VIA DI GIUSTO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,5 mc/mq (minimo 0,35 mc/mq)
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via esclusiva, dal parcheggio, come individuato nella parte grafica della scheda.

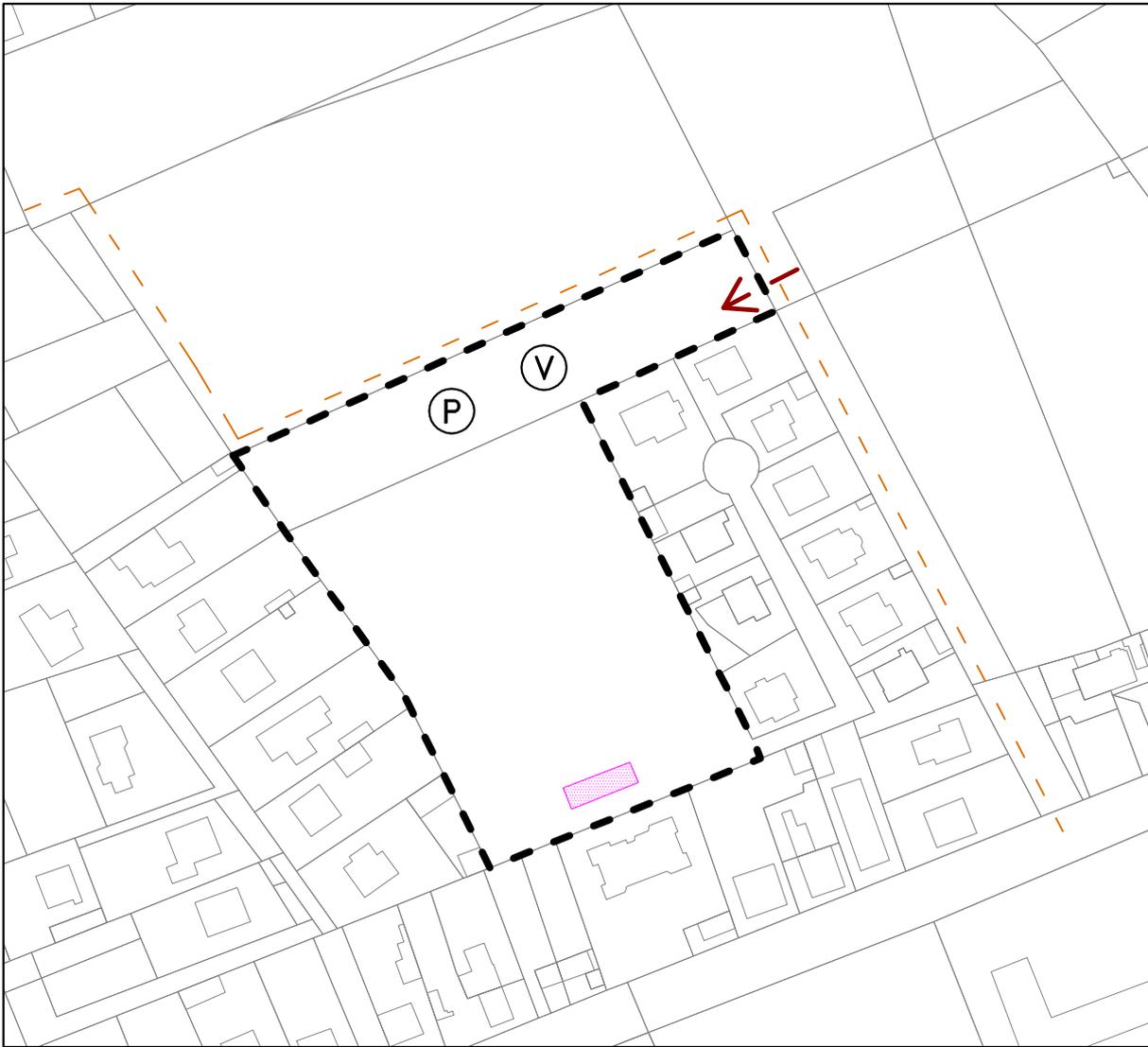
Dovrà essere previsto il percorso ciclopedonale in corrispondenza del sistema del verde (standard), come individuato nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere, la realizzazione del parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
14

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Localizzazione verde pubblico

Elementi strutturanti il disegno interno

Tipologie di intervento su edifici esistenti

 Edifici da demolire

AMBITO VIA TONELLI OVEST

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
13.135 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
9.195 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.14 - AMBITO VIA TONELLI OVEST

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione ubicazionale delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

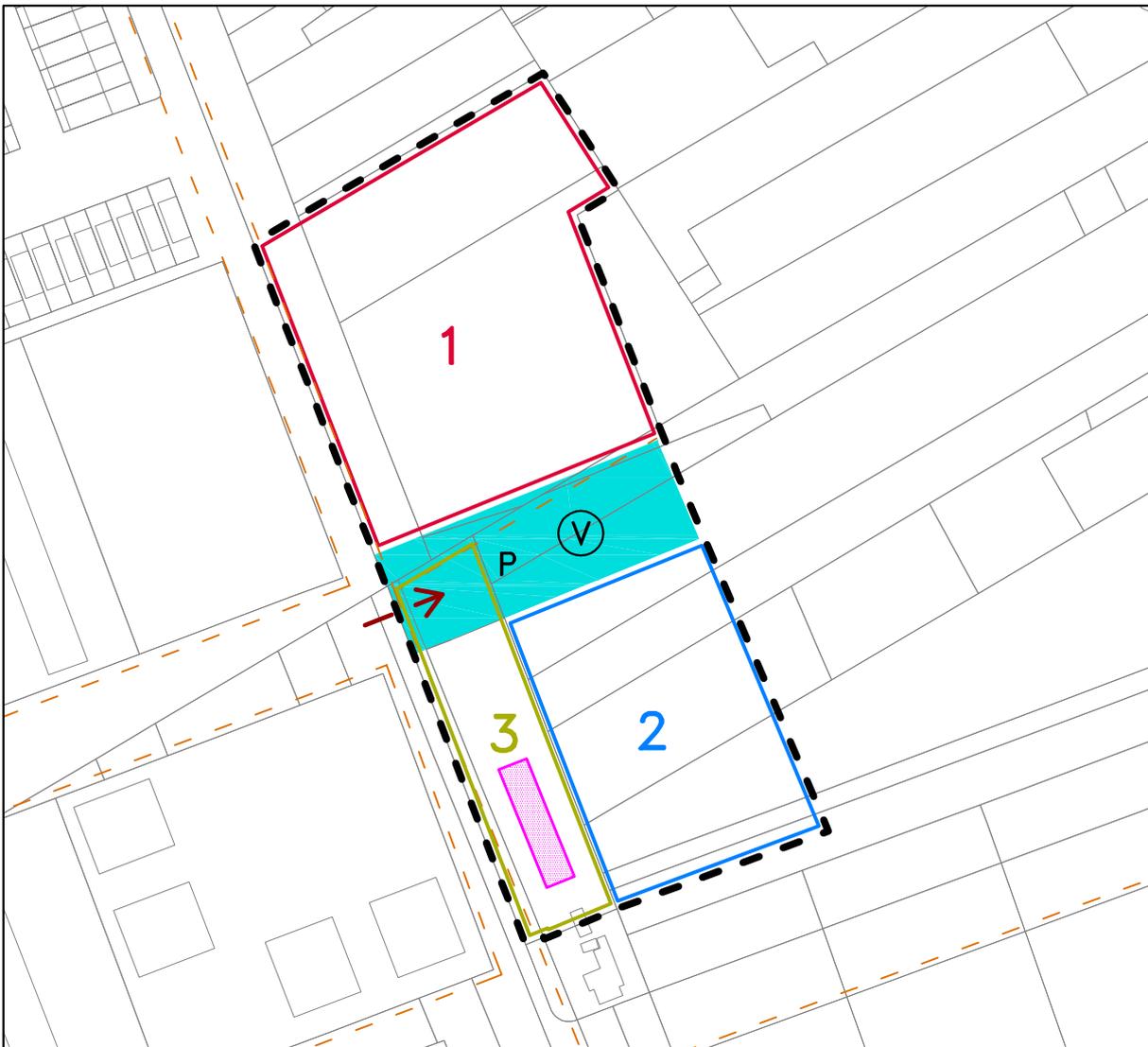
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale del parcheggio alberato lungo la strada di penetrazione al comparto e dell'area verde, come indicato nella parte grafica della scheda.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

 Sub-ambito 1

 Sub-ambito 2

 Sub-ambito 3

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Parcheggi Pubblici

 Localizzazione verde pubblico

Elementi strutturanti il disegno interno

Tipologie di intervento su edifici esistenti

 Edifici da demolire

AMBITO VIALE MIRKO

C
15

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
19.493 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
13.645 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.15 - AMBITO VIALE MIRKO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda, ovvero per sub-ambiti come individuati nella scheda medesima.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale del parcheggio alberato lungo la strada di penetrazione al comparto, come indicato nella parte grafica della scheda.

Le aree di urbanizzazione secondaria saranno monetizzate.



SCALA 1:2000

C
16

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi veicolari



Percorsi ciclopedonali



P

Parcheggi Pubblici



V

Sistema del verde



P

Parcheggi esistenti

AMBITO VIALE FORZE ARMATE - VIA GRIMACCO

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	10.732 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	7.512 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.16 - AMBITO VIALE FORZE ARMATE - VIA GRIMACCO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

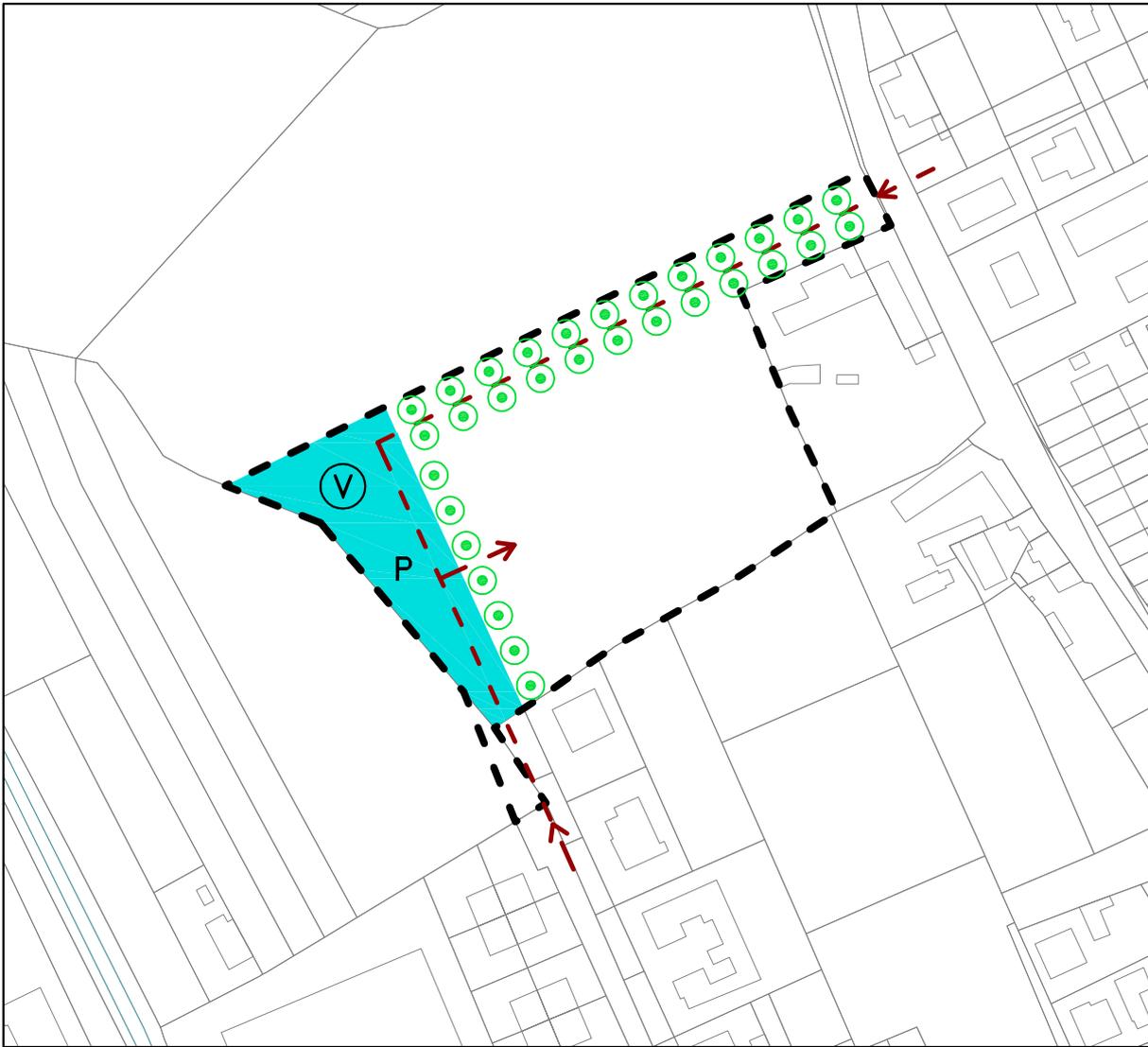
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale del parcheggio alberato lungo la strada di penetrazione al comparto e dell'area verde attrezzata come indicato nella parte grafica della scheda.



SCALA 1:2000

C
17

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Parcheggi Pubblici

 Localizzazione verde pubblico

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA RISANO

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	12.185 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	8.530 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.17 - AMBITO VIA RISANO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

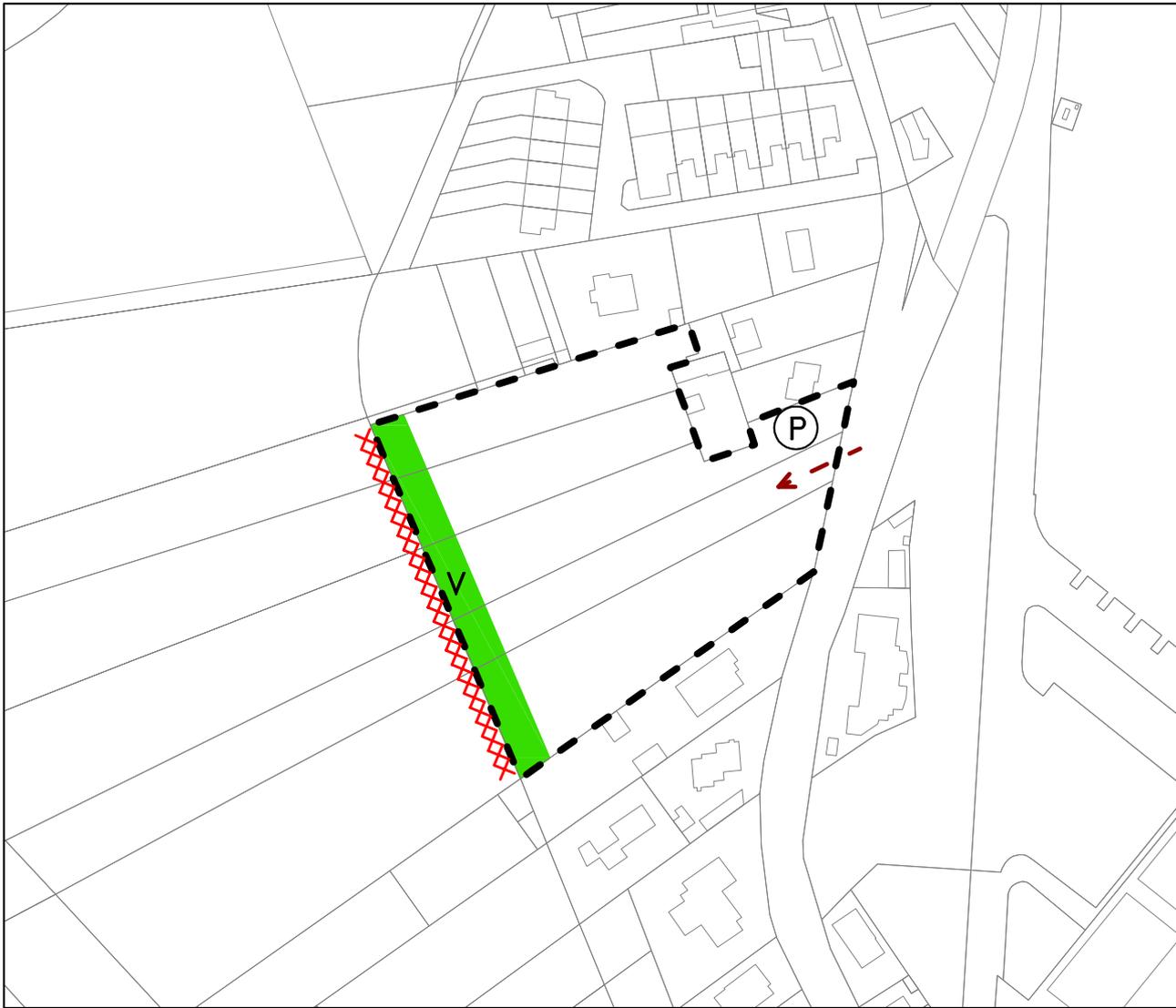
La viabilità di collegamento tra via Risano e via Baldasseria Media dovrà essere realizzata con alberatura con chiome a contatto su uno o entrambi i lati, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione del parcheggio alberato e del verde e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
18

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Divieto di formazione di accessi carrai



Sistema del verde



Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIA LOMBARDIA

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	9.970 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	6.979 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.18 - AMBITO VIA LOMBARDIA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

E' vietata la realizzazione di accessi carrai o svincoli stradali sul lato di via Bottecchia.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

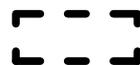
CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione del parcheggio alberato (in corrispondenza dello svincolo da via Lombardia) e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Sistema del verde

 Parcheggi Pubblici

Altre indicazioni

 Ristrutturazione della viabilità

AMBITO VIA MANTOVA SUD

C
19

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	18.149 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	12.704 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.19 - AMBITO VIA MANTOVA SUD

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Le opere di ristrutturazione della viabilità, che interessano la parte di via Mantova prospiciente il piano attuativo, dovranno rendere percepibile, mediante uso di elementi di arredo urbano e dei materiali delle pavimentazioni, l'attraversamento di uno spazio urbano di connessione tra attrezzature collettive contermini.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di due parcheggi alberati e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alle opere di ristrutturazione della viabilità, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



LEGENDA

-  Perimetro ambito scheda
-  Sub-ambito 1
-  Sub-ambito 2

Rapporti con il contesto

-  Punti di accesso veicolare
-  Percorsi veicolari
-  Percorsi ciclopeditoni
-  Allargamenti stradali
-  Sistema del verde
-  Verde privato ineditabile
-  Parcheggi Pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

-  Filari

Altre indicazioni

-  Ristrutturazione della viabilità

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	35.283 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,5 MC/MQ
VOLUME UTILE	17.642 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.20 - AMBITO VIA MANTOVA NORD

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda, ovvero per sub-ambiti come individuati nella scheda medesima.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,5 mc/mq (minimo 0,35 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Relativamente all'accesso da via Martignacco, il progetto di PAC dovrà valutare attentamente il tipo di transito consentito ed i sensi di marcia, al fine di garantire la fluidità e non pericolosità del collegamento.

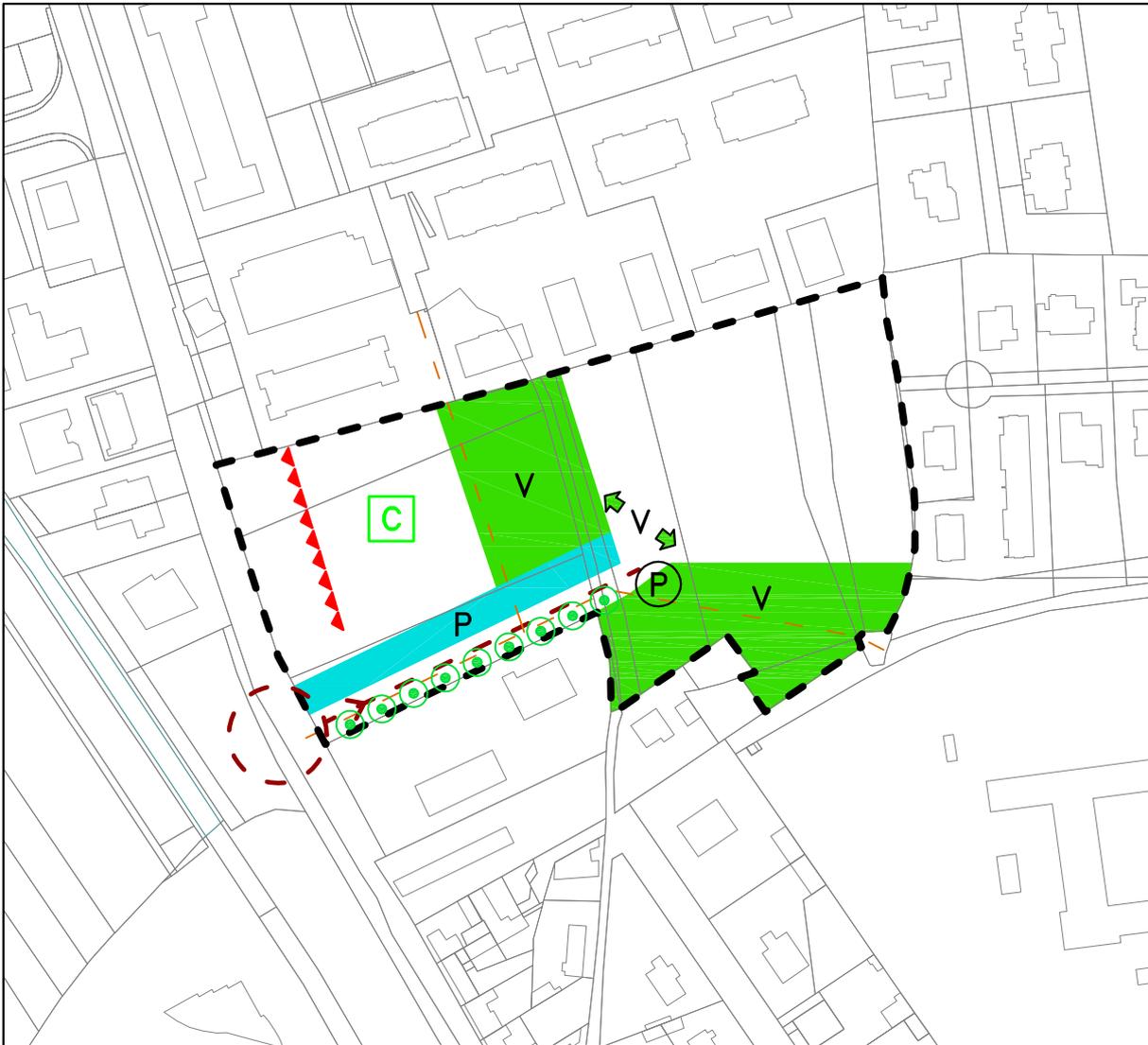
Le opere di ristrutturazione della viabilità, che interessano la parte di via Mantova prospiciente il piano attuativo, dovranno rendere percepibile, mediante uso di elementi di arredo urbano e dei materiali delle pavimentazioni, l'attraversamento di uno spazio urbano di connessione tra attrezzature collettive contermini.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione dei parcheggi alberati e delle aree verdi, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda oltre alle opere di

ristrutturazione della viabilità e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.

In convenzione verrà inoltre stabilita la cessione gratuita dell'area, interna ed esterna al PAC, compresa negli allargamenti stradali nella parte grafica della scheda, necessaria per il collegamento viabilistico tra viale Pasolini e via Cottonificio.



SCALA 1:2500

LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi veicolari

Percorsi ciclopedonali

Sistema del verde

Parcheggi Pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Allineamenti obbligatori

Destinazioni d'uso

commerciale

Sistemazione del verde

Filari

Corridoi verdi

AMBITO VIA COTONIFICIO

C
21

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
24.590 MQ

INDICE TERRITORIALE
1,2 MC/MQ

VOLUME UTILE
29.508 MC

ALTEZZA MASSIMA
14,0 M

C.21 – AMBITO VIA COTONIFICIO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

Non trova applicazione, nel presente ambito, la limitazione percentuale sulla volumetria utile totale per le destinazioni non residenziali, di cui all'articolo 27 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale comunale, fermo restando che la componente residenziale dovrà comunque essere prevalente, nel complessivo insediamento previsto.

Sono consentite le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq, anche per singolo esercizio, fermo restando che nell'ambito non potranno essere superati i 1.500 mq di superficie di vendita ed i 5.000 mq di superficie coperta complessiva, secondo la definizione di cui all'articolo 2, lettera r), della L.R. 29/1995 e s.m.i.; è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1,2 mc/mq (minimo 0,9 mc/mq)
- H massima 14,00 m;

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore Generale Comunale.

Le aree a verde pubblico e parcheggi dovranno essere realizzate e rese accessibili nel rispetto delle indicazioni della parte grafica della scheda, anche qualora eccedenti lo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda, ferma restando la possibilità di ulteriori e diversi accessi, da Via Cottonificio, in funzione degli insediamenti prospicienti alla stessa viabilità, e in coerenza con le esigenze di funzionalità e sicurezza della circolazione stradale.

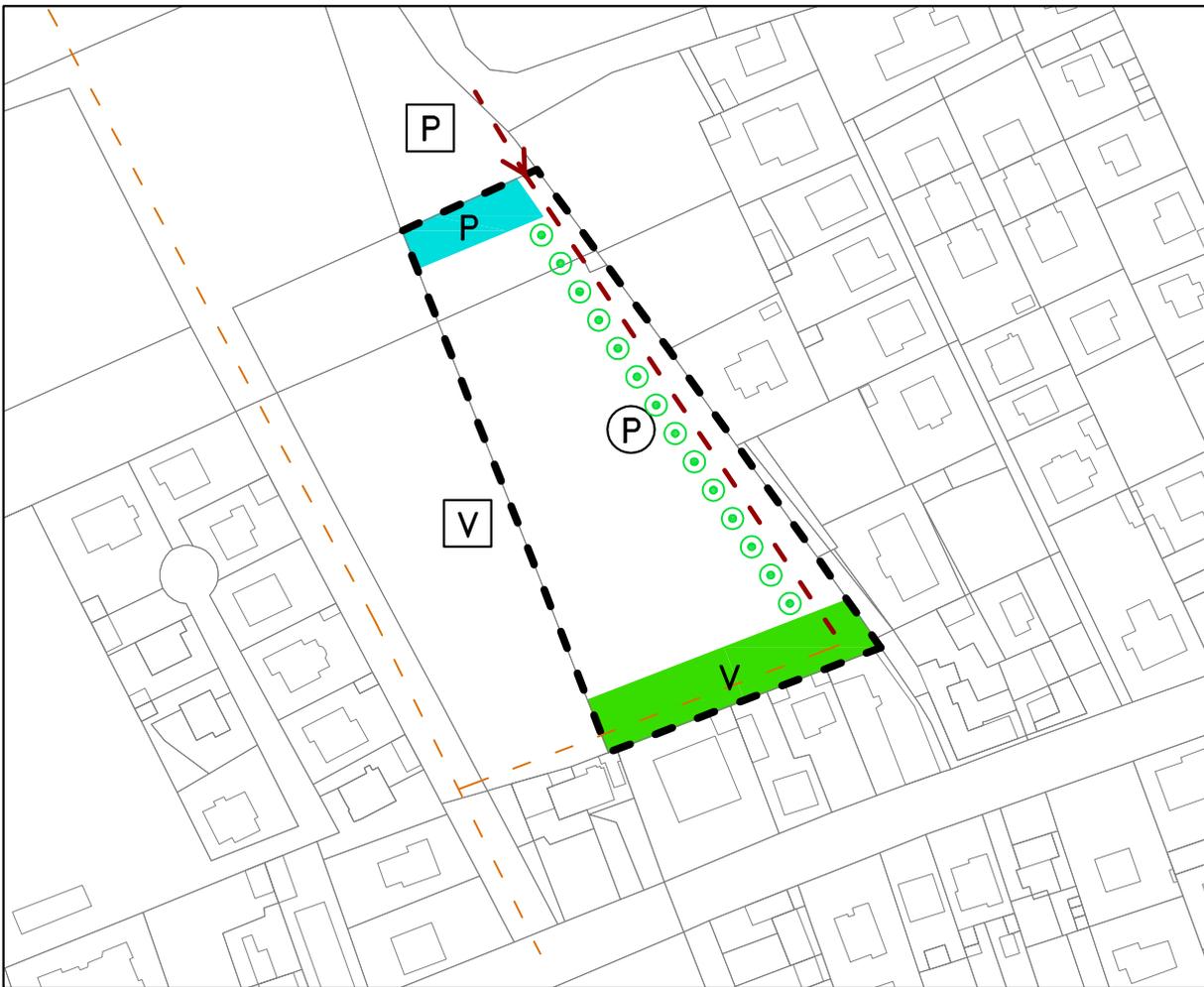
Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere, a carico dei promotori delle iniziative di intervento, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda norma, opportune e necessarie per gli insediamenti programmati, e la cessione all'Amministrazione comunale delle opere realizzate su area di proprietà privata.

In particolare, la convenzione dettaglierà, oltre ai consueti e dovuti aspetti, i seguenti contenuti:

- sistema infrastrutturale, relazionale e degli spazi di sosta, da realizzare da parte della Ditta proponente con riguardo alle indicazioni schematiche della scheda norma, relative anche alle intersezioni stradali;
- sistema del verde.



SCALA 1:2000

C
22

LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi veicolari

Percorsi ciclopeditoni

Sistema del verde

Parcheggi Pubblici

Localizzazione parcheggi pubblici

Parcheggi esistenti

Verde esistente

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

Filari

AMBITO EX COMPARTO II - EX PP ZONA DI FRANGIA

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
8.877 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
6.214 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.22 - AMBITO EX COMPARTO 11 EX P.P. ZONA DI FRANGIA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

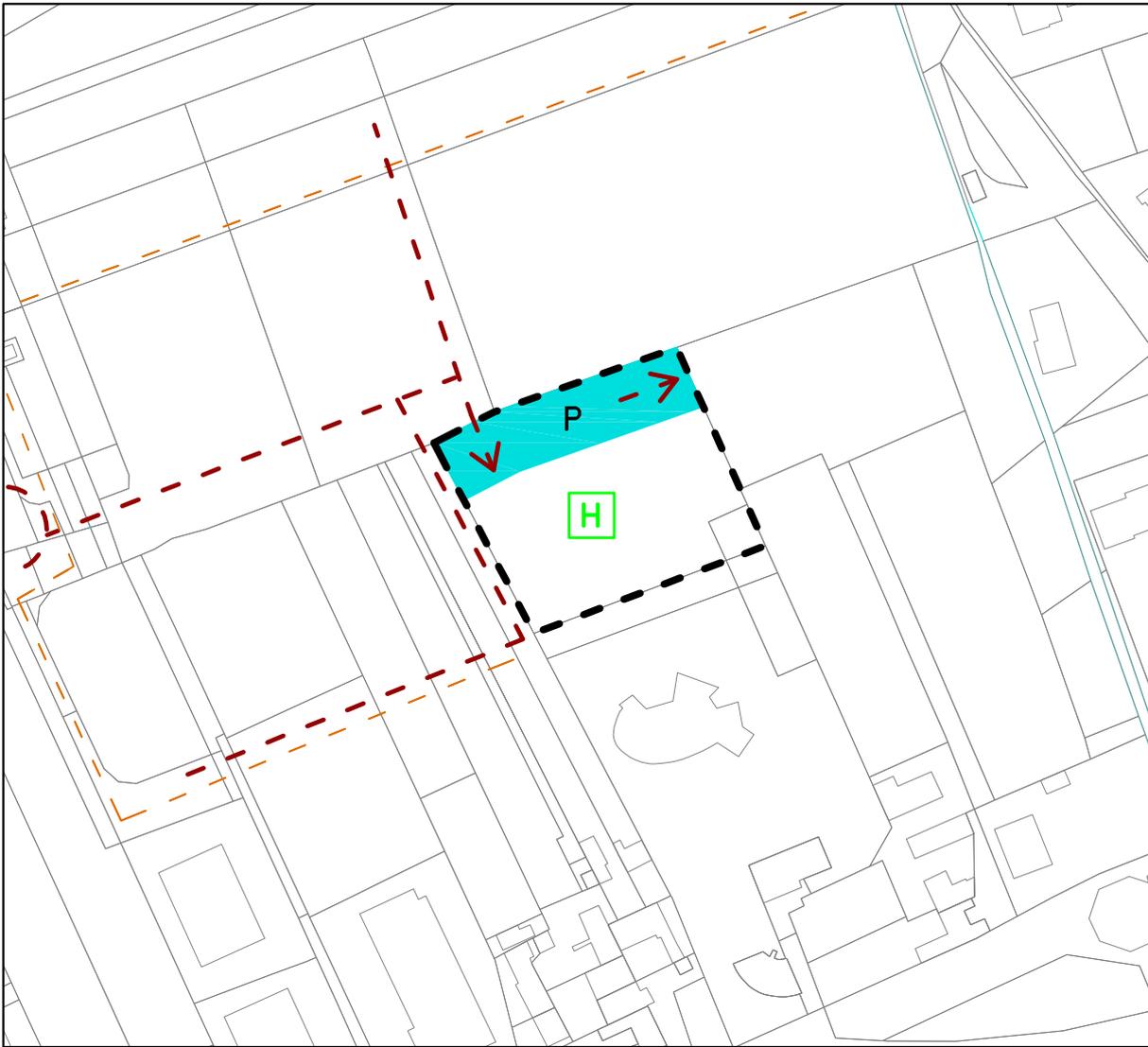
L'accesso veicolare al comparto avverrà dalla viabilità posta a nord in fase di realizzazione con gli ex comparti 12 e 13 del Piano Particolareggiato di Frangia al PEEP est.

Adiacente all'accesso al comparto verrà localizzato il parcheggio e anche lungo tutta la viabilità di penetrazione verranno posti parcheggi alberati.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dei parcheggi alberati, della strada di penetrazione al comparto e dell'area verde.

Le aree di urbanizzazione secondaria saranno monetizzate.



SCALA 1:2000

C
23

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopedonali

 Parcheggi Pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Destinazioni d'uso

 Direzionale-Sanitario e Assistenziale

AMBITO EX COMPARTO 21 - EX PP ZONA DI FRANGIA

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	4.341 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	3.039 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.23 - AMBITO EX COMPARTO N. 21 DELL'EX P.P. ZONA DI FRANGIA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C, con prevalenza di quelle a carattere direzionale - sanitario e assistenziale, come definite dalla vigente normativa, e senza alcuna limitazione percentuale per tale tipologia di destinazione non residenziale, che può giungere alla copertura della totale insediabilità.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accesso veicolare al comparto potrà avvenire con due modalità:

- attraverso la strada che verrà realizzata nell'ambito che si trova a nord del presente comparto (scheda n. H2.04);
- attraverso la strada che verrà realizzata nell'ambito che si trova a ovest del presente comparto (scheda n. C.16).

Nel caso in cui gli ambiti adiacenti non abbiano ancora trovato attuazione al momento della presentazione del progetto del comparto in oggetto, sarà di competenza dei soggetti attuatori del presente comparto la realizzazione di una delle due suddette strade di accesso.

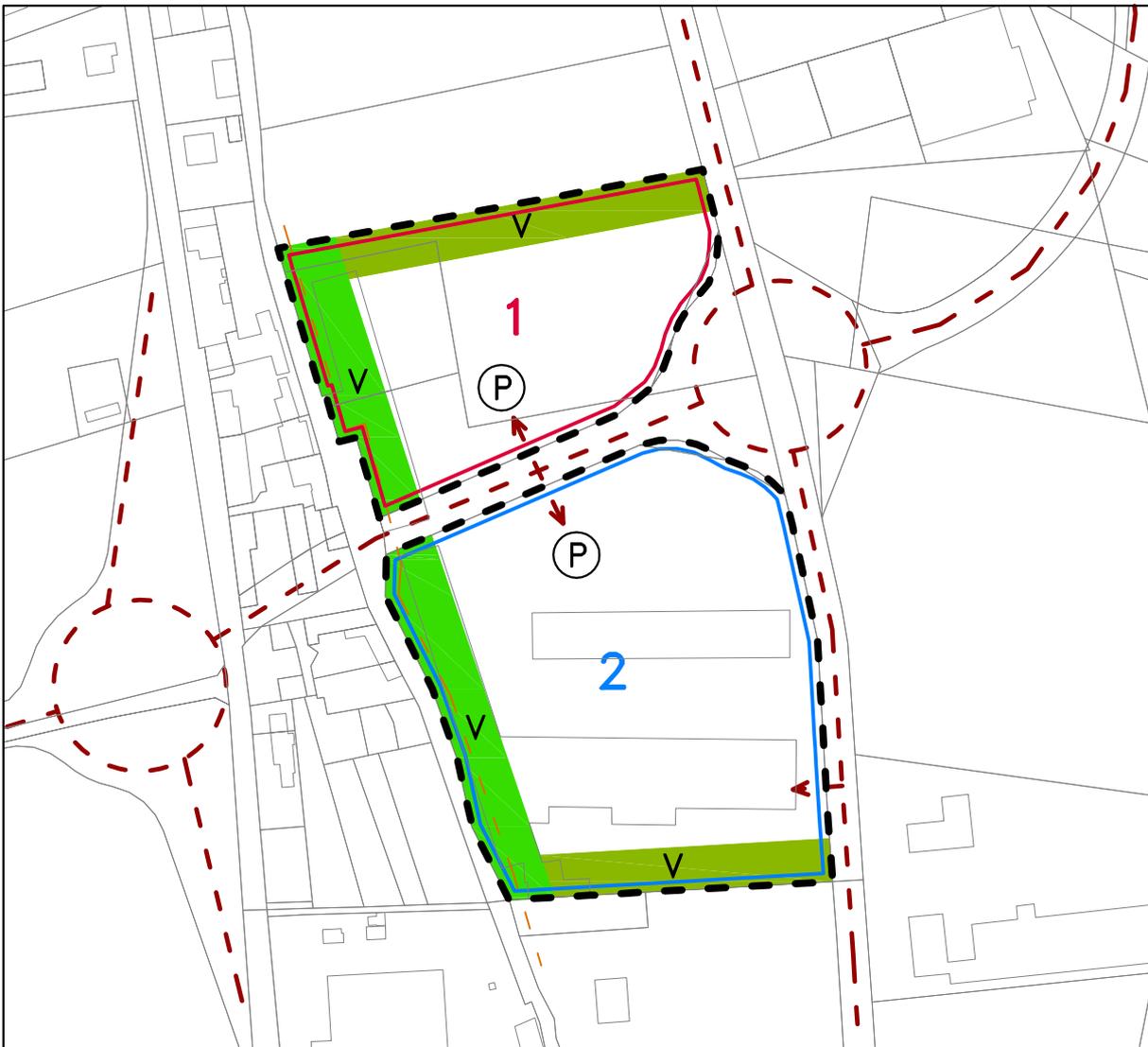
Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale del parcheggio alberato situato sul lato ovest del comparto, nonché della strada di accesso al comparto (se non già realizzata dai soggetti attuatori dei due ambiti adiacenti).

Le aree di urbanizzazione secondaria saranno monetizzate.



SCALA 1:2500

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

 Sub-ambito 1

 Sub-ambito 2

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Percorsi veicolari

 Sistema del verde

 Verde privato inedificabile

 Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO PICCOLE BERTOLI

C
24

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
30.538^{MQ}

INDICE TERRITORIALE
0,7^{MC/MQ}

VOLUME UTILE
21.377^{MC}

ALTEZZA MASSIMA
12,5^M

C.24 - AMBITO PICCOLE BERTOLI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C, senza alcuna limitazione percentuale per le destinazioni non residenziali, che possono giungere alla copertura della totale insediabilità.

Sono consentite le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita fino a fino a 400 mq; è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda, ovvero per sub-ambiti come individuati nella scheda medesima.

Per ogni ambito la zona si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 12,50 m
- Ds 12,00 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

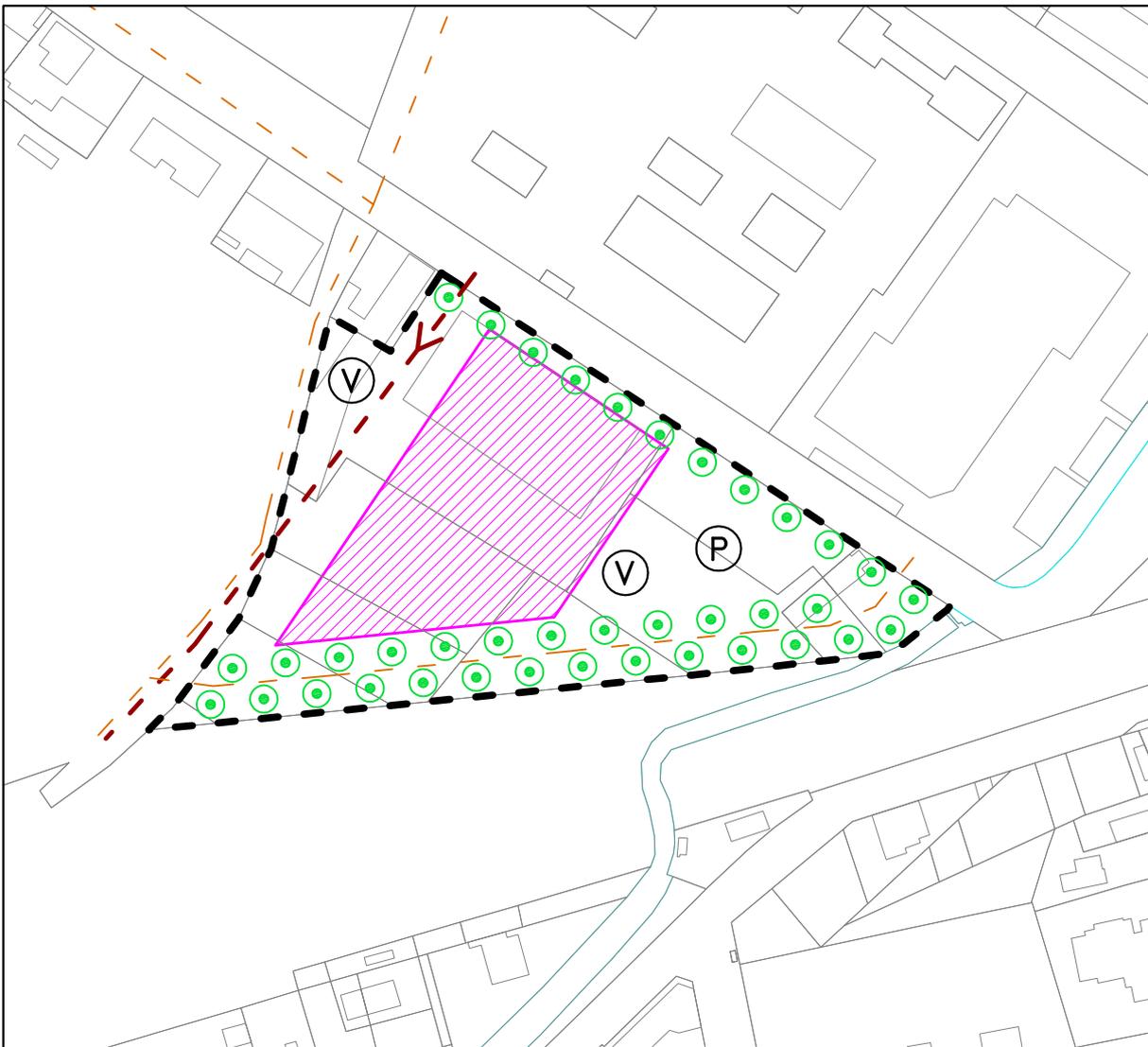
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, dagli accessi individuati nella parte grafica della scheda, a cui andranno attestate le adeguate aree a parcheggi pubblici.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento e prevedendo la realizzazione di ampie fasce verdi private lungo i confini Nord dell'ambito "1" e Sud dell'ambito "2" come indicato nella scheda medesima.

Lungo la Roggia dovrà essere realizzata un'ampia fascia a verde pubblico e la realizzazione di un collegamento ciclopedonale funzionale alla fruizione dei luoghi e al più ampio collegamento previsto lungo la stessa roggia da Nord a Sud.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione, dei parcheggi pubblici, delle aree verdi pubbliche e della pista ciclopedonale, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito; le altre urbanizzazioni secondarie verranno monetizzate.



SCALA 1:2000

C
25

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopedonali

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Localizzazione verde pubblico

Elementi strutturanti il disegno interno

 Sedime massimo nuova edificazione

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA DELLA ROGGIA

ATTUAZIONE: P. A. C.
SUPERFICIE TERR. 14.512 MQ
INDICE TERRITORIALE 2,0 MC/MQ
VOLUME UTILE 29.024 MC
ALTEZZA MASSIMA 25,0 M

C.25 - AMBITO VIA DELLA ROGGIA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate tutte le destinazioni previste dalla zona C, mentre la destinazione residenziale, potrà essere insediata in quantità limitata o anche non essere presente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 2 mc/mq
- H massima 25,00 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione ubicazionale delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L' intervento edilizio consente la demolizione degli edifici presenti nell'ambito al fine di realizzare un nuovo complesso immobiliare dalle elevate capacità architettoniche con un incremento dello standard di qualità degli spazi pubblici aperti e/o chiusi e delle infrastrutture.

L'accessibilità veicolare al complesso immobiliare, avverrà mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche al compendio pubblico limitrofo all'ambito.

Lungo il lato di via Sabbadini dovrà essere realizzato un ampio percorso pedonale (anche ciclabile) con alberature.

Il verde primario andrà posto in vicinanza dei parcheggi con funzione di arredo.

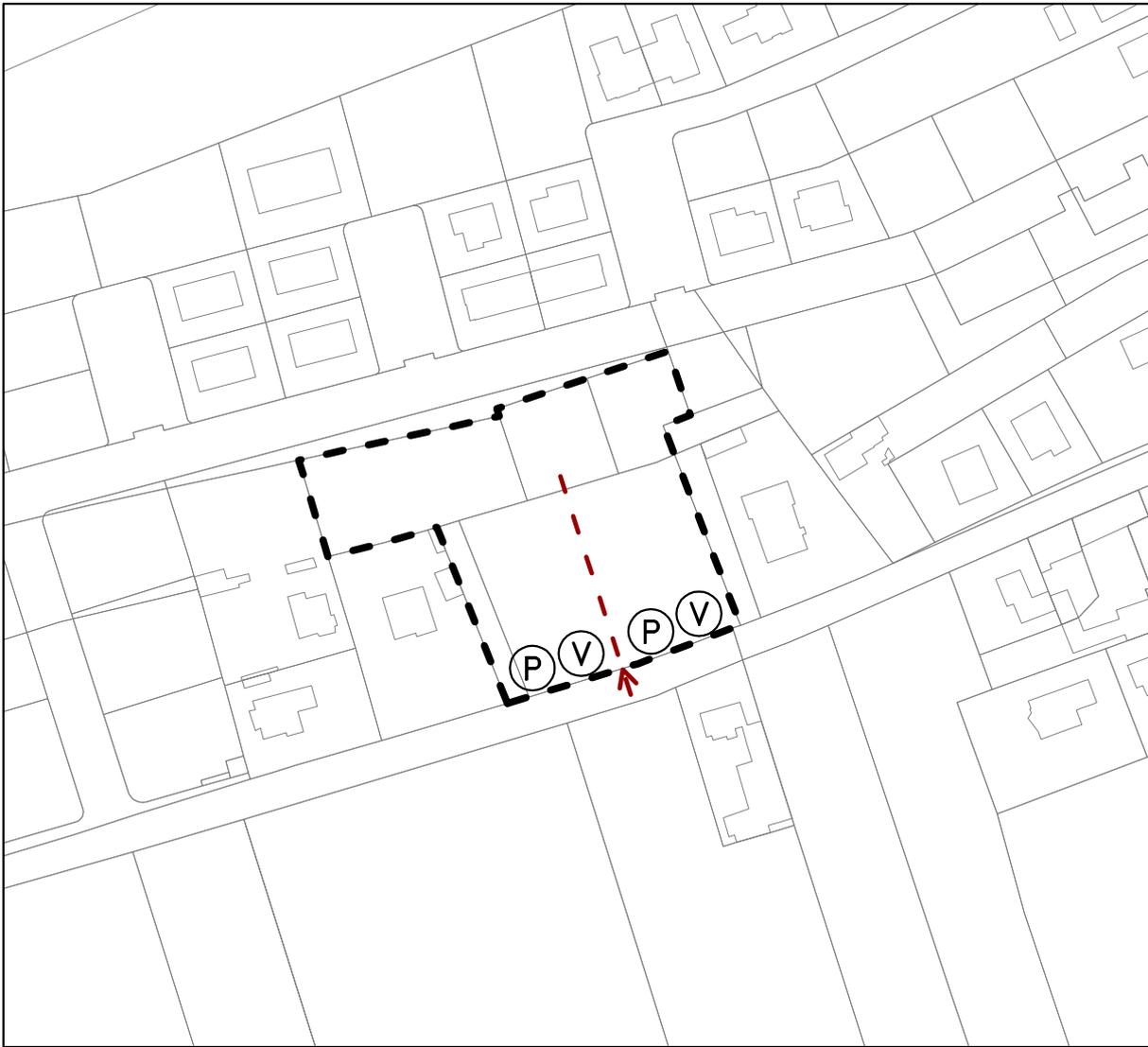
Tutti i parcheggi dovranno essere adeguatamente alberati se previsti a raso.

E' ammessa anche la costruzione in struttura fino ad un piano alzata e parzialmente fuori dall'area indicata a "sedime massimo di nuova edificazione", di parte dei parcheggi, ciò in adiacenza al fabbricato principale e purché sia armonizzato al complessivo insediamento

Per ridurre gli impatti, lungo la linea ferroviaria dovrà essere progettata e realizzata una adeguata barriera acustica/ visiva anche con l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica e alberature.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione dei parcheggi pubblici e l'area verde primaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito. Le restanti urbanizzazioni, se non realizzate, andranno monetizzate.



SCALA 1:2000

C
27

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Localizzazione verde pubblico

AMBITO VIA EMILIA - 2° LOTTO

ATTUAZIONE: P. A. C.
SUPERFICIE TERR. 6.602 MQ
INDICE TERRITORIALE 0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE 4.621 MC
ALTEZZA MASSIMA 9,5 M

C.27 - AMBITO VIA EMILIA - 2° LOTTO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità pubblica.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione ubicazionale delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione a titolo gratuito e la cessione dei parcheggi alberati e dell'area verde nella posizione indicata nella parte grafica della scheda.



SCALA 1:2000

C
28

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Sistema del verde

 Parcheggi Pubblici

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Parcheggi esistenti

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA QUARTO

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
(RILEVATA)
27.983 MQ

INDICE TERRITORIALE
1,0 MC/MQ

VOLUME UTILE
27.983 MC

ALTEZZA MASSIMA
VEDI NORMA

C.28 - AMBITO VIA QUARTO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1 mc/mq (minimo 0,7 mc/mq)
- H massima 12,50 m. nei lotti prospicienti via Quarto - 9,50 m nei restanti lotti;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

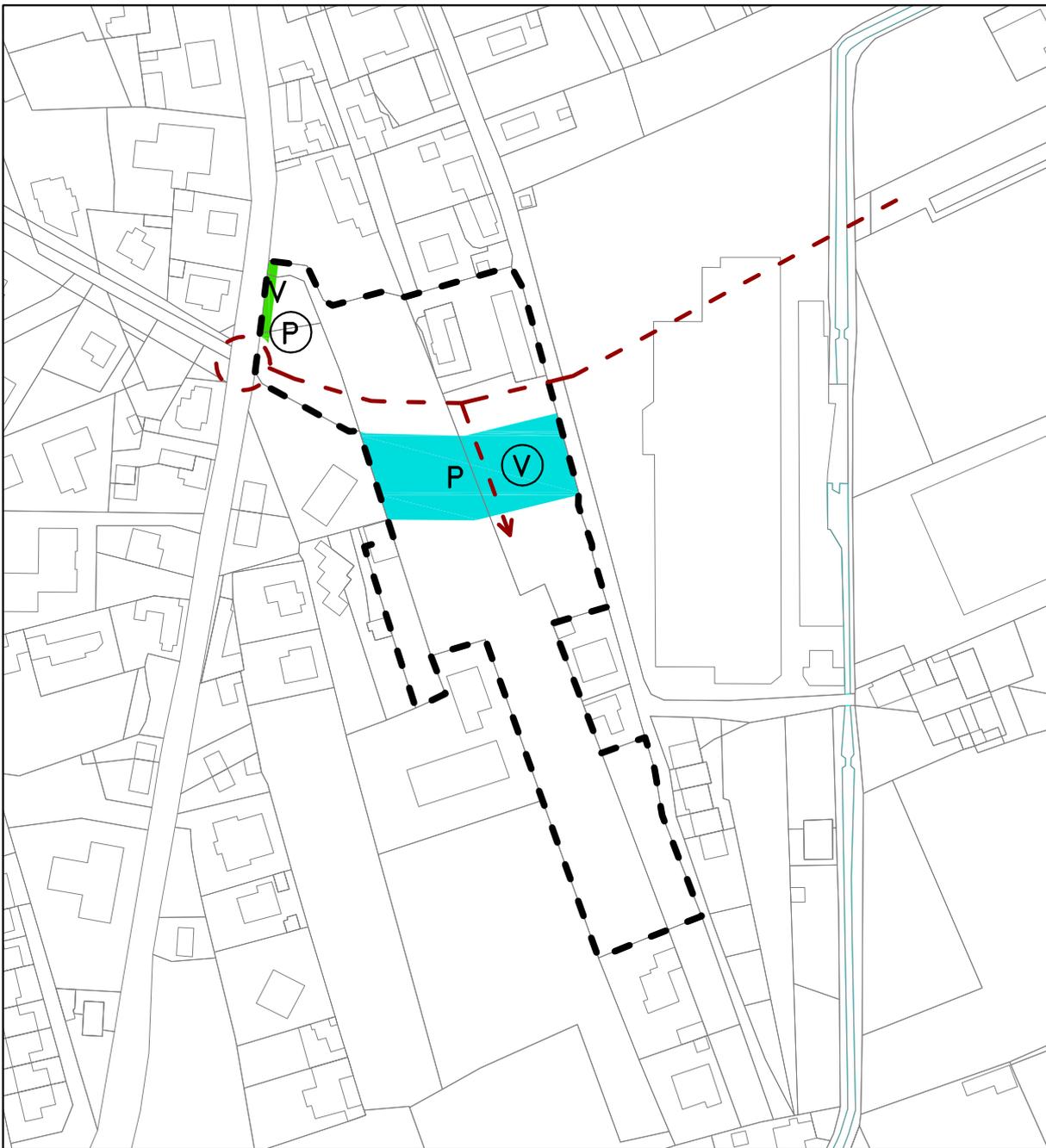
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di due parcheggi alberati e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Sistema del verde

 Parcheggi Pubblici

 Localizzazione verde pubblico

AMBITO VIA MUZZANA OVEST

C
29

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
10.790 MQ

INDICE TERRITORIALE
0,7 MC/MQ

VOLUME UTILE
7.553 MC

ALTEZZA MASSIMA
9,5 M

C.29 - AMBITO VIA MUZZANA OVEST

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere di realizzazione della viabilità di collegamento tra via Pozzuolo e via Muzzana, la realizzazione di 2 parcheggi alberati e delle aree verdi, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.

Inoltre dovrà essere realizzata e ceduta all'Amministrazione comunale a titolo gratuito, un'isola ecologica per il posizionamento dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti da posizionare lungo via Pozzuolo in corrispondenza dell'area verde.



SCALA 1:2000

C
30

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

AMBITO VIA MONZAMBANO

ATTUAZIONE: P. A. C.
SUPERFICIE TERR. 3.700 MQ
INDICE TERRITORIALE 0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE 2.590 MC
ALTEZZA MASSIMA 9,5 M

C.30 - AMBITO VIA MONZAMBANO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C e quelle per l'istruzione (attività per l'infanzia).

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

L'eventuale viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Un lotto edificabile dell'ambito dovrà essere destinato alle attività per l'infanzia.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di aree per parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le relative prescrizioni normative e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



SCALA 1:2000

C
31

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopdonali

 Sistema del verde

 Parcheggi Pubblici

 Localizzazione parcheggi pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA CORMOR BASSO

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	18.920 MQ
INDICE TERRITORIALE	1,0 MC/MQ
VOLUME UTILE	18.920 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.31 - AMBITO VIA CORMOR BASSO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1 mc/mq (minimo 0,7 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

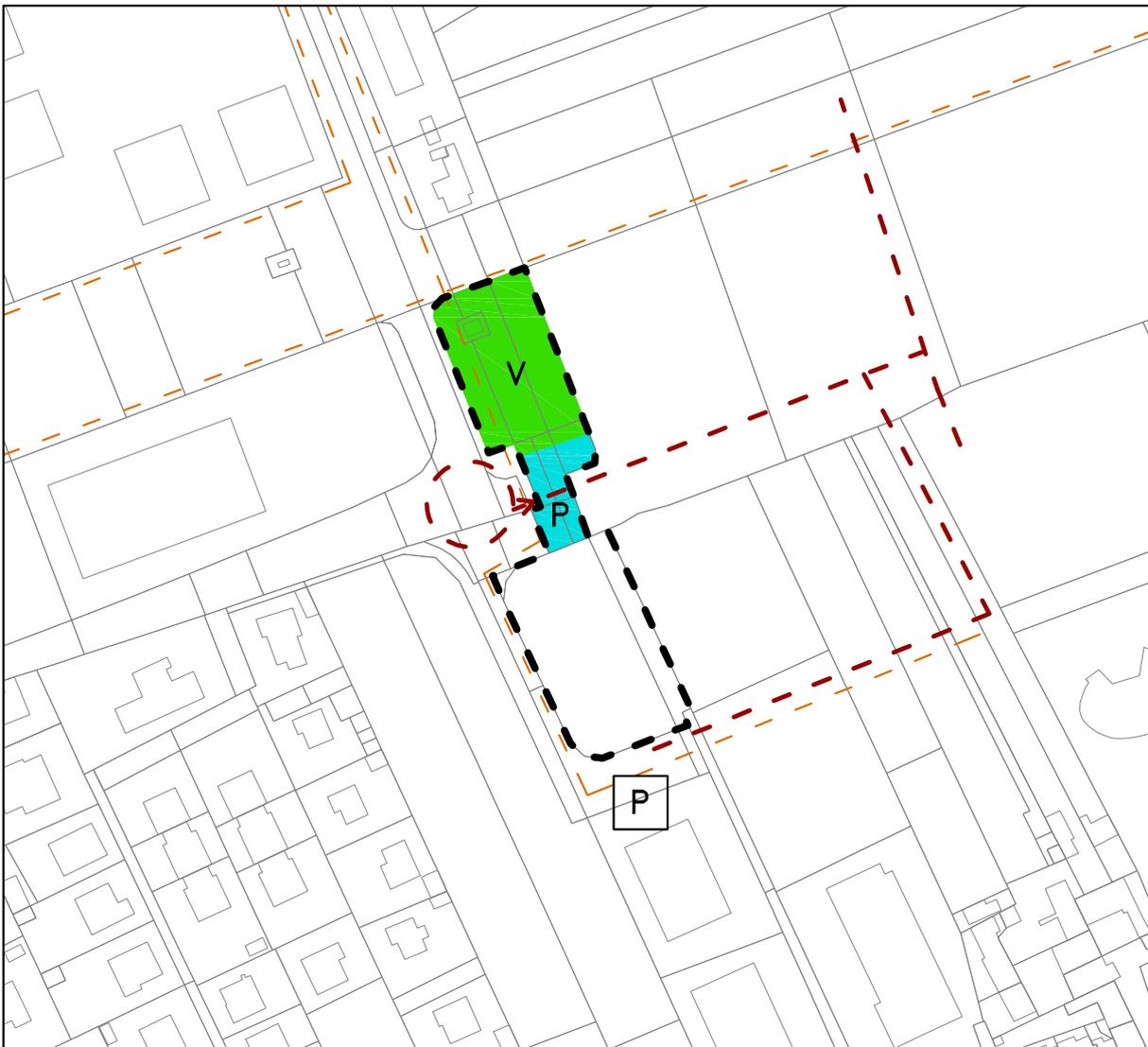
La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato, dell'area verde relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria e del collegamento ciclopedonale verso il parco del Cormor, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda, e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.

Nell'ambito dell'area destinata a parcheggi pubblici potrà essere prevista la fermata capolinea dell'autobus urbano.

In corrispondenza della viabilità di piano dovranno essere previsti filari di alberi di essenze tipiche locali.



SCALA 1:2000

C
34

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi veicolari



Percorsi ciclopedonali



Parcheggi Pubblici



Sistema del verde



Parcheggi esistenti

AMBITO VIA LIZZERO

ATTUAZIONE:	P.A.C.
SUPERFICIE TERR.	3.765 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	2.636 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.34 - AMBITO VIA LIZZERO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Nell'area verde da cedere all'Amministrazione Comunale potranno essere mantenuti gli impianti tecnologici esistenti (cabina ENEL e ripetitore di telefonia mobile).

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale del parcheggio alberato e dell'area verde attrezzata come indicato nella parte grafica della scheda, nonché il riassetto della rotatoria di accesso.



SCALA 1:2000

C
35

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Sistema del verde

 Verde privato ineditabile

 Localizzazione parcheggi pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIA ALBA

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	14.331 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	10.032 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.35 - AMBITO VIA ALBA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale e morfologica, delle aree verdi da cedere all'Amministrazione comunale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

I parcheggi ed il verde di urbanizzazione primaria e quota parte dell'area per urbanizzazione secondaria dovrà essere ubicata come indicato nella parte grafica della scheda.

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

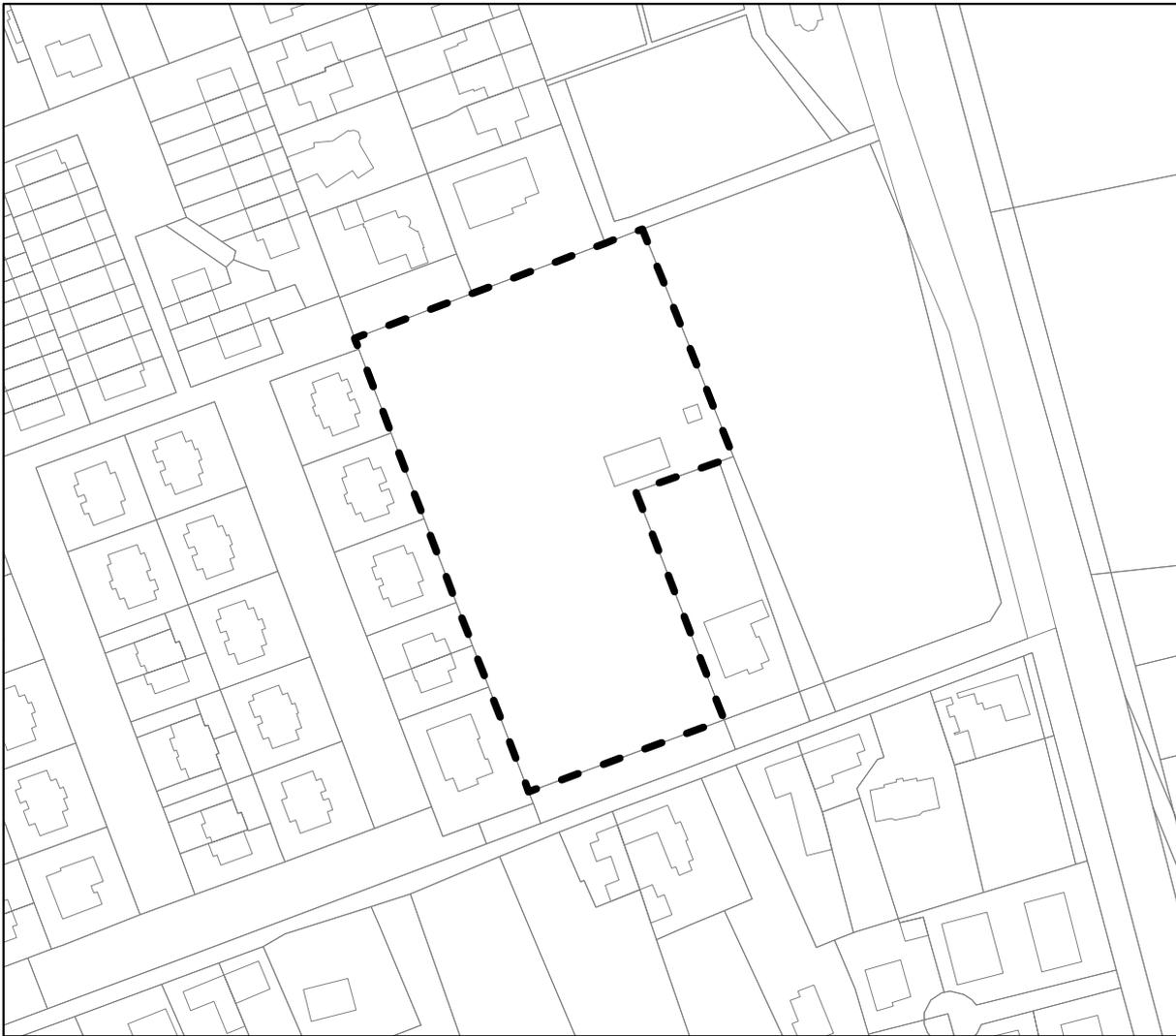
La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Nella progettazione del Piano attuativo dovrà essere posta attenzione alla valorizzazione del tratto della Roggia di Udine adiacente all'area.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi e dell'area verde relativa all'urbanizzazione primaria e quota parte dell'area per urbanizzazione secondaria secondo le indicazioni della parte grafica della scheda, e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.

L'intervento finalizzato alla rifunzionalizzazione e recupero urbanistico dell'area dovrà prevedere oltre alla demolizione dell'edificio produttivo esistente anche una preventiva valutazione delle eventuali necessarie opere di bonifica e ripristino ambientale.



SCALA 1:2000

C
36

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

AMBITO VIA CAMPOFORMIDO

ATTUAZIONE: PAC
SUPERFICIE TERR. 9.359 MQ
INDICE TERRITORIALE 0,5 MC/MQ
VOLUME UTILE 4680 MC
ALTEZZA MASSIMA 9,50 M

C.36 - AMBITO VIA CAMPOFORMIDO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,5 mc/mq
- H massima 9,50 m;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

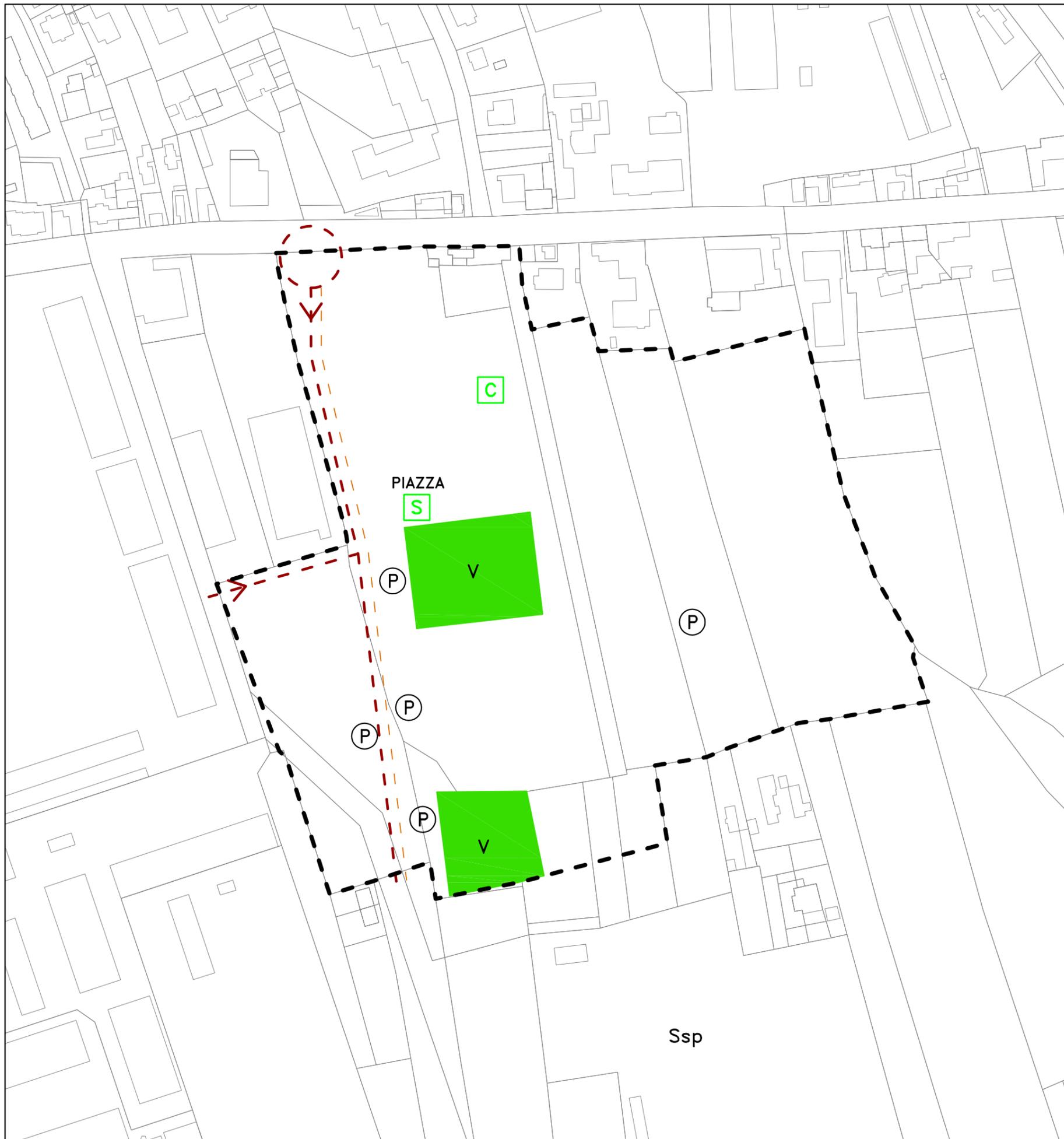
Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza della viabilità di collegamento del "quadrante sud-ovest" schematicamente indicata nella tavola PS1 del PRGC.

L'accessibilità all'ambito, la viabilità di distribuzione interna ed i parcheggi dovranno essere realizzati in modo da non pregiudicare la fattibilità del collegamento sopra citato.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree ritenute necessarie per la realizzazione del collegamento viario del "quadrante sud-ovest".

Le aree di urbanizzazione secondaria saranno monetizzate.



LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi veicolari

Percorsi ciclopedonali

Sistema del verde (standard)

Localizzazione parcheggi pubblici

Ssp Zona Ssp

Elementi strutturanti il disegno interno

Destinazioni d'uso

commerciale

Servizi (spazi ricreativi)

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	70.573 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,7 MC/MQ
VOLUME UTILE	49.401 MC
ALTEZZA MASSIMA	10,0 M

C.37 – AMBITO VIA CIVIDALE

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

Non trova applicazione, nel presente ambito, la limitazione percentuale sulla volumetria utile totale per le destinazioni non residenziali, di cui all'articolo 27 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale comunale, fermo restando che la componente residenziale dovrà comunque essere prevalente, nel complessivo insediamento previsto.

La componente residenziale non potrà consentire una insediabilità teorica superiore a 440 abitanti.

Sono consentite le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq, anche per singolo esercizio, fermo restando che nell'ambito non potranno essere superati i 1.500 mq di superficie di vendita ed i 5.000 mq di superficie coperta complessiva, secondo la definizione di cui all'articolo 2, lettera r), della L.R. 29/1995 e s.m.i.; è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,7 mc/mq (minimo 0,55 mc/mq)
- H massima 10,00 m;

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore Generale Comunale.

Le aree a verde pubblico e parcheggi dovranno essere realizzate e rese accessibili nel rispetto delle indicazioni della parte grafica della scheda.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

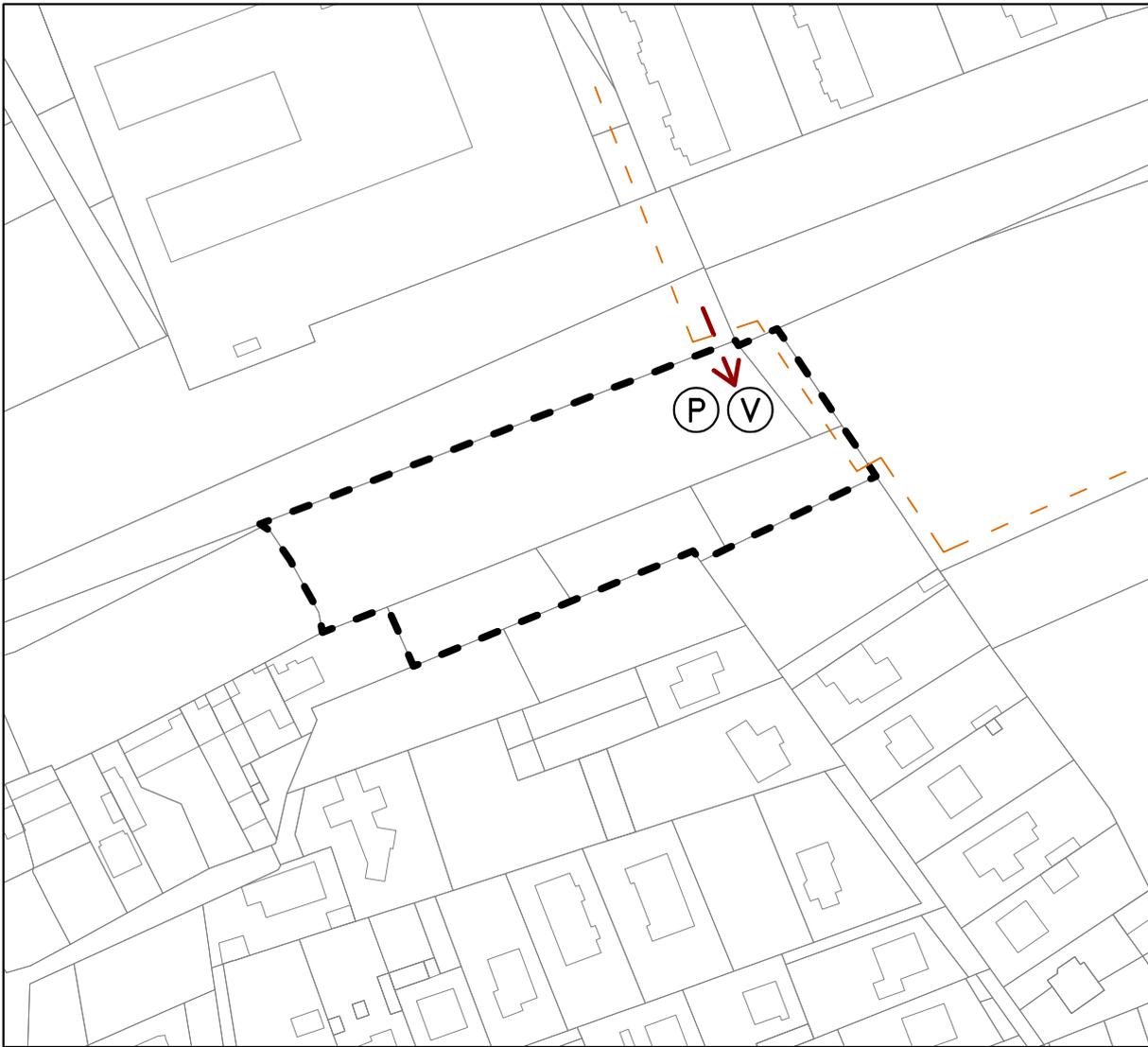
Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere, a carico dei promotori delle iniziative di intervento, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda norma, opportune e necessarie per gli insediamenti programmati, e la cessione all'Amministrazione comunale delle opere realizzate su area di proprietà privata.

In particolare, la convenzione dettaglierà, oltre ai consueti e dovuti aspetti, i seguenti contenuti:

- sistema infrastrutturale, relazionale e degli spazi di sosta, da realizzare da parte della Ditta proponente con riguardo alle indicazioni schematiche della scheda norma, relative anche alle intersezioni stradali;
- sistema del verde.



SCALA 1:2000

C
38

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Localizzazione parcheggi pubblici

 Localizzazione verde pubblico

AMBITO VIALE FORZE ARMATE OVEST

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	7.652 MQ
INDICE TERRITORIALE	0,5 MCMQ
VOLUME UTILE	3.826 MC
ALTEZZA MASSIMA	9,5 M

C.38 - AMBITO VIALE FORZE ARMATE OVEST

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona C.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 0,5 mc/mq (minimo 0,35 mc/mq)
- H massima 9,50 m
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

Dotazioni per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati con alberature e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda.

Dovrà essere prevista la prosecuzione del percorso ciclopedonale proveniente dalla zona a nord di viale Forze Armate e in corrispondenza del sistema del verde (standard), come individuato nella parte grafica della scheda.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere, la realizzazione e cessione del parcheggio alberato e dell'area verde, relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, e del percorso ciclopedonale, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse a titolo gratuito.

LEGENDA

- Perimetro ambito scheda
- Rapporti con il contesto
- Sistema del verde
- Localizzazione parcheggi pubblici
- Elementi strutturanti il disegno interno
- Sistemazione del verde
- Filari
- Destinazioni d'uso
- Servizi



AMBITO VIA RIZZOLO

D2
01

SCALA 1:2000

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	81.469 MQ
COPERTURA TERR.	0,4 MQ/MQ
ALTEZZA MASSIMA	12,0 M

D2.01 - AMBITO VIA RIZZOLO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona D.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona si attuano mediante piano attuativo esteso all'intero comparto indicato nella parte grafica della scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona D2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà prioritariamente dalla via Rizzolo che dovrà essere opportunamente risistemata fino al limite nord dell'ambito di intervento.

La sistemazione di tale asse viario potrà interessare i terreni di proprietà comunale, ma senza nessun onere di esproprio di terreni di terzi da parte dell'A.C..

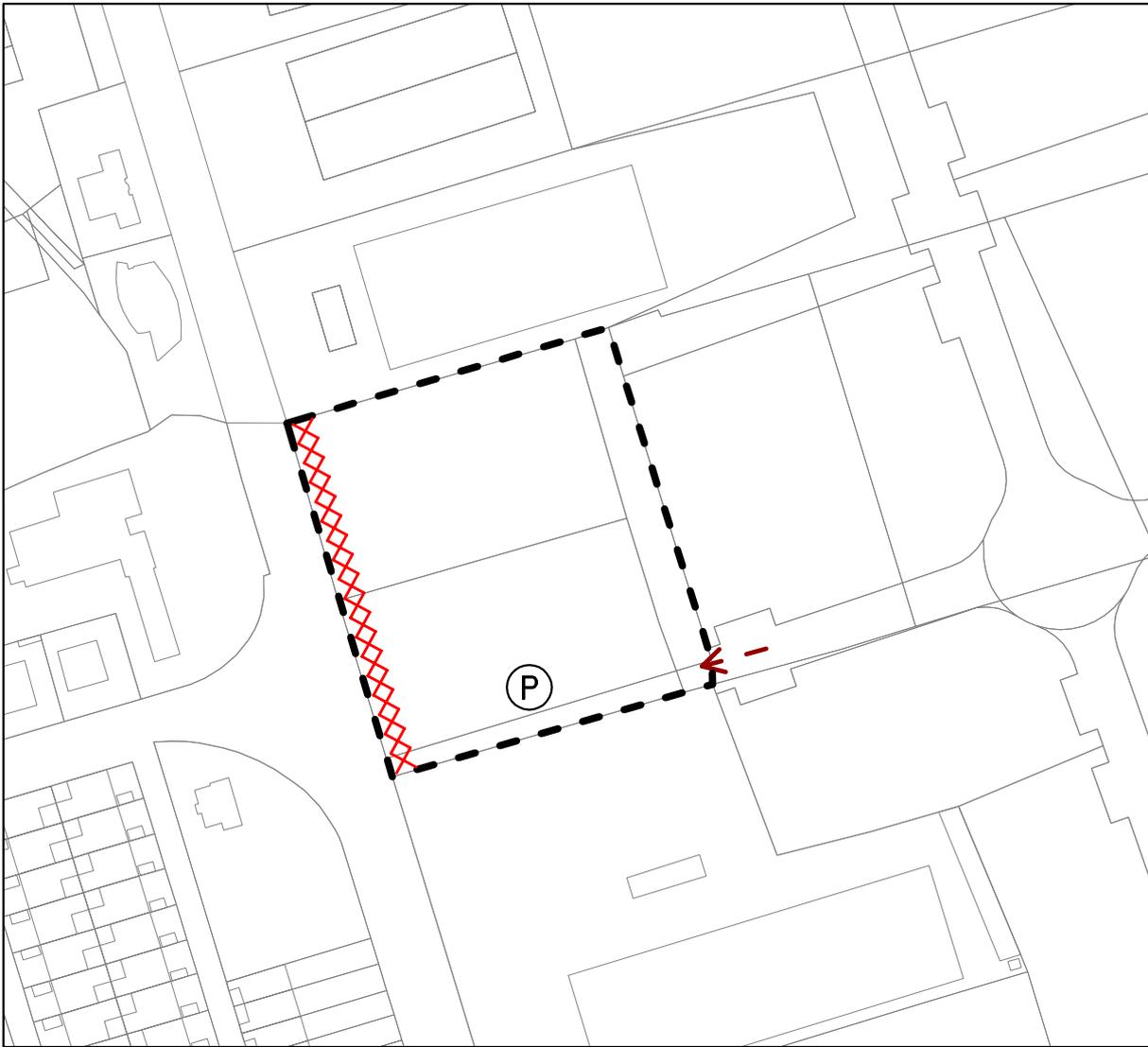
Le strade dovranno avere una larghezza minima di 12,00 m e quella lungo via Rizzolo dovrà prevedere almeno un filare di alberi ad alto fusto; anche i parcheggi indicati a servizio della zona dovranno essere alberati.

L'area a verde e servizi indicata nella scheda dovrà essere sistemata a verde e adeguatamente piantumata lungo la viabilità.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e cessione a titolo gratuito delle strade di accesso al comparto, compreso l'allargamento di via Rizzolo e dei parcheggi indicati nella parte grafica della scheda.

Inoltre, dovrà essere ceduta, a titolo gratuito, l'area del sistema del verde "V" e per il completamento dei limitrofi servizi "S".



SCALA 1:2000

D2
02

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Divieto di formazione di accessi carrai



Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIALE PALMANOVA

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.

9.737 MQ

COPERTURA TERR.

0,4 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA

12,0 M

D2.02 - AMBITO VIALE PALMANOVA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona D.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona D2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà esclusivamente come indicato nella parte grafica della scheda: sono pertanto vietati nuovi accessi carrai sui viale Palmanova.

I parcheggi indicati a servizio della zona dovranno essere alberati.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e cessione a titolo gratuito dei parcheggi indicati nella parte grafica della scheda.



LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi veicolari

Divieto di formazione di accessi carrai

Localizzazione parcheggi pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

Filari

D2
03

ATTUAZIONE:	P. A. C.
SUPERFICIE TERR.	40.623 MQ
COPERTURA TERR.	0,4 MQ/MQ
ALTEZZA MASSIMA	12,0 M

D2.03 - AMBITO VIA BUTTRIO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona D.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona si attuano mediante piano attuativo esteso all'intero comparto indicato nella parte grafica della scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona D2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

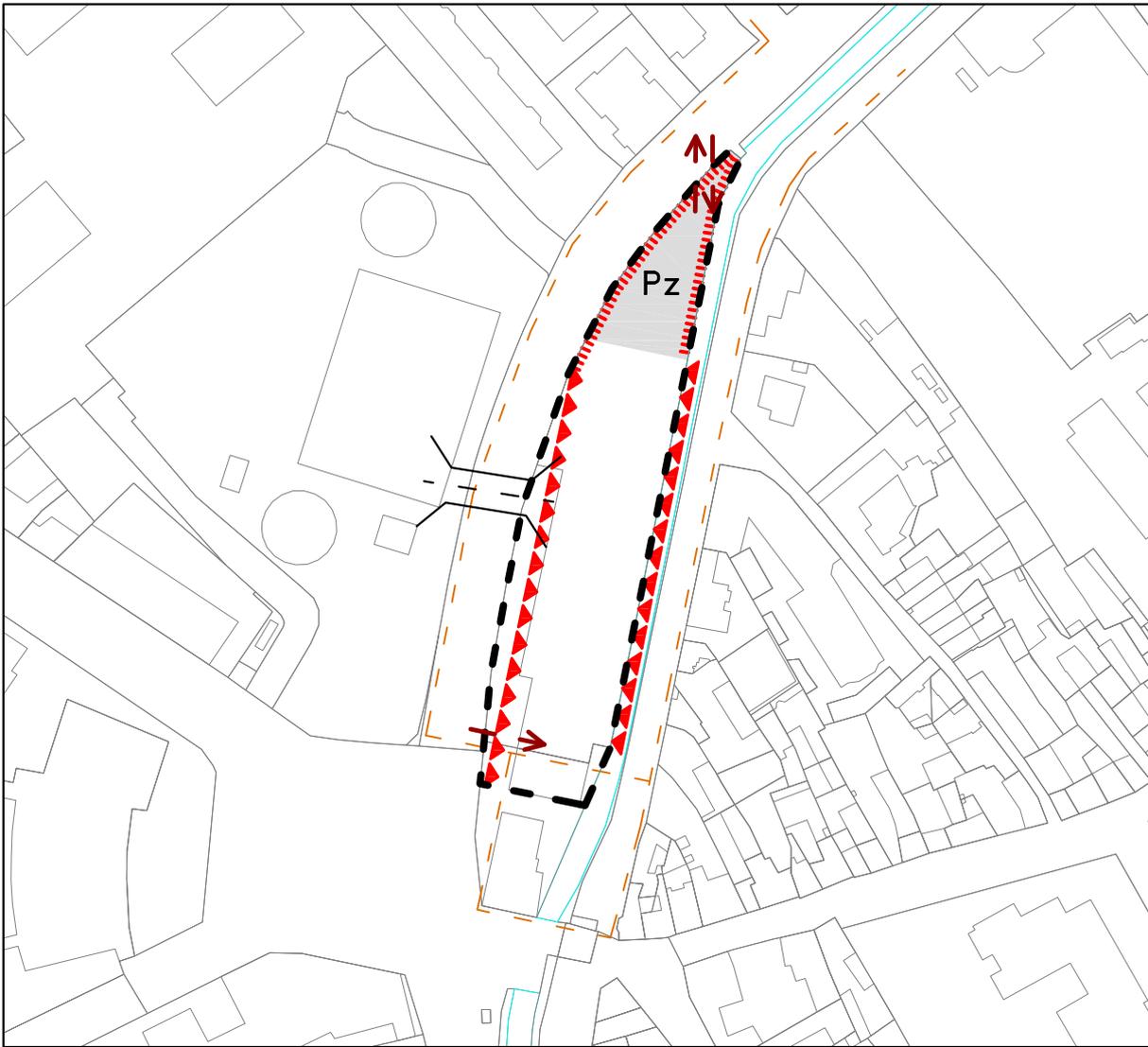
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà secondo le indicazioni della parte grafica della scheda, lungo una nuova viabilità che verrà realizzata sulle particelle di proprietà comunale (ex collettore fognario).

E' vietato l'accesso al comparto dalla rotonda tra le vie Buttrio e Pradamano.

Lungo la ferrovia dovrà essere prevista una barriera acustica e visiva costituita da filari di alberi e su tale lato del comparto si attesteranno anche i parcheggi alberati a servizio della zona.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione a titolo gratuito della strada di accesso al comparto di larghezza minima di 12,00 m. insistente sulle particelle di proprietà comunale e la realizzazione e cessione a titolo gratuito dei parcheggi di relazione come indicato nella parte grafica della scheda.



SCALA 1:2000

H2
01

LEGENDA

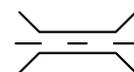
 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Piazza - giardino

 Sottopasso pedonale

Elementi strutturanti il disegno interno

 Impronta a terra da valorizzare

 Allineamenti obbligatori

AMBITO VIA BASSI (EX DORMISCHI)

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
5.489 MQ

COPERTURA TERR.
0,65 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA
16,0 M

H2.01 - AMBITO VIA BASSI (EX DORMISCH)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

La zona si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- QT 0,65 mq/mq
- H massima 16,00 m
- Ds 6,00 m fatto salvo il mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti o per gli allineamenti obbligatori indicati nella parte grafica della scheda.
- Almeno il 40% della superficie coperta realizzabile deve essere adibita a destinazione direzionale-istruzione.
- Area scoperta: Nell'attuazione dei previsti interventi sull'area, deve essere riservata a verde arborato una superficie pari ad almeno il 10% del complessivo lotto. L'area verde potrà anche svilupparsi, parzialmente o totalmente, al di sopra della struttura di sosta interrata, anche nell'area identificata come Pz.

Per quanto non specificato i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti dalla zona H2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

È consentita la demolizione degli edifici esistenti al fine di realizzare un nuovo complesso immobiliare dalle elevate qualità architettoniche ed infrastrutturali. Il progetto deve rispettare gli allineamenti del sedime storico della fabbrica come indicato nella parte grafica della scheda. La progettazione degli spazi aperti e chiusi deve favorire una permeabilità visiva e di fruizione tra la via Bassi, il canale Ledra e via Micesio. A tal fine, nel caso in cui un fabbricato superi i 100 m di sviluppo longitudinale deve prevedere al proprio interno un volume vuoto a guisa di galleria/cannocchiale con superficie pari ad almeno il 10 % della superficie coperta.

La piazza-giardino, indicata nella parte grafica della scheda, deve essere realizzata riprendendo porzioni dell'impronta a terra dell'edificio esistente. Nell'area sono ammesse, modellazioni altimetriche del terreno.

È consentita la localizzazione di strutture commerciali con un limite di superficie di vendita complessiva di 1000 mq.

L'accessibilità veicolare all'area è prevista lungo via Bassi con accessi a sud in entrata e a nord in entrata e uscita, come indicato nella parte grafica della scheda. L'accesso a sud deve essere unico e garantire l'accessibilità ad entrambe le proprietà identificate catastalmente al NCEU Udine Fg. 30 - mappali 2223 e 304. Nel caso non ci fosse l'accordo tra i proprietari, non si concederà l'ingresso a sud e resterà il solo ingresso a

nord in quanto, in caso di realizzazione di una rotatoria in Ple Cavedalis, si deve garantire l'accesso alla Villa dov'è presente un passo carraio già autorizzato. Nel caso di costruzione di piani interrati ad uso parcheggio, il progetto deve definire l'accessibilità veicolare ai parcheggi stessi in funzione dei flussi di traffico della zona.

Per la mobilità pedonale e ciclabile, il progetto deve definire i collegamenti con la rete urbana della mobilità dolce secondo lo schema indicato nella parte grafica della scheda e la distribuzione dei flussi interni all'ambito.

Il progetto dell'ambito deve prevedere il recupero e la valorizzazione della turbina esistente sul canale Ledra.

Il progetto può prevedere la riedificazione lungo il canale Ledra, mantenendo le distanze dell'edificio esistente, in deroga a quanto prescritto dal RD 523/1904, nel rispetto delle prescrizioni stabilite nell'intesa del 12/10/2022 con il Consorzio di Bonifica Pianura Friulana in materia di tutela, manutenzione e gestione dell'acqua pubblica e del canale Ledra.

Sono consentiti interventi, fino alla ristrutturazione edilizia, anche parziali, nell'ambito delle facoltà autonome delle singole proprietà degli immobili.

Il progetto deve rispettare le prescrizioni dettate dai decreti ministeriali di vincolo in ordine alla ex villa Dormisch, all'ex stabilimento Dormisch e al canale Ledra.

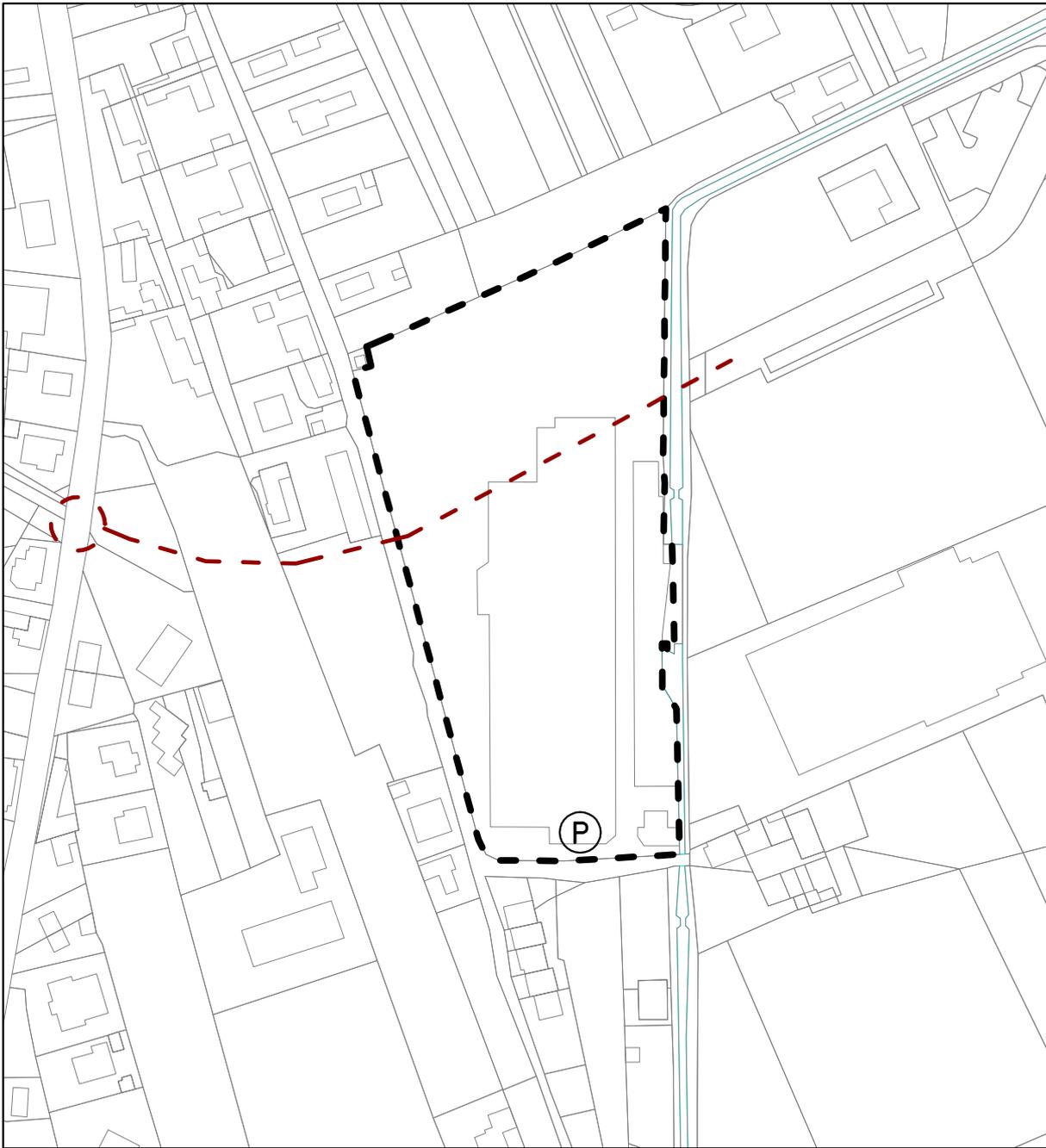
Si deve valorizzare il canale artificiale Ledra anche come elemento ambientale degli spazi a verde.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione deve:

- regolamentare la realizzazione delle infrastrutture di viabilità carrabile, ciclabile e pedonale e l'eventuale cessione o asservimento a uso pubblico delle relative superfici;
- disciplinare l'accesso alle proprietà identificate catastalmente al NCEU Udine Fg. 30 - mappali 2223 e 304;
- disciplinare le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree non cedute e le relative opere non realizzate devono essere monetizzate.



SCALA 1:2000

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIA MUZZANA EST

H2
02

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
14.131 MQ

COPERTURA TERR.
0,4 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA
12,0 M

H2.02 - AMBITO VIA MUZZANA EST

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona si attuano mediante piano attuativo esteso all'intero comparto indicato nella parte grafica della scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona H2.n.

Dotazioni per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona H2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati con alberature e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda, mentre i parcheggi privati saranno localizzati lungo la viabilità di collegamento tra via Muzzana e la viabilità interna della lottizzazione Altran.

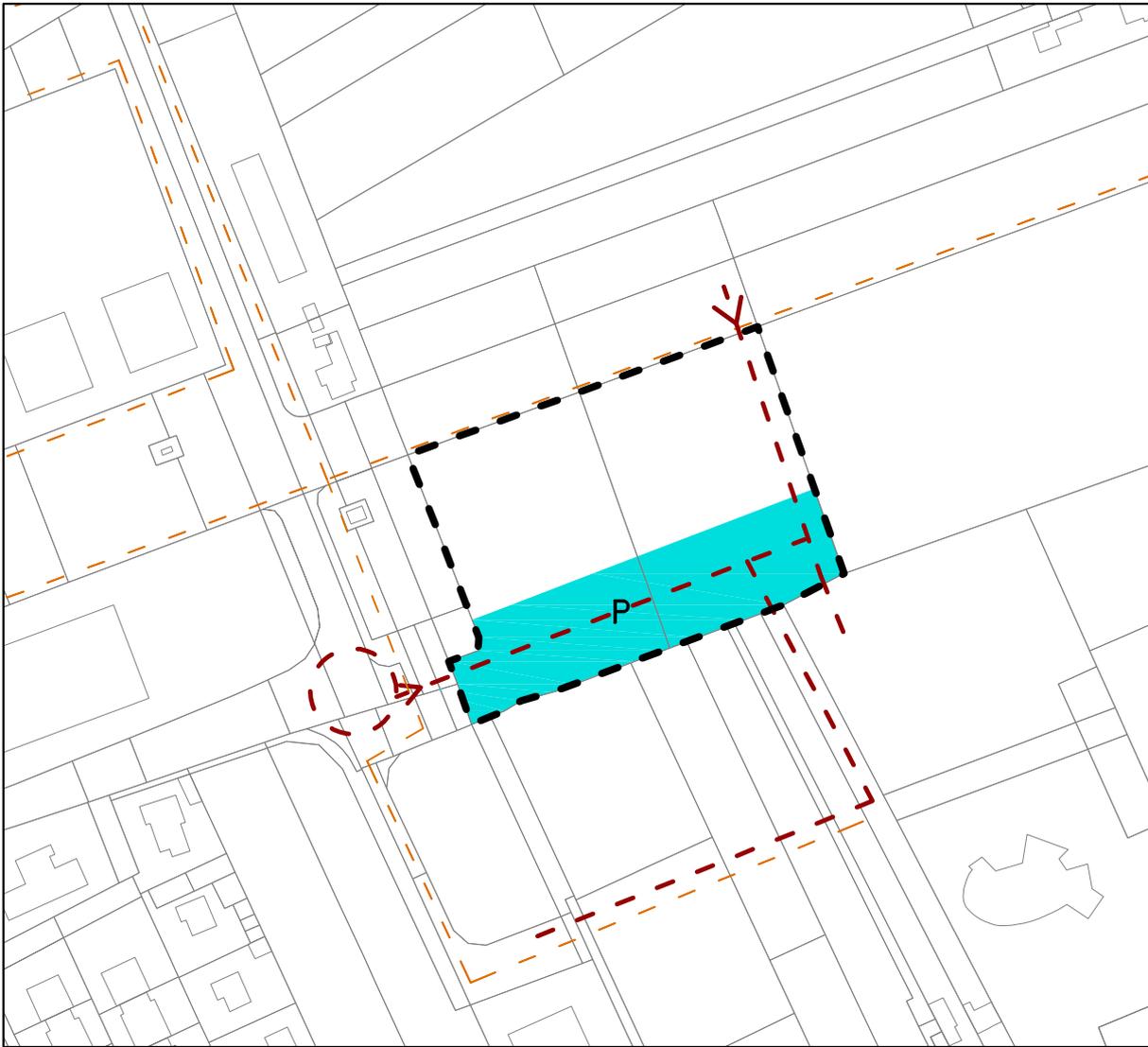
Si prescrive la realizzazione della suindicata viabilità di collegamento come da parte grafica della scheda.

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà, in via prevalente, mediante la viabilità di distribuzione individuata nella parte grafica della scheda.

Dovrà essere realizzata, sull'intero ambito, una fascia di rispetto verde di 10,00 m. di profondità a protezione del corso d'acqua.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione dei parcheggi di relazione sopra menzionati e l'esecuzione delle opere di realizzazione della viabilità di collegamento tra via Pozzuolo e la viabilità interna della lottizzazione denominata "Elcrom - Altan", e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle suddette opere.



SCALA 1:2000

H2
04

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi veicolari

 Percorsi ciclopeditoni

 Parcheggi Pubblici

AMBITO VIALE FORZE ARMATE EST

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
7.949 MQ

COPERTURA TERR.
0,4 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA
12,0 M

H2.04 - AMBITO VIALE FORZE ARMATE EST

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona H2.n.

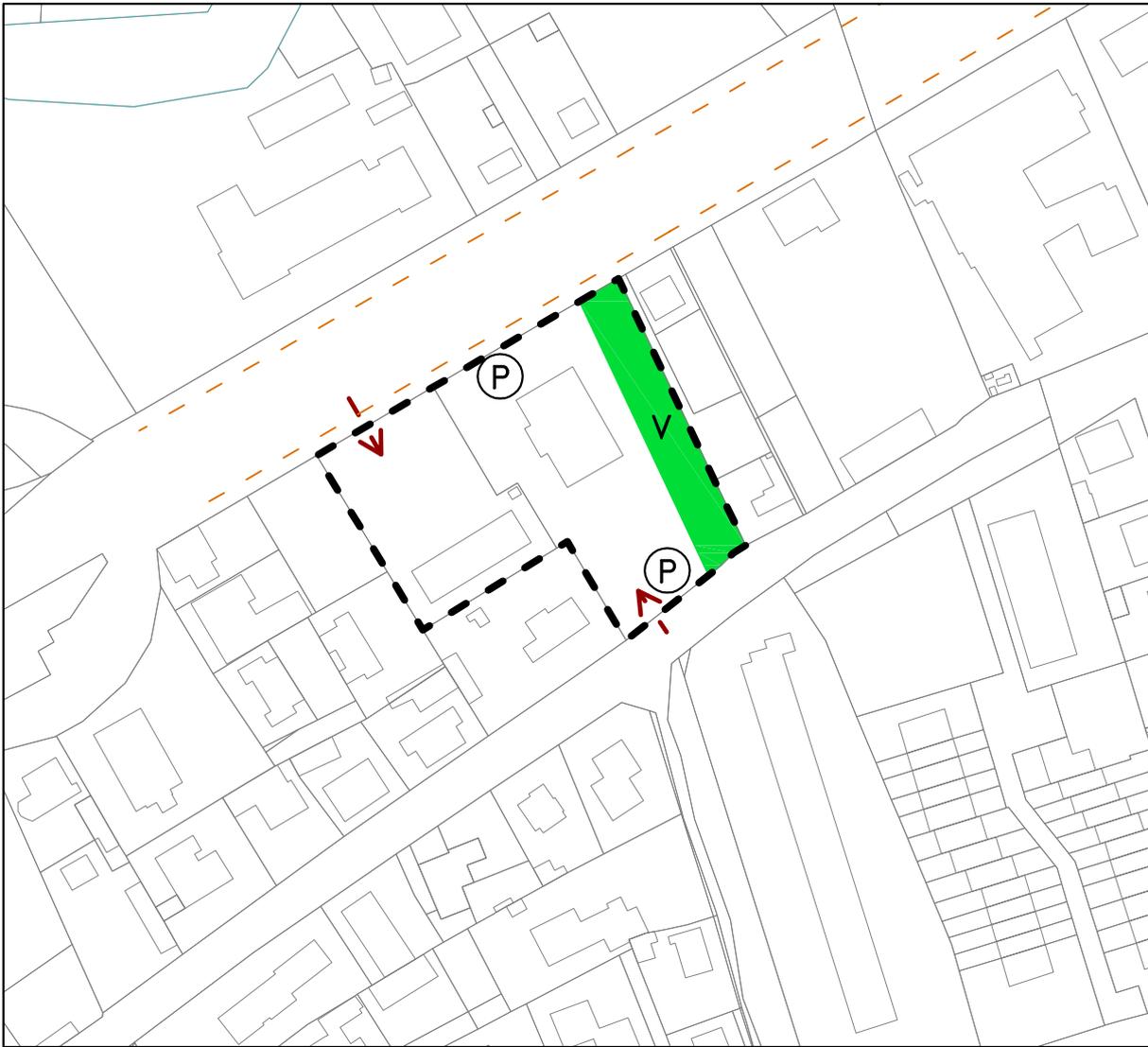
Dotazioni per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona H2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati con alberature e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dei parcheggi di relazione sopra menzionati.



SCALA 1:2000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi ciclopedonali



Sistema del verde



Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIALE VENEZIA SUD (EX ENEL)

H2
06

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
6.606 MQ

COPERTURA TERR.
0,4 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA
12,0 M

H2.06 - AMBITO VIALE VENEZIA SUD (EX ENEL)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona H2.n.

Dotazioni per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona H2.n.

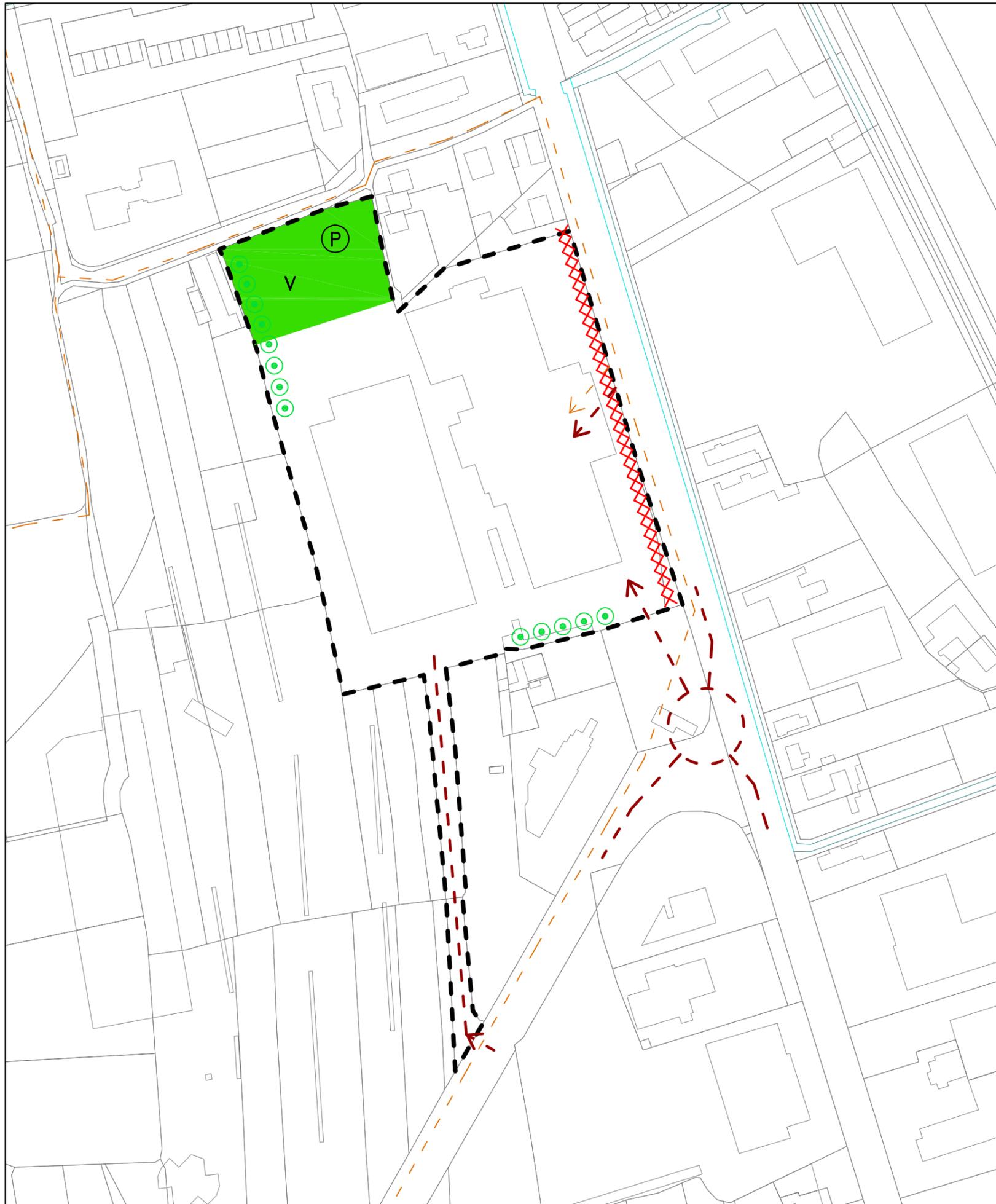
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati con alberature e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda e in prossimità di viale Venezia e via S. Rocco.

Dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di una fascia verde alberata a protezione della limitrofa zona residenziale.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dei parcheggi di relazione sopra menzionati e l'esecuzione delle opere di realizzazione di un'area verde, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito.



LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Punti di accesso ciclopedonale

Percorsi veicolari

Percorsi ciclopedonali

Divieto di formazione di accessi carrai *

Sistema del verde

Localizzazione parcheggi pubblici

* Consentito solo un accesso, esclusivamente per ingresso veicoli da nord (Udine centro), con esclusione della possibilità di uscita

H2.07 - AMBITO VIA DEL PARTIDOR - VIALE PALMANOVA

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

Sono consentite le grandi strutture di vendita, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 6.000 mq, nel rispetto del Piano di Settore del Commercio del Comune di Udine.

L'attivazione delle grandi superfici di vendita è subordinata alla preventiva attuazione degli accessi come previsti dalla presente scheda norma, e delle opere di sistemazione della viabilità come meglio precisate nella convenzione del Piano Attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona si attuano mediante piano attuativo esteso all'intero comparto indicato nella parte grafica della scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona H2.n.

Dotazioni per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona H2.n, nonché attuazione, e cessione al Comune, degli interventi esterni all'ambito relativi alla sistemazione dell'intersezione viaria tra viale Palmanova e via del Partidor, e del percorso ciclopedonale lungo viale Palmanova tra via del Partidor e via Lupieri.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati con alberature e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda.

L'accessibilità veicolare di servizio (carico/scarico) dovrà avvenire esclusivamente da via del Partidor.

Il sistema del verde dovrà essere localizzato come da parte grafica della scheda.

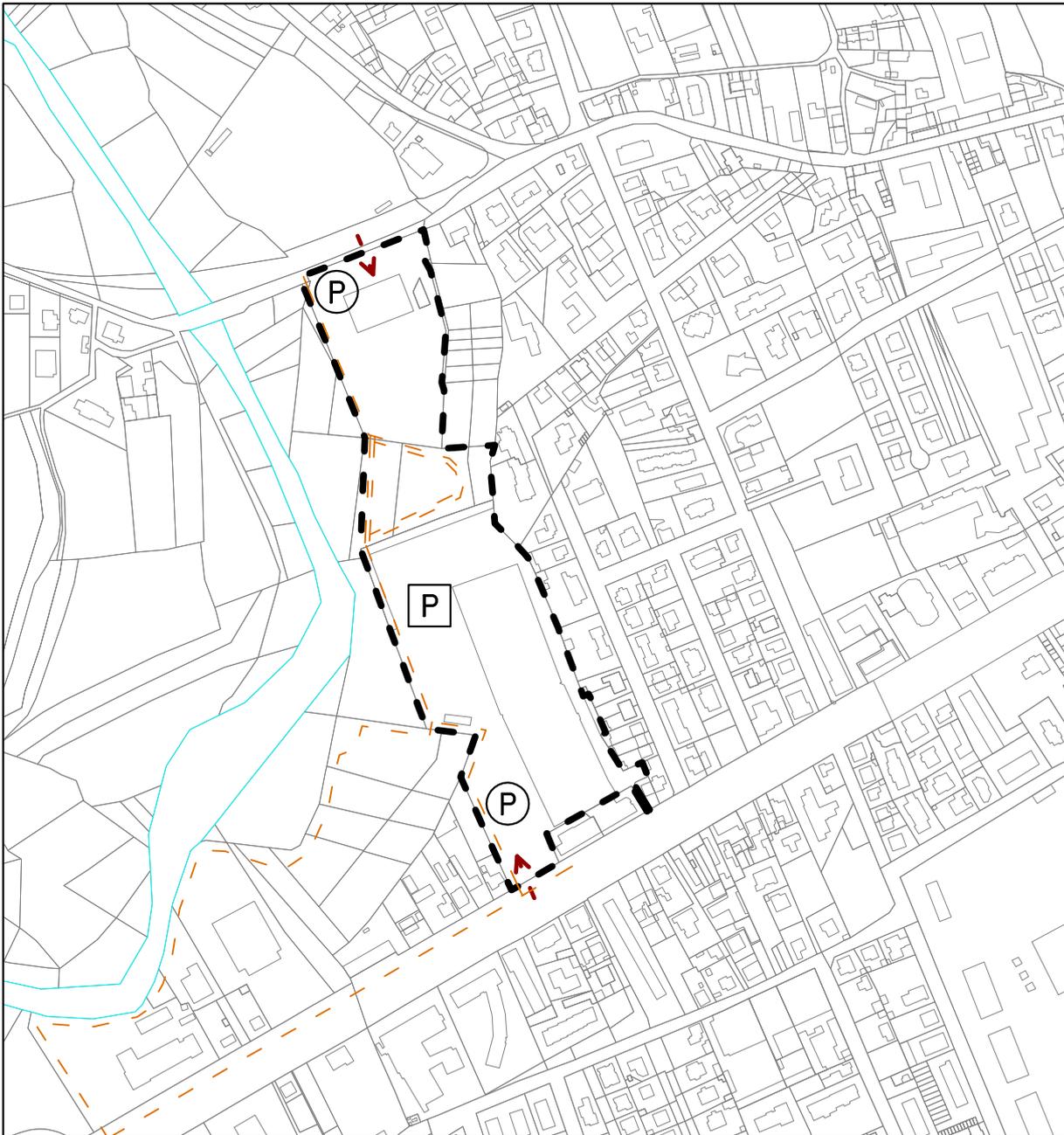
E' consentito un unico accesso da viale Palmanova, per il solo flusso veicolare in entrata, al servizio della provenienza dalla direzione nord (Udine centro), con esclusione della possibilità di uscita dall'ambito verso viale Palmanova.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale:

- a) dell'area verde e dei parcheggi di relazione sopra menzionati;
- b) della sistemazione della intersezione stradale tra viale Palmanova e via del Partidor
- c) del percorso ciclopedonale tra via del Partidor e via Lupieri, da sviluppare lungo il fronte dell'ambito verso viale Palmanova.

Le opere di cui ai soprastanti punti b) e c), devono essere realizzate e cedute all'Amministrazione prima della attivazione di grandi superfici di vendita.



SCALA 1:5000

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi ciclopedonali



Percorsi ciclopedonali (tracciati alternativi)



Parcheggi esistenti



Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIALE VENEZIA NORD (PANORAMA)

H2
08

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
47.074 MQ

COPERTURA TERR.
0,35 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA
12,0 M

H2.08 - AMBITO VIALE VENEZIA NORD (PANORAMA)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona si attuano mediante piano attuativo esteso all'intero comparto indicato nella parte grafica della scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona H2.n, ad esclusione del rapporto massimo di copertura territoriale (QT) che viene fissato in 0,35 mq/mq.

Dotazioni per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona H2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Si prescrive la realizzazione della viabilità di accesso veicolare da viale Venezia (esistente) e da via Cormor Basso come da parte grafica della scheda.

Le opere connesse alla creazione del nuovo ingresso da via Cormor Basso, anche esterne all'ambito di PAC, saranno a carico del proponente il PAC.

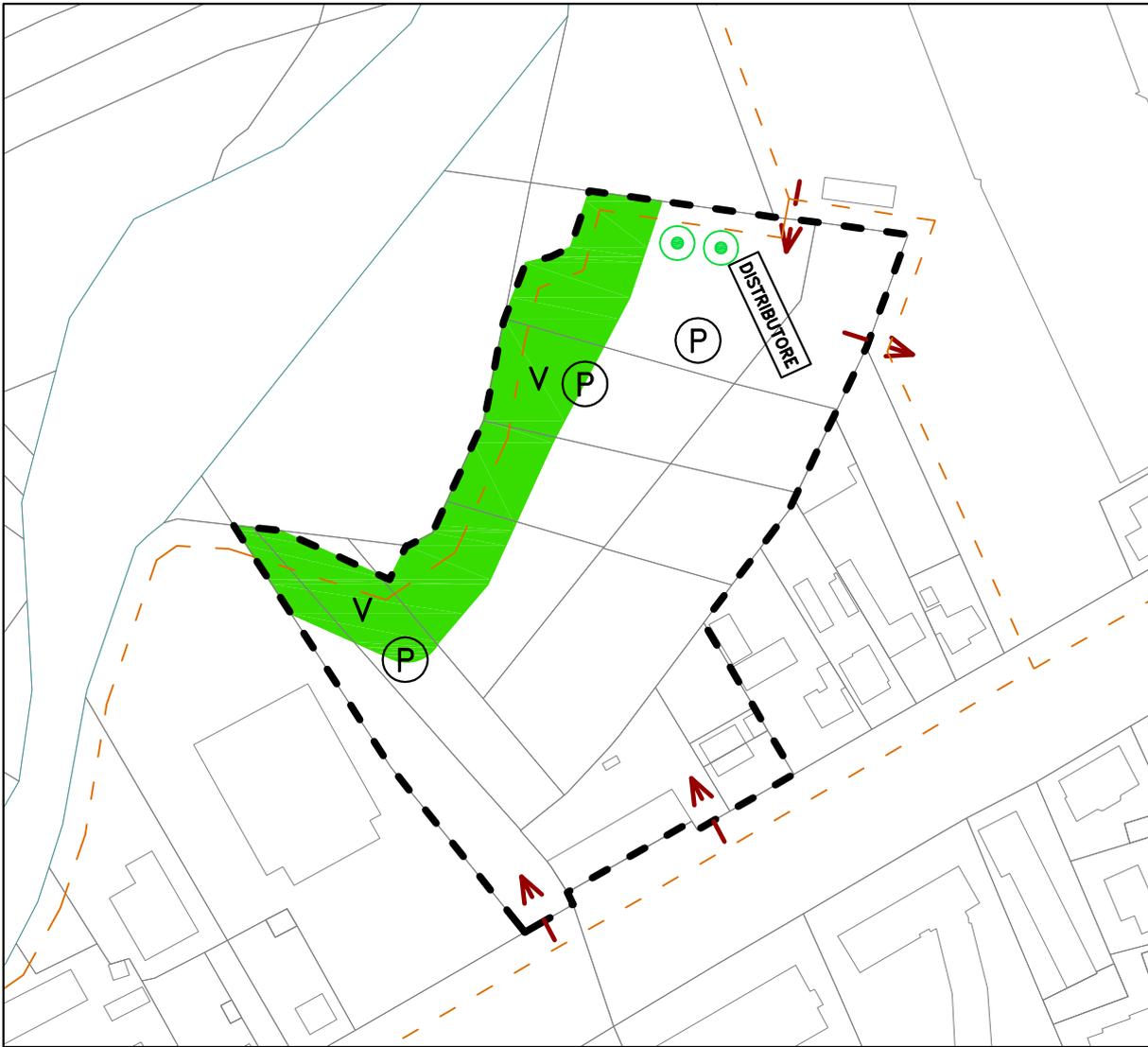
L'accesso da via Cormor Basso potrà essere realizzato in un qualsiasi punto del confine nord dell'ambito soggetto a PAC, così come per il collegamento tra via Cormor Basso e viale Venezia dovrà essere studiata la migliore soluzione possibile dal punto di vista viabilistico.

Dovrà essere mantenuto ed eventualmente implementato il percorso ciclopedonale esistente e rivalutata l'area verde esistente.

I parcheggi di relazione che dovessero essere obbligatoriamente reperiti in rapporto alle destinazioni d'uso da insediare dovranno essere realizzati con alberature e collocati preferibilmente in prossimità di viale Venezia.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione previste dalla norma.



SCALA 1:2000

H2
09

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Percorsi ciclopedonali

 Sistema del verde

 Localizzazione parcheggi pubblici

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

 Filari

AMBITO VIALE VENEZIA NORD (SOM)

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.
18.969 MQ

COPERTURA TERR.
0,4 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA
12,0 M

H2.09 - AMBITO VIALE VENEZIA NORD (SOM)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona H2.n.

Dotazioni per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona H2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

È consentita, motivatamente e secondo le indicazioni dell'Amministrazione, la suddivisione dell'area in due sub-comparti, purché ciascun sub-comparto concorra nelle dovute proporzioni alla realizzazione delle aree a parcheggio individuate e a condizione che il percorso ciclopedonale ed il sistema del verde venga realizzato contestualmente al primo intervento.

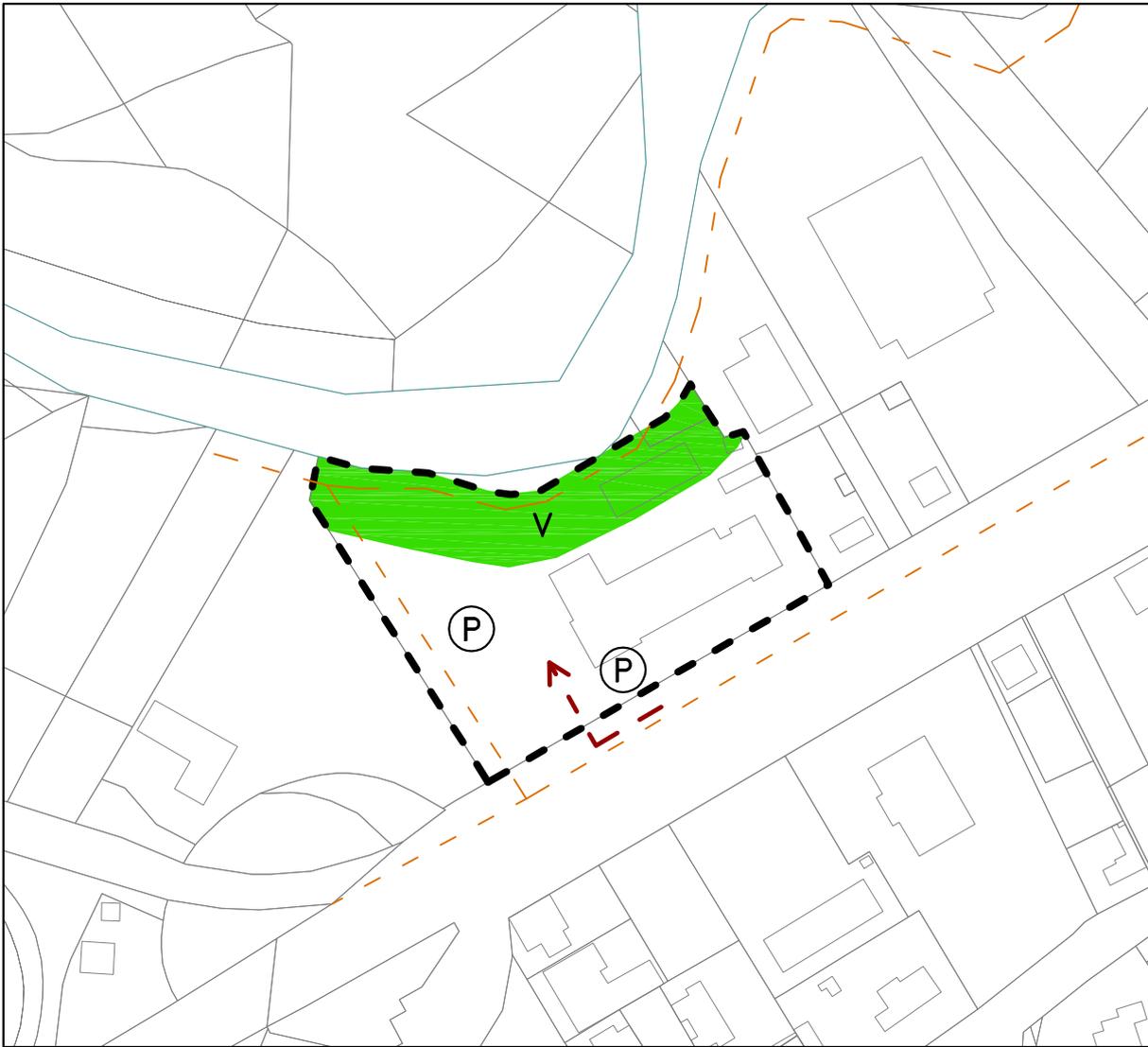
L'accessibilità veicolare alla zona avverrà secondo le indicazioni della parte grafica della scheda dal controviale di Viale Venezia e dal parcheggio dell'ipermercato Panorama per quanto riguarda il distributore di carburante.

Lungo il confine nord dovrà essere prevista una fascia destinata a verde con continuazione del percorso ciclopedonale presente in zona.

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati con alberature e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dei parcheggi indicati nella parte grafica della scheda, dell'area verde e del percorso ciclopedonale come indicato nella parte grafica della scheda.



SCALA 1:2000

H2
10

LEGENDA



Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto



Punti di accesso veicolare



Percorsi ciclopedonali



Sistema del verde



Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO VIALE VENEZIA NORD (EX ENEL)

ATTUAZIONE:
P. D. C.
CONVENZIONATO

SUPERFICIE TERR.

8.158 MQ

COPERTURA TERR.

0,4 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA

12,0 M

H2.10 - AMBITO VIALE VENEZIA NORD (EX ENEL)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla stipula, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, di una convenzione con l'Amministrazione comunale, disciplinante l'attuazione e cessione degli interventi infrastrutturali definiti dalla presente scheda.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti per la zona H2.n.

Dotazioni per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona H2.n.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzati con alberature e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda.

Dovrà essere prevista la realizzazione del percorso ciclopedonale secondo quanto indicato nella parte grafica della scheda.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dei parcheggi alberati di relazione sopra menzionati.

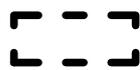
Le aree di urbanizzazione secondaria dovranno essere ubicate e dimensionate come indicato nella parte grafica della scheda.



SCALA 1:2000

P
01

LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Punti di accesso ciclopedonale

 Percorsi ciclopedonali

 Sistema del verde

 Localizzazione parcheggi pubblici

AMBITO CENTRO SCOLASTICO SUPERIORE

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
13.050 MQ

COPERTURA TERR.
0,5 MQ/MQ

SUP. COPERTA MAX
6.525 MQ

ALTEZZA MASSIMA
14,0 M

P.01 - AMBITO CENTRO SCOLASTICO SUPERIORE

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito interessato dalla presente scheda sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla normativa specifica del piano regolatore generale comunale per le aree destinate a collegi.

Sono inoltre consentite le destinazioni non strettamente di pubblica utilità, ma opportune e necessarie – a giudizio dell'Amministrazione comunale – in quanto complementari all'esercizio delle attività previste nella zona, quali le destinazioni residenziali, commerciali con esercizi fino al massimo di 250 mq. di superficie di vendita, direzionali e artigianali di servizio, case di riposo e residenze per anziani. Le destinazioni di cui al primo comma del presente paragrafo dovranno, comunque, essere prevalenti nel complesso delle superfici utili all'interno del lotto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo riferito all'intero ambito di cui alla presente scheda, redatto nel rispetto dei seguenti parametri:

- QT 0,50
- H massima 14,00 m
- Dc 10,00 m
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.
- Ds 6,00 m o zero se l'ambiente preesistente e circostante è tale da far preferire, tenuto conto delle caratteristiche di progetto, l'allineamento a filo strada.

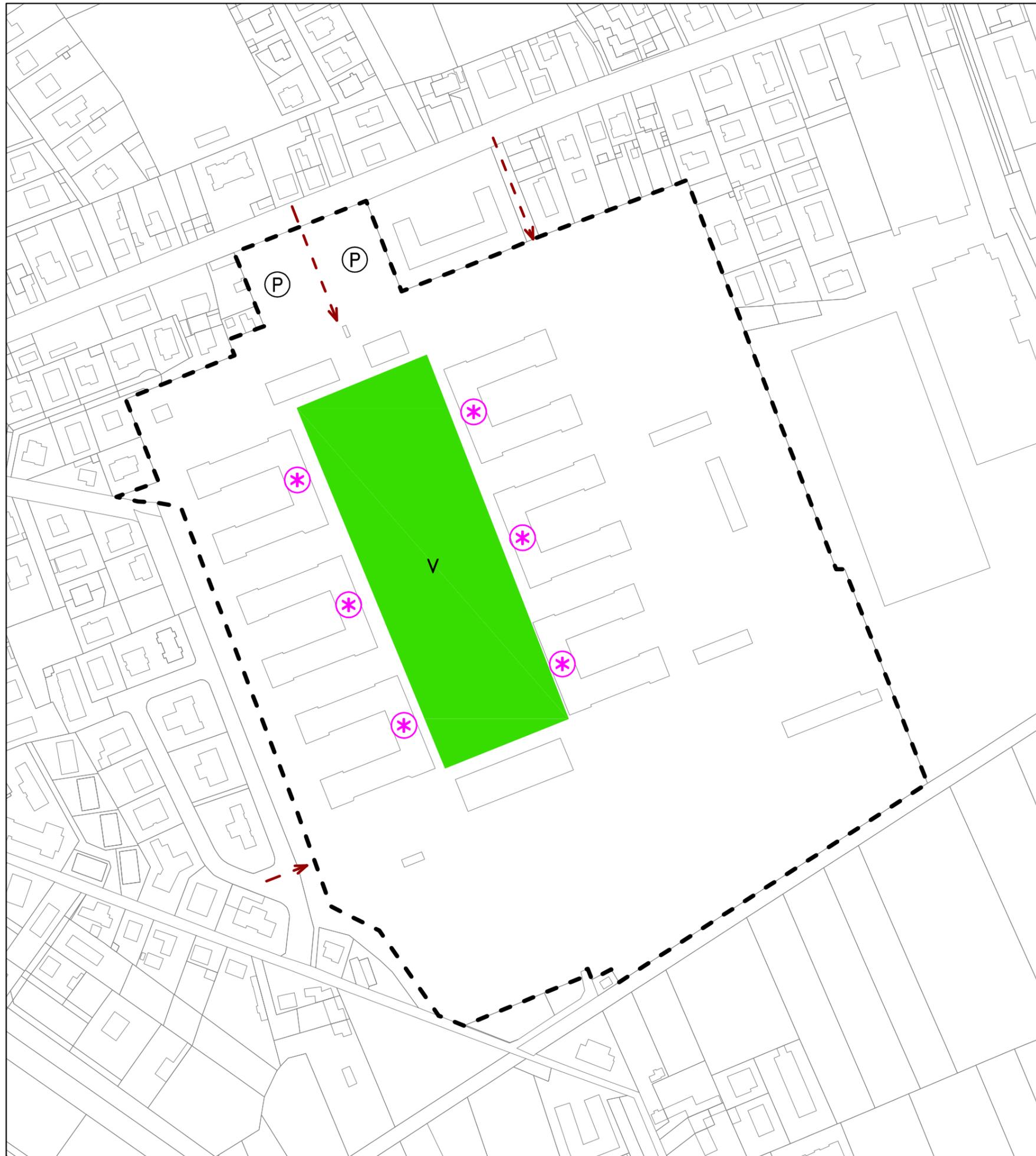
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

La progettazione del prescritto piano attuativo dovrà essere sviluppata nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- a) L'accessibilità all'area, sia veicolare che ciclopedonale, avverrà nel rispetto delle indicazioni grafiche della presente scheda. Sono consentiti eventuali ulteriori accessi, pedonali o veicolari, da Via Don Orione, qualora valutati positivamente dall'Amministrazione comunale attraverso le proprie strutture preposte alla viabilità ed al traffico, nel caso se ne ravvisi l'opportunità in rapporto alla soluzione progettuale sviluppata, ferme restando le altre prescrizioni contenute nella presente scheda norma.
- b) I parcheggi di relazione dovuti in rapporto all'intervento in progetto saranno collocati in prospicenza a Via della Faula. Il piano attuativo curerà il disegno degli spazi di sosta, e degli elementi di arredo e completamento della viabilità, ivi compresi eventuali spazi per servizi tecnologici, per fermata bus, e per relazioni ciclopedonali.
- c) I percorsi interni al comparto, fruibili dai ciclisti e dai pedoni, si attesteranno su un asse principale che dovrà svilupparsi lungo il confine sud/est del comparto, per l'intera profondità dello stesso, a partire da Via della Faula. Tale asse dovrà essere esente da interferenze veicolari. L'asse principale dovrà garantire una possibilità di accesso alle attrezzature ricreative e sportive indipendente dalle strette pertinenze degli edifici, e dovrà essere programmato tenendo conto del possibile futuro sviluppo del percorso in direzione ovest, a servizio di altre attrezzature di interesse collettivo e di altri centri di interesse esistenti o previsti nei dintorni.
- d) Le attrezzature sportive e ricreative connesse alla realizzazione degli interventi previsti dalla normativa di zona, si collocheranno sul versante ovest del comparto, secondo le indicazioni grafiche della presente scheda.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dei parcheggi, dell'area verde e del percorso ciclopedonale come indicato nella parte grafica della scheda.



LEGENDA

 Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

 Punti di accesso veicolare

 Sistema del verde

 Localizzazione parcheggi pubblici

Tipologie di intervento su edifici esistenti

 edifici oggetto di tutela negli elementi significativi riscontrabili

P.02 – AMBITO EX CASERMA CAVARZERANI

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito interessato dalla presente scheda sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla normativa specifica del piano regolatore generale comunale per le aree destinate a insediamenti per la pubblica Amministrazione.

Sono inoltre consentite le destinazioni non strettamente di pubblica utilità, ma opportune e necessarie – a giudizio dell'Amministrazione comunale – in quanto complementari all'esercizio delle attività previste nella zona.

All'interno dell'ambito, mediante il progetto di utilizzazione riferito all'intera area compresa nella scheda norma, possono essere identificati - fino ad una superficie complessiva del 20% della superficie totale compresa nella scheda norma - uno o più lotti nei quali, in aggiunta alle destinazioni d'uso anzidette, sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nella zona residenziale "B", senza limiti percentuali rispetto ai volumi realizzabili, con esclusione della sola destinazione residenziale. Le aree attualmente inedificate dell'ambito non potranno essere impiegate per nuove edificazioni di aree commerciali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante interventi edilizi diretti, anche per stralci funzionali, previa approvazione di un progetto di utilizzazione esteso all'intera area disciplinata dalla scheda norma.

Il progetto di utilizzazione e i progetti degli interventi diretti saranno redatti nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC per le aree destinate a insediamenti per la pubblica amministrazione (Ppa).

Gli indici trovano applicazione, per il calcolo delle quantità insediabili, con riferimento all'intero ambito disciplinato dalla presente scheda norma e delimitato nella parte grafica.

L'altezza massima degli edifici sarà definita dal progetto di utilizzazione, con riguardo e nel rispetto delle caratteristiche del contesto e dell'edificazione esistente nelle zone limitrofe, nell'ottica del minor possibile impatto visivo ed ambientale nel settore urbano interessato.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- a) L'accessibilità all'area, sia veicolare che ciclopedonale, avverrà nel rispetto delle indicazioni grafiche della presente scheda. Sono consentiti eventuali ulteriori o diversi accessi, utili o necessari in rapporto agli utilizzi interni previsti;
- b) I parcheggi stanziali e di relazione dovranno essere dimensionati e realizzati in conformità alle vigenti norme in materia, con riguardo alle specifiche destinazioni di ogni singolo intervento. I parcheggi di relazione dovranno essere accessibili direttamente da viabilità pubblica, o aperta al pubblico transito. Nell'area prospiciente Via Cividale, potranno essere realizzati esclusivamente parcheggi di relazione;
- c) Le fasi attuative degli interventi, anche se sfalsate cronologicamente, dovranno porre attenzione alla realizzazione di una viabilità interna coerente e funzionale agli utilizzi previsti;

- d) Nella prevista area verde potranno essere realizzati collegamenti ciclopedonali anche funzionali agli insediamenti. I progetti infrastrutturali terranno conto della necessità di collegamenti ciclopedonali dell'area verde con il contesto.
- e) Gli interventi dovranno tendere alla conservazione degli elementi significativi delle strutture edilizie attualmente presenti nell'ambito, come individuate con apposito simbolo, con riguardo:
- alle caratteristiche morfologiche;
 - agli elementi compositivi delle facciate;
 - alle caratteristiche localizzative delle strutture;
 - agli elementi costruttivi di valenza estetica e documentale.

A tal fine, ogni singolo progetto attinente gli edifici come sopra individuati, sarà accompagnato da una analisi critica sulla situazione riscontrabile allo stato di fatto degli immobili oggetto di intervento.



SCALA 1:2500

LEGENDA

- Perimetro ambito scheda
- 1 Sub-ambito I
- 2 Sub-ambito 2
- 3 Sub-ambito 3

Rapporti con il contesto

- Punti di accesso veicolare
- Percorsi veicolari
- Percorsi ciclopedonali
- Divieto di formazione di accessi carrai
- V Sistema del verde
- P Parcheggi Pubblici
- Localizzazione parcheggi pubblici
- Verde pubblico fuori dall'ambito scheda
- Parcheggi pubblici fuori dall'ambito scheda
- Fronte dei parcheggi pubblici
- Corridoi verdi
- Sottopasso

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

- Filari

Tipologie di intervento su edifici esistenti

- Edifici oggetto di tutela negli elementi significativi riscontrabili

AT
01

ATTUAZIONE:
P. A. C.

SUPERFICIE TERR.
105.725 MQ

INDICE TERRITORIALE
2,0 MC/MQ

VOLUME UTILE
211.450 MC

ALTEZZA MASSIMA
25,0 M

AMBITO EX SAFAU

AT.01 - AMBITO EX SAFAU

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate destinazioni prevalentemente a carattere terziario tali da favorire le capacità sinergiche delle varie funzioni, incentivando la compresenza di destinazioni e servizi diversi strategici per l'immagine e lo sviluppo d'area (- direzionale pubblico e privato; - attrezzature culturali e spazi espositivi e show room; - attività ricettivo congressuali; - auditorium; ecc.).

La residenza può essere presente in quantità limitata, inferiore al 50% della edificabilità complessiva, e dovrà essere localizzata in modo da integrarsi con le altre funzioni per garantire un uso complementare dell'area durante tutto il corso della giornata.

Nell'ambito della zona, dovrà essere limitata l'attuazione di interventi volti ad ottenere edifici a carattere totalmente residenziale.

Sono consentite le piccole e le medie strutture di vendita e negli ambiti "2" e "3" sono consentite anche le grandi strutture di vendita subordinatamente alla realizzazione delle infrastrutture di supporto fino al raggiungimento di una superficie complessiva di vendita massima di 14.900 mq. In relazione al disposto dell'articolo 16 della L.R. 29/2005, la presente scheda norma equivale a riconoscimento della natura di "zona omogenea propria a destinazione commerciale" per gli ambiti interessati, e sancisce la previsione di grandi strutture di vendita agli effetti del vigente piano di settore comunale in materia.

Le previsioni attuative normativamente disciplinate dalla presente scheda rispondono ai criteri di localizzazione delle grandi strutture di vendita di cui all'articolo 6 del vigente Piano di Settore del Commercio del Comune di Udine, nonché ai criteri di cui ai commi 6, 7 e 8 dell'articolo 15 della legge regionale 05 dicembre 2005, n. 29, in relazione al funzionale disegno del sistema infrastrutturale attuabile in virtù dei contenuti della scheda, maturati nell'ambito della ricerca di coerenza tra i programmati nuovi insediamenti e le peculiarità, nonché i valori e le opportunità emergenti, del contesto.

Fino all'adeguamento del Piano di Settore del Commercio del Comune di Udine, inteso a dimostrare la sostenibilità delle previsioni soprascriptate, unitamente alla definizione delle necessarie e correlate opere infrastrutturali, nell'ambito della zona disciplinata dalla presente scheda norma sono consentite le medie strutture di vendita, fino alla concorrenza della superficie di vendita di 1.500 mq complessiva e senza che venga superato il tetto di 5.000 mq di superficie complessiva coperta.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda o per ogni sub ambito indicato in planimetria.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 2 mc/mq
- H massima 25,00 m
- De m. 10,00 tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante;
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia. I parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati nella parte grafica della presente scheda. Dotazioni

per parcheggi stanziali e per urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della zona C e in conformità alla zona H in caso di insediamenti di medie e grandi strutture di vendita.

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore generale o della zona H in caso di insediamenti di medie e grandi strutture di vendita.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione ubicazionale delle opere di urbanizzazione: aree verdi, parcheggi, ecc., da cedere all'Amministrazione comunale in rapporto allo standard dovuto; qualora la superficie indicata risulti superiore al limite minimo di standard previsto, la differenza andrà comunque ceduta all'Amministrazione comunale senza ulteriori compensi.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano attuativo dovrà promuovere interventi architettonicamente emblematici con un elevato standard di qualità diffusa degli spazi aperti e delle infrastrutture anche con impiego, nelle soluzioni edilizie e nel progetto delle opere di urbanizzazione e degli spazi aperti, dei principi della bioedilizia e del contenimento del consumo di risorse non rinnovabili.

Il progetto dovrà permettere la conservazione della memoria storica produttiva dell'area, con recupero del manufatto del forno Martin-Siemens e della relativa ciminiera, individuate con apposito simbolo, e l'eventuale recupero di parti dell'edificio Galleria dell'ex Safau; inoltre, si dovrà valorizzare il canale artificiale Ledra anche come elemento ambientale degli spazi a verde.

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà in conformità alle indicazioni, riportate nella scheda grafica allegata, mirate alla realizzare di un sistema viabilistico Nord-Sud ad elevata capacità integrativo delle via Lumignacco e via Marsala.

Gli accessi ai lotti come previsti nella parte grafica della scheda potranno essere riproposti in occasione dei singoli interventi.

Tutti i viali principali dovranno essere alberati.

Dovrà essere ricercata la continuità degli spazi a verde pubblico di ambientazione posto lungo la linea ferroviaria con gli spazi del verde privato di pertinenza dei complessi immobiliari, così da realizzare un articolato sistema di "corridoi verdi", caratterizzati anche con spazi pubblici aperti o chiusi di aggregazione sociale. La stessa cosa dovrà essere ricercata per i percorsi ciclabili e per quelli pedonali ricercando la massima dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico rispetto a spazi privati. La continuità di tutti questi spazi pubblici dovrà essere condotta anche verso il manufatto recuperato del forno Martin-Siemens che dovrà contenere il luogo principale di socializzazione/aggregazione della zona.

Il piano attuativo dovrà prevedere a carico di ogni sub-ambito o comparto le relative opere viabilistiche, di verde e di parcheggi, per consentire un'organica attuazione del piano stesso anche in più fasi purché venga garantita l'accessibilità veicolare primaria; avrà carattere prioritario la realizzazione dei sottopassi ferroviari.

Per ridurre gli impatti, lungo la linea ferroviaria dovrà essere progettata e realizzata una adeguata barriera acustica/visiva anche con l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica.

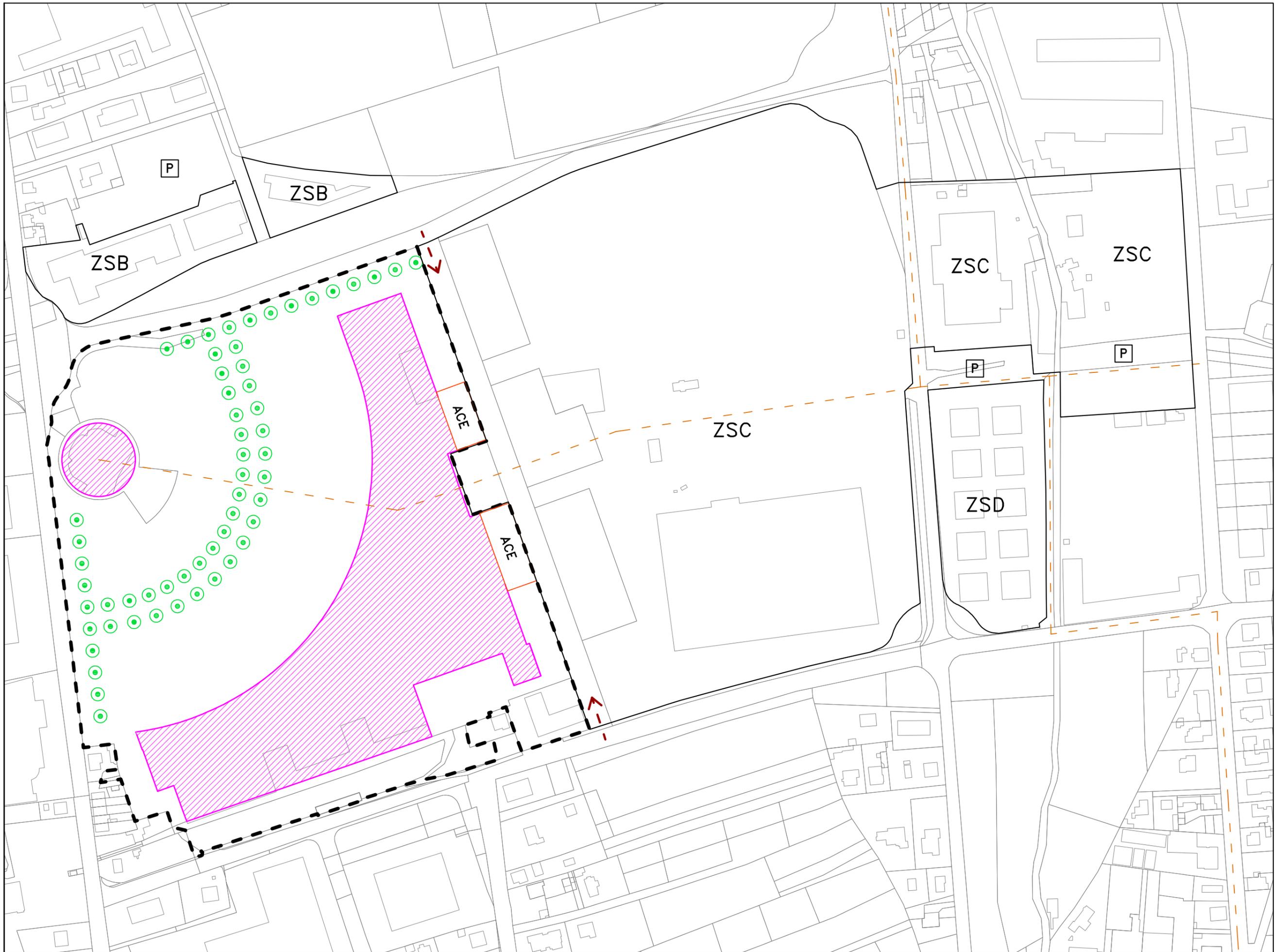
CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere per gli ambiti e per ogni comparto la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici alberati e l'area verde, ecc.)

in funzione degli interventi e secondo le indicazioni della presente scheda e planimetria per consentire un'organica attuazione del piano stesso.

Tutte le aree e opere indicate nella scheda grafica dovranno essere cedute al Comune, mentre le restanti urbanizzazioni andranno monetizzate.

La convenzione dovrà prevedere le eventuali opere di bonifica delle aree in funzione delle destinazioni previste.



ZSA - AMBITO MOLIN NUOVO (ex Acciaierie Bertoli)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H2 così come definite nel PRPC dell'ambito di Molin Nuovo d.d. 2005

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona è ad edificazione diretta.

Alla zona si applicano tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti nel PRPC dell'ambito di Molin Nuovo d.d. 2005.

Inoltre, rispetto a tale sistema normativo, viene consentito:

- **IT** : La realizzazione, spostamento, sistemazione delle superfici realizzate, fino ad un massimo di SU 34.650 mq da eseguire all'interno dell' "area massima di edificazione" indicata nella parte grafica della scheda;
Inoltre, al fine di realizzare un collegamento con il centro commerciale esistente, qualora vi sia un accordo tra le proprietà per la realizzazione di un edificio contiguo da porre a confine tra la ZSA e ZSC, potrà essere trasferita nel ambito della scheda norma ZSA ed esclusivamente nelle aree di concentrazione edilizia "ACE", fino ad un massimo di 2.500 mq di SU delle destinazioni indicate nella scheda ZSC, ad esclusione della superficie di vendita SV che nell'ambito ZSA rimane quella attualmente insediata pari a complessivi 24.289 mq;

Parcheggi: previa realizzazione del parcheggio pubblico "P" di mq 5.335 non ancora realizzato, è possibile ridefinire l'entità delle superfici dei parcheggi adeguandoli alle vigenti normative (200% della SV - art. 56 NdiA) riconvertendole a destinazioni ludico sportive o verde attrezzato; previa convenzione tra i proprietari dei comparti ZSA e ZSC, è ammesso il trasferimento totale o parziale nel comparto ZSA della superficie a parcheggi da realizzare nel comparto ZSC a fronte della realizzazione nel comparto ZSC di superfici analoghe a verde o ludico sportive.

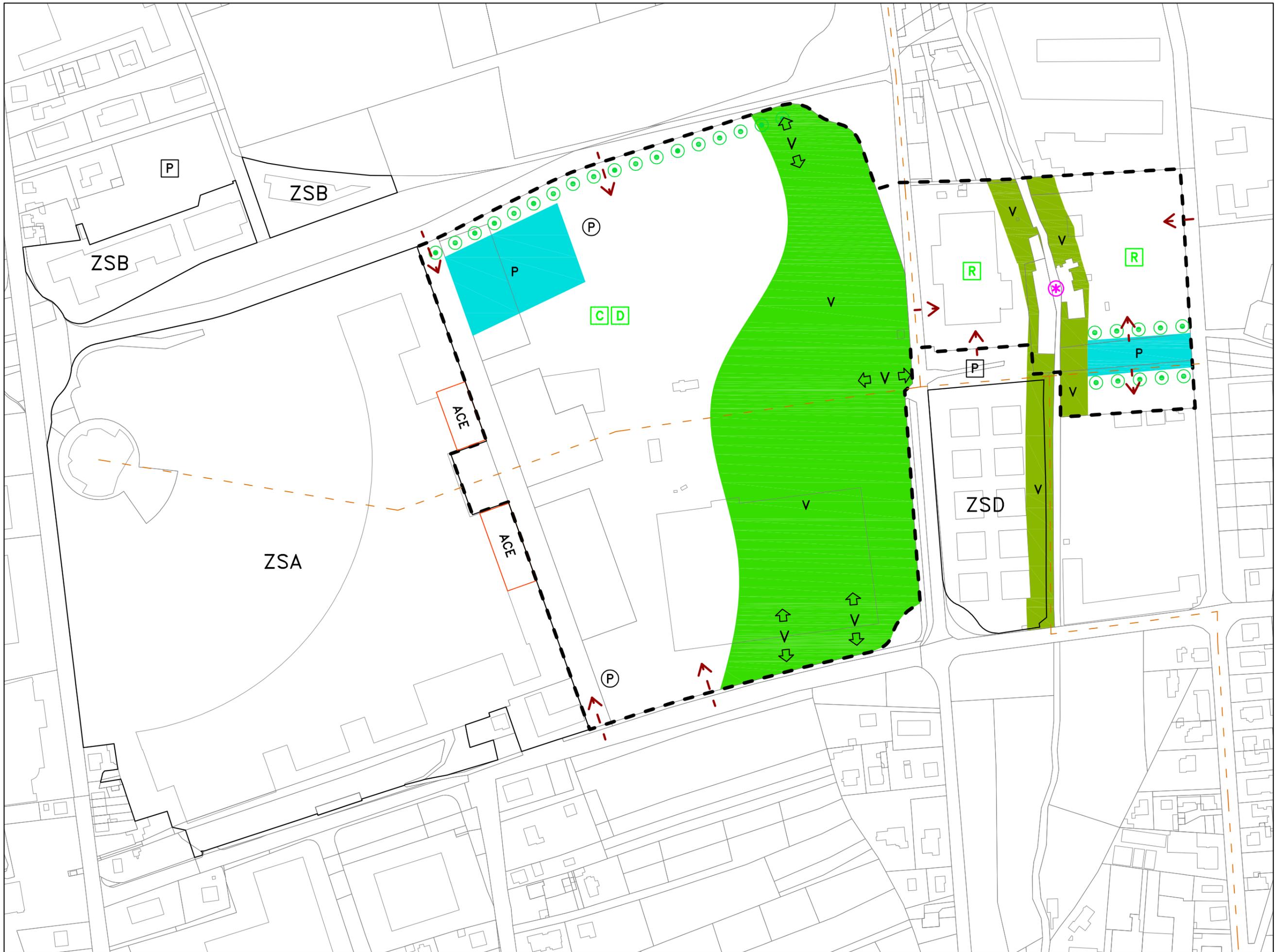
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Piantumazione in filare di alberature lungo i viali Tricesimo e viale Giovanni Paolo II ed all'interno del parcheggio commerciale come da indicazione grafica in scheda.

CONTENUTI CONVENZIONE

Edificazione diretta



ZSC - AMBITO MOLIN NUOVO (ex Acciaierie Bertoli)

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate le destinazioni previste dalla zona H per l'ambito situato a ovest di via Molin Nuovo e dalla zona C per l'ambito situato a est di via Molin Nuovo

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante strumento urbanistico attuativo PAC esteso all'intero comparto oggetto della presente scheda.

La zona si attua inoltre nel rispetto dei seguenti specifici parametri urbanistici ed edilizi:

- **IT** superfici massime edificabili per ogni singola tipologia di destinazione insediabile:

a) nel comparto Direzionale (*simbolo [D]+[C] in scheda*) - situato a ovest di via Molin Nuovo - sono edificabili un massimo di 29.100 mq SU e di questi solo un massimo di 3.900 mq potranno essere destinati a Superficie di Vendita commerciale;

La destinazione d'uso principale è direzionale.

Sono ammesse, in quanto compatibili anche le destinazioni: servizi, alberghiera, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive.

Le singole attività sono così articolate:

- Attività alberghiere 3.800 mq SU;
- Sale polifunzionali per attività culturali, ricreative, di intrattenimento, dello spettacolo 4.800 mq SU;
- Superfici funzionali alle attività commerciali al dettaglio (superfici esclusivamente dedicate a gallerie, percorsi, magazzini e spazi di supporto) 5.000 mq SU;
- Superficie commerciale di vendita al dettaglio massimo 3.900 mq SV;
- Attività ludico sportive 3.800 mq SU;
- Uffici 3.000 mq SU;
- Attività di ristorazione 2.500 mq SU;
- Servizi alle persone (con agenzie di viaggi, attività di sportello, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche o private per l'istruzione, salute, sport) 2.300 mq SU.

Tenute ferme le superfici complessive massime edificabili, viene definito un limite di flessibilità, delle superfici sopra specificate, all'interno del comparto, che prevede una variazione ammessa, in aggiunta o in riduzione, tra le singole attività pari al 20%, ad eccezione della Superficie commerciale di Vendita, fissata a 3.900 mq SV, che può essere variata solo in riduzione.

Oltre il limite di flessibilità del 20%, tutta la quantità prevista per la destinazione d'uso Alberghiera potrà essere trasferita verso le altre attività elencate, ad eccezione della Superficie di Vendita commerciale che rimane fissa a 3.900 mq.

Inoltre, al fine di realizzare un collegamento con il centro commerciale esistente, qualora vi sia un accordo tra le proprietà per la realizzazione di un edificio contiguo da porre a confine tra la ZSA e ZSC, potrà essere trasferita nel ambito della scheda norma ZSA ed esclusivamente nelle aree di concentrazione edilizia "ACE", fino ad un massimo di 2.500 mq di SU delle destinazioni di cui sopra

specificate, ad esclusione della superficie di vendita SV che nell'ambito ZSA rimane quella attualmente insediata pari a complessivi 24.289 mq;

b) nel comparto Residenziale (*simbolo [R] in scheda*) - situato a est di via Molin Nuovo - sono edificabili un massimo di 10.640 mq di SU mentre le quantità di SU esistenti relative al recupero dell'“Antico Battiferro Bertoli”, sono aggiuntive rispetto alla edificabilità massima del comparto.

La destinazione d'uso principale è Residenziale.

Gli edifici dell'“Antico Battiferro Bertoli”, possono essere destinati a:

- Attività museali e culturali;
- Attività ricettive;
- Attività di ristorazione di piccole dimensioni;
- Studi professionali e uffici.

- **H** massima Direzionale-Commerciale 35,00 m
- **H** massima Residenziale 13,50 m
- **Dc** 6,00 m
- **De** 10,00 m
- **Dz** 6,00 m dalla C.24 , VB e P; 0,00 m dal “V verde privato della scheda” ; 3,00 m dal “V sistema del verde di scheda” oppure 0,00 nel caso di parete cieca; 10,00 m dalla D 3
- **Ds** 6 m e 12 m dalla viabilità urbana di scorrimento
- **Parcheggi:** in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia (art. 56 NdiA)
i parcheggi che costituiscono urbanizzazione primaria dovranno essere localizzati nei siti individuati dalla parte grafica della scheda, ed accessibili mediante la viabilità interna al comparto. Dotazioni per parcheggi stanziali in conformità alle disposizioni di cui all'art 56 delle NdiA
- **Urbanizzazioni:** dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie in conformità alle disposizioni della “zona C” per la parte residenziale [R] e per la parte direzionale commerciale [D]+[C] in conformità alle disposizioni della “zona H2.n”

Per quanto non specificato dalla presente scheda, trovano comunque applicazione le disposizioni della “zona C e H” del presente Piano Regolatore Generale Comunale.

Le indicazioni grafiche della presente scheda costituiscono ambito di individuazione, ubicazionale, delle aree verdi “V” da cedere all'Amministrazione comunale in quantità non inferiore a mq 60.000 e del parcheggio pubblico “P” di mq 5.335.

Previa convenzione tra i proprietari dei comparti ZSA e ZSC, è ammesso il trasferimento totale o parziale nel comparto ZSA della superficie a parcheggi da realizzare nel comparto ZSC a fronte della realizzazione nel comparto ZSC di superfici analoghe a verde o ludico sportive.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Il piano attuativo dovrà essere orientato alla mitigazione degli impatti indotti dalla presenza di funzioni diverse, armonizzando il complessivo insediamento.

La viabilità di distribuzione dovrà mantenere piena funzionalità nel ruolo di servizio anche agli insediamenti limitrofi all'ambito soggetto a piano attuativo ed esterni allo stesso.

Il PAC potrà prevedere la dismissione totale o parziale della via San Cromazio di Aquileia e relativa Piazza.

Relativamente agli accessi da viale Giovanni Paolo II, il progetto di PAC dovrà valutare attentamente i transiti consentiti ed i sensi di marcia, al fine di garantire la fluidità e la non pericolosità dei collegamenti.

Le opere di ristrutturazione della viabilità anche se esterne al PAC, che interessano la parte di via Molin Nuovo prospiciente il piano attuativo, dovranno rendere percepibile, mediante uso di elementi di arredo urbano e dei materiali delle pavimentazioni, l'attraversamento di uno spazio urbano tra il verde pubblico del Parco e il sistema dei parcheggi contermini.

Piantumazione in filare di alberature lungo viale Giovanni Paolo II, per sottolineare la continuità della "Penetrante verde" del Piano Struttura (tavola PS-01).

Recupero dell'"Antico Battiferro Bertoli", segnalato dal PRGC nella scheda n. 638 tra gli "edifici urbani tutelati" ed edifici connessi;

Prescrizioni VAS

1. Nella elaborazione del piano attuativo, insieme alla definizione dell'assetto fisico dell'intervento (planivolumetrico e progetto delle opere pubbliche) si dovranno valutare gli impatti dell'intervento sui sistemi ambientali per cui sono stati segnalati necessari approfondimenti.
2. I risultati delle valutazioni ambientali, ove generassero opere ed impegni significativi, saranno implementati negli elaborati del piano attuativo proposto all'adozione, con specifici richiami nelle norme e nella convenzione.
3. Gli studi per il piano attuativo unitario dovranno sviluppare i seguenti approfondimenti, segnalati anche nella fase di screening di VAS della Variante urbanistica:
 - 3.1. Mobilità e traffico: approfondimenti alla scala di settore urbano, finalizzati all'eventuale applicazione di misure locali di miglioramento e mitigazione del traffico;
 - 3.2. Inquinamento aria: elaborazione di uno studio di dispersione degli inquinanti in atmosfera correlati al traffico o quantomeno una stima delle emissioni correlati (inquinanti polveri sottili e biossido di azoto);
 - 3.3. Rumore: verifica di compatibilità acustica sulla base delle nuove destinazioni d'uso attraverso la valutazione del clima acustico; indicazioni di eventuali misure di mitigazione;
 - 3.4. Elettrodotti: verifica con i gestori per la valutazione delle fasce di rispetto di linee elettriche e cabine di trasformazione per la protezione della popolazione all'esposizione ai campi magnetici e elettrici, ai sensi del DPCM del 08.07.2003 e verificando la coerenza degli interventi con la legge n. 36/2001;
 - 3.5. Scarichi: stima del carico dei reflui prodotto dei nuovi carichi insediativi e l'adeguatezza del sistema depurativo esistente. Verifica della presenza del collegamento alla rete fognaria provvista di impianto di trattamento finale adeguatamente dimensionato;
 - 3.6. Verifica volumi di invaso per invarianza idraulica da definire con uffici regionali;
 - 3.7. Verde e biodiversità: definizione delle essenze arboree e arbustive autoctone da utilizzare per la realizzazione del grande parco urbano e per le fasce alberate per

le connessioni ecologiche. Verifica della presenza di specie tutelate negli edifici dismessi (ed es. chiroterri) per eventuali misure mitigative/compensative;

- 3.8. Bonifica: relativamente alla destinazione d'uso residenziale procedere a un piano di caratterizzazione e a una successiva eventuale bonifica delle matrici ambientali inquinate per riportare le quantità degli elementi eccedenti sotto le CSC di riferimento residenziale.
4. Per limitare l'aumento di impermeabilizzazione del suolo dovranno essere adottate misure di mitigazione, tra cui l'uso di materiali e superfici altamente permeabili, un'infrastruttura verde e sistemi di raccolta naturale di acqua.
 5. Il piano attuativo definirà a livello qualitativo e quantitativo eventuali misure per l'uso di fonti rinnovabili, i criteri costruttivi basati sulla bioedilizia, la realizzazione di vasche di laminazione, vasche di raccolta delle acque meteoriche per recupero ai fini non potabili, tetti verdi, verde pensile, sistema Rain garden.
 6. In fase di pianificazione attuativa sarà sviluppato un livello di progettazione almeno riconducibile al livello di definizione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa al sistema dei parcheggi per i quali, se superano la soglia dei posti auto indicati al punto 7 dell'allegato IV, parte seconda del D.Lgs. 152/2006, dovrà essere avviata una verifica di assoggettabilità a V.I.A.
 7. Dovranno essere adempiute le prescrizioni di cui al parere espresso dall'Azienda Sanitaria con nota in data 23 marzo 2022, prot. n. 0048988-P/GEN/ASUFC

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione:

- da subito gli interventi di bonifica complessiva dell'area e comunque prima dell'ottenimento dei permessi di costruire, anche relativamente alle opere di urbanizzazione;
- di un Parco pubblico unitario di almeno 60.000 mq il Parco dovrà essere attiguo a via Molin Nuovo e garantire la connessione tra l'“Ambito di interesse agricolo urbano” a nord di viale Giovanni Paolo II e quello a Sud di via Fusine;
- di un percorso trasversale, la spina centrale, che connetta tutto il sistema organizzato nel PRPC 2005, da viale Tricesimo attraverso il Park retail Terminal Nord, ai nuovi insediamenti del comparto Direzionale, al nuovo Parco, all'edificio dell'“Antico Battiferro Bertoli” e attraversando la Roggia di Udine fino ai contigui parcheggi di via Biella;
- del tratto di completamento della pista ciclabile lungo via Molin Nuovo;
- della rotatoria all'incrocio tra le vie Fusine e Molin Nuovo;
- della sistemazione di via Molin Nuovo, per la parte inclusa nell'ambito del PAC e le parti esterne fino alle relative rotatorie;
- di 5.335 mq di parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dal Comparto denominato “1B” del PRPC Molin Nuovo dd 2005 (*non ancora realizzati*);
- dei parcheggi alberati e delle aree verdi, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda oltre alle opere di ristrutturazione della viabilità e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito; mentre, nel caso venisse attuata l'edificazione in adiacenza all'esistente centro commerciale, dovrà essere corrisposto il valore delle aree ed opere di proprietà comunale da trasferire in conseguenza della dismissione totale o parziale della via San Cromazio di Aquileia e relativa Piazza.

LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

Punti di accesso veicolare

Percorsi veicolari

Percorsi ciclopedonali

Divieto di formazione di accessi carrai

Sistema del verde

Parcheggi Pubblici

Parcheggi esistenti

Localizzazione parcheggi pubblici

Localizzazione verde pubblico

Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

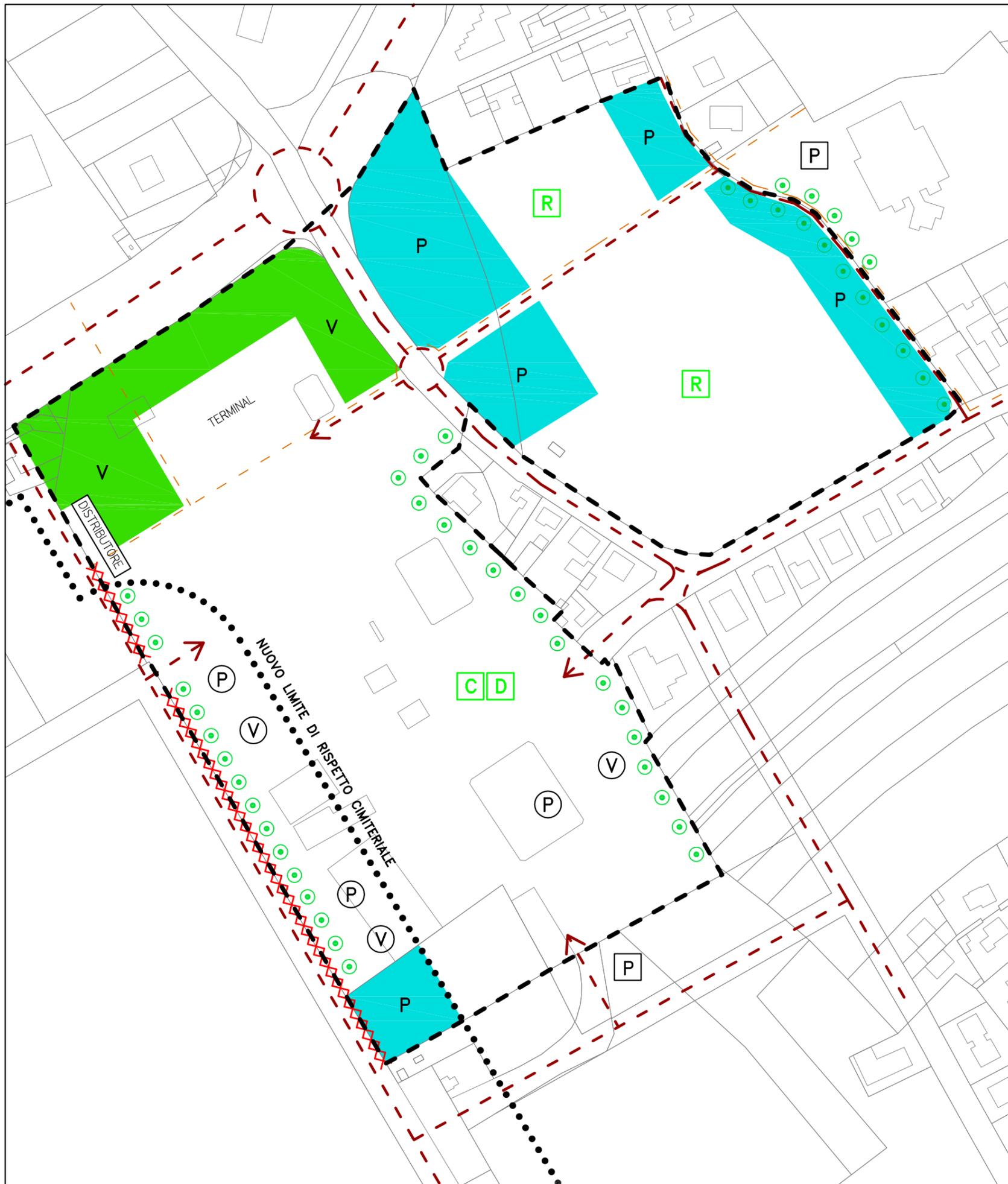
Filari

Destinazioni d'uso

residenza

direzionale

commerciale



SCALA 1:2000

AMBITO VIA NOGARA - VIA DELLA FAULA EST

SUPERFICIE TERR.
100.246 MQ

ZSF – AMBITO VIA NOGARA – VIA DELLA FAULA EST

INSIEME TERRITORIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA VIA DELLA FAULA SUD.

L'insieme territoriale si attua mediante strumento urbanistico attuativo. E' consentita la predisposizione di due diversi strumenti urbanistici attuativi, da assoggettare a procedura distinta anche in tempi diversi, riferiti alle porzioni di insieme poste ad ovest ed est del tratto di Via Della Faula interessato, disciplinate ai sottoriportati paragrafi "Ambito di riqualificazione di via della Faula (ex sede ATM)" e "Comparto compreso tra le vie Galilei, della Faula e Aspromonte".

Le previsioni dei piani attuativi saranno necessariamente coordinate, in quanto strettamente connesse nel ruolo territoriale e, soprattutto, in relazione al sistema infrastrutturale.

Gli strumenti di pianificazione attuativa dovranno essere redatti, oltrechè nel rispetto delle specifiche norme di zona, anche nell'osservanza delle indicazioni e prescrizioni contenute, in forma schematica, nella planimetria allegata al presente articolo.

Gli strumenti di pianificazione dovranno anche rispettare le indicazioni relative alle soluzioni viabilistiche indicate nella Tav. 2 "Schema funzionale e predimensionamento delle opere viarie" allegata al Piano di settore del commercio per grandi strutture di vendita, allegato alla deliberazione consiliare n. 24 del 26.03.2012. Comunque prima dell'effettiva attivazione degli esercizi commerciali dovranno essere completate tutte le opere viabilistiche comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare indicate nello "Studio di impatto sulla viabilità a supporto della ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via della Faula" allegato al suddetto Piano di settore del commercio.

Indipendentemente dal perimetro dell'insieme territoriale rappresentato in azzonamento, i piani particolareggiati, in rapporto alla loro sequenza temporale e, soprattutto, in rapporto alle loro specifiche previsioni attuative, dovranno comprendere tutte le opere viarie necessarie a garantire la piena funzionalità del sistema relazionale: a tal fine, entreranno nel piano attuativo, con le modalità da stabilire in convenzione, anche le aree di proprietà comunale necessarie agli interventi infrastrutturali.

Le convenzioni dei piani particolareggiati dovranno prevedere, a carico dei promotori delle iniziative di intervento, l'assunzione degli oneri di realizzazione delle opere viarie e di connessione opportune e necessarie per gli insediamenti programmati.

Il coordinamento delle iniziative e della progressiva attuazione del sistema relazionale sarà preventivamente definito mediante un preliminare accordo di programma tra l'Amministrazione comunale e i soggetti interessati, inteso a definire le caratteristiche degli impegni connessi alla attuazione degli insediamenti, anche in relazione agli eventuali diversi tempi di avvio delle iniziative immobiliari all'interno dell'insieme territoriale.

Gli interventi a carattere commerciale nei due sub-ambiti dovranno rispettare i limiti dimensionali per le superfici di vendita definiti a pag. 7 dello "Studio di impatto sulla viabilità a supporto della ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via della Faula", redatto ai fini dell'aggiornamento del Piano di settore del commercio per grandi strutture di vendita, allegato alla deliberazione consiliare n. 24 del 26.03.2012.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA DELLA FAULA (EX SEDE ATM)

All'interno dell'ambito, che corrisponde alla porzione della zona ZSF posta ad ovest di via della Faula, e con riferimento all'intera superficie dello stesso, trovano applicazione

gli indici, gli standard ed i contenuti normativi relativi alla zona H2.n, comunque nel limite massimo di una volumetria edificabile pari a mc. 90.000.

Sono consentite le grandi strutture di vendita, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di mq. 12.700.

In relazione al disposto dell'articolo 16 della L.R. 29/2005, la presente scheda norma equivale a riconoscimento della natura di "zona omogenea propria a destinazione commerciale" per gli ambiti interessati, e sancisce la previsione di grandi strutture di vendita agli effetti del vigente piano di settore comunale in materia.

Le previsioni attuative normativamente disciplinate dalla presente scheda rispondono ai criteri di localizzazione delle grandi strutture di vendita di cui all'articolo 6 del vigente Piano di Settore del Commercio del Comune di Udine, nonché ai criteri di cui ai commi 6, 7 e 8 dell'articolo 15 della legge regionale 05 dicembre 2005, n. 29, in relazione al funzionale disegno del sistema infrastrutturale attuabile in virtù dei contenuti della scheda, maturati nell'ambito della ricerca di coerenza tra i programmati nuovi insediamenti e le peculiarità, nonché i valori e le opportunità emergenti, del contesto.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una organizzazione del sito coerente e conforme alle indicazioni contenute nella parte grafica della scheda.

Dovrà inoltre essere prevista, e funzionalmente connessa al sistema relazionale, la realizzazione di un terminal per il trasporto pubblico locale, nella porzione nord dell'ambito, con la dotazione minima di n. 11 stalli per autocorriere, con le relative banchine ed i percorsi pedonali e ciclabili per l'utenza e di collegamento con i centri scolastici situati a nord e a est.

Il piano urbanistico riserverà, inoltre, idonea collocazione, nella parte nord del comparto e secondo le indicazioni della richiamata parte grafica della scheda, per un distributore di gas metano ad uso autotrazione.

I parcheggi attinenti le attività direzionali, e costituenti infrastruttura primaria da cedere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, dovranno essere individuati in posizione agevolmente accessibile da percorsi pubblici, preferibilmente nella zona sud dell'ambito e in vicinanza del terminal trasporto pubblico.

La convenzione del piano attuativo, finalizzata anche a recepire gli elementi dell'accordo di programma di cui sopra, dettaglierà, oltre ai consueti e dovuti aspetti, i seguenti contenuti:

- Sistema infrastrutturale, relazionale e degli spazi pubblici di sosta, da realizzare da parte della Ditta proponente, con conseguente cessione all'Amministrazione comunale delle opere realizzate su area di proprietà privata;
- Sistema del verde;
- Attuazione e cessione all'Amministrazione del terminal dell'autotrasporto pubblico locale.

COMPARTO COMPRESO TRA LE VIE GALILEI, DELLA FAULA E ASPROMONTE

Il piano particolareggiato relativo al presente comparto, che corrisponde alla porzione della zona ZSF posta ad est di via della Faula, comprenderà anche le zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi, come previste dal vigente strumento urbanistico generale nell'ambito della proprietà privata, Via Aspromonte, per tutto il tratto interessato dall'iniziativa, nonché le opere viarie, anche su sedime comunale, opportune e necessarie in rapporto agli insediamenti programmati.

Il piano attuativo dovrà essere redatto sulla base dei seguenti indici e parametri, riferiti ad una superficie insediativa pari a mq. 29.900 e ad una volumetria massima edificabile di 59.760 mc:

- IF 2 mc/mq
- Dc (riferito ai confini del comparto) pari ai 2/3 dell'altezza delle costruzioni;
- De m. 10,00 tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante;
- H massima 13,50 m

Per la parte residenziale:

Urbanizzazione primaria:

- Nucleo elementare di verde: 3 mq/ab.

Urbanizzazione secondaria:

- Aree gioco: 2 mq./ab.
- Istruzione, sanità, vita associativa, sport: 10 mq/ab.
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni specifiche secondo le disposizioni del presente piano.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una organizzazione del sito coerente e conforme alle indicazioni contenute in forma schematica nella parte grafica della scheda, con particolare riguardo al sistema relazionale ed alla localizzazione dei parcheggi di relazione.

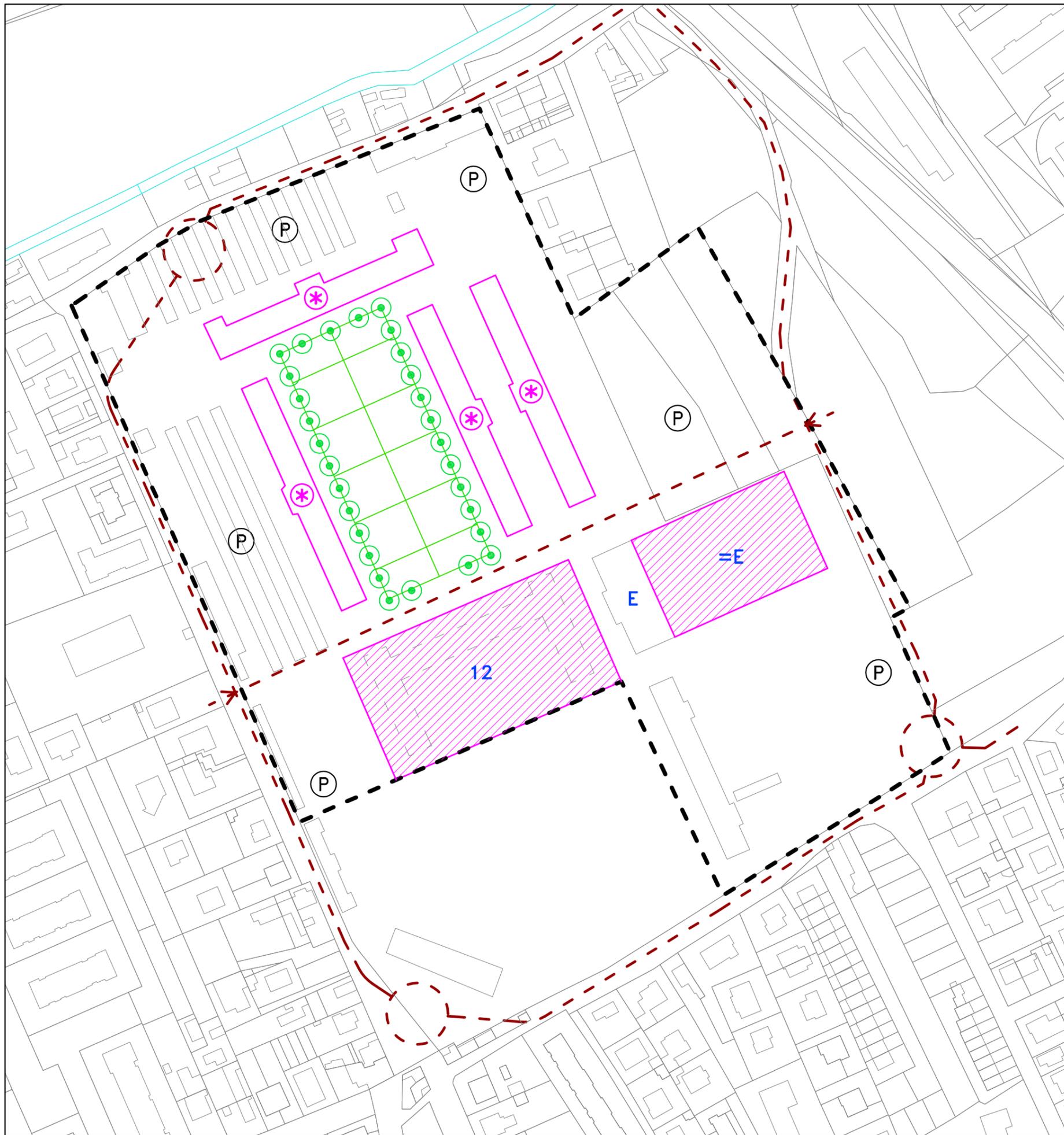
E' consentita la localizzazione, all'interno del comparto, di medie strutture di vendita al dettaglio, con una superficie di vendita non superiore a 250 mq riferita a singolo esercizio, e fino ad una superficie di vendita complessiva di mq. 2.200.

La convenzione del piano attuativo, finalizzata anche a recepire gli elementi dell'accordo di programma di cui sopra, dettaglierà, oltre ai consueti e dovuti aspetti, i contenuti relativi al sistema infrastrutturale, relazionale e degli spazi pubblici di sosta, da realizzare da parte della Ditta Proponente, con conseguente cessione all'Amministrazione comunale delle opere realizzate su area di proprietà privata.

Per quanto non stabilito dalla presente scheda, trovano applicazione le norme della zona B2.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione previste dalla norma.



LEGENDA

- Perimetro ambito scheda
- Rapporti con il contesto
- Punti di accesso veicolare
- Percorsi veicolari
- Localizzazione parcheggi pubblici
- Elementi strutturanti il disegno interno
- Sistemazione del verde
- Filari
- Tipologie di intervento su edifici esistenti
- Edifici oggetto di tutela negli elementi significativi riscontrabili
- Sedime massimo nuova edificazione / Nuova edificazione
- Altezze massime
- Altezza massima (mt)
- Riferimento esistente per l'altezza massima

RAPPRESENTAZIONE DELLA PARTE GRAFICA DELLA SCHEDA NORMA IN VIGORE, AGGIORNATA CON I CONTENUTI DELLO STUDIO DI FATTIBILITA' APPROVATO DAL COMUNE CON DELIBERAZIONE GIUNTALE N. 179 D'ORD. IN DATA 27.04.2018, E QUINDI RIFERIMENTO NORMATIVO PER GLI INTERVENTI

ZSRFO

SCALA 1:2000

AMBITO EX CASERMA OSOPPO

ATTUAZIONE:	P. D. C.
SUPERFICIE TERR.	92.598 mq
INDICE TERRITORIALE	1,1 MC/MQ
VOLUME UTILE	101.858 MC
ALTEZZA MASSIMA VEDI NORMA	

ZSRFO - AMBITO EX CASERMA OSOPPO

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della zona possono essere insediate destinazioni a carattere terziario.

La residenza può essere presente in quantità limitata, inferiore al limite del 50% della edificabilità consentita.

Sono consentite le medie strutture di vendita che non potranno, complessivamente all'interno dell'ambito, superare i 1.500 mq di superficie di vendita, ed i 5.000 mq di superficie coperta complessiva, secondo la definizione di cui all'articolo 2, lettera r), della L.R. 29/1995 e s.m.i.; è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.

E' consentita, nell'ambito della zona, l'attuazione di interventi per ottenere edifici a carattere totalmente residenziale, garantendo il rispetto dei limiti percentuali in termini di destinazioni, come sopra specificati, con riferimento all'intera estensione dell'area interessata dalla presente scheda norma.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La zona si attua mediante interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IT 1,10 mc/mq
- QF 0,30
- H massima 9,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura). E' consentito, motivatamente, sviluppare singoli interventi fino alla altezza di 12,00 m, qualora inseriti in modo armonico nella complessiva struttura insediativa, e previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, in sede giuntales, di uno studio di fattibilità che comprenda le elaborazioni (planivolumetriche e rendering) idonee alla verifica delle condizioni di inserimento locale delle nuove opere.
- Ds 6,00 m o zero se l'ambiente preesistente e circostante è tale da far preferire, tenuto conto delle caratteristiche di progetto, l'allineamento a filo strada. Per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento. Devono essere fatte salve le esigenze della viabilità, e dovranno essere rispettati i maggiori distacchi ove stabiliti dalle specifiche norme attinenti le tipologie stradali di riferimento.
- Dc $\frac{1}{2}$ Hf - ma non minore di 5,00 m - o zero, con facoltà dell'Amministrazione, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche di progetto, di imporre l'osservanza di una delle soluzioni alternative.
- De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni d'uso, come da specifiche disposizioni in materia.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

L'accessibilità veicolare alla zona avverrà in conformità alle indicazioni riportate nella parte grafica della scheda. Sono comunque consentiti altri accessi, come eventualmente previsti, progettati e strutturati in occasione dei singoli interventi. In corrispondenza al prescritto accesso da Via Brigata Re si svilupperà la percorrenza di

attraversamento dell'ambito, in direzione ovest-est, sulla quale si attesteranno gli spazi di sosta e le distribuzioni interne, e potranno connettersi, se ritenuto opportuno, eventuali previsioni viarie che giungano a definizione in occasione dei progetti di dettaglio dei singoli interventi consentiti.

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione degli elementi significativi delle strutture edilizie attualmente presenti nell'ambito, come individuate con apposito simbolo, con riguardo:

- a) alle caratteristiche morfologiche;
- b) agli elementi compositivi delle facciate;
- c) alle caratteristiche delle strutture localizzative;
- d) agli elementi costruttivi di valenza estetica o documentale.

A tal fine, ogni singolo progetto attinente gli edifici come sopra individuati, sarà accompagnato da una analisi critica sulla situazione riscontrabile allo stato di fatto degli immobili oggetto di intervento.

Il prescritto distacco delle nuove edificazioni dalle strade perimetrali al sedime della ex caserma può essere interessato da progetti di intervento finalizzati all'allargamento delle strade stesse, al fine del miglioramento della loro funzionalità e del migliore assolvimento al richiesto livello di servizio in relazione al traffico veicolare e ciclopeditone; tale distacco potrà essere derogato secondo le indicazioni sopraspecificate solo previa verifica della assenza di interesse da parte dell'Amministrazione all'allargamento delle esistenti viabilità pubbliche.