

Comune di Cadoneghe (Pd)



# Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "EX GROSOLI"

NORME TECNICO PROCEDURALI E SCHEDE U.M.I.

# ES.2

Data giugno 2015

Scala /

promotore:

**Alì Immobiliare srl**

progettisti:

**arch. Daniele Agnolon**

**arch. Lorenzo Franceschini**

**arch. Matteo Grassi**

**arch. Gianfranco Zulian**

elaborazione:

Studio ing. Luigi Endrizzi

via Germania 7, 35010 Vigonza (Pd) Tel. +39 049 8936131 [info@studioendrizzi.it](mailto:info@studioendrizzi.it)

Studio arch. Lorenzo Franceschini

via Olanda 2, 35127 Padova Tel. +39 049 6988111 [info@arcteam.it](mailto:info@arcteam.it)

COMMESSA	NOME FILE	PERCORSO DIGITALE
08_04	0804_COPERTINE_V03R0.DWG	O:\08_04_AREA EX GROSOLI\5_PA_PIANI ATTUATIVIP.DIL.GEN_'14\ES

**Comune di Cadoneghe**  
**Piano di Recupero di iniziativa pubblica “Ex Grosoli”**

**NORME TECNICO – PROCEDURALI E SCHEDE UMI**

**CAPO I° - CONTENUTI GENERALI**

- Art. 1      Oggetto delle norme
- Art. 2      Dati Generali del Piano Urbanistico
- Art. 3      Elaborati
- Art. 4      Struttura - Articolazione
- Art. 5      Attuazione del P. di R.
- Art. 6      Modalità di attuazione
- Art. 7      Edilizia Convenzionata
- Art. 8      Beneficio pubblico
- Art. 9      Standard – oneri - scomputi

**CAPO II° - CONTENUTI SPECIFICI**

- Art. 10     Perimetro di piano e ambito d'intervento
- Art. 11     Assetto urbano
- Art. 12     Quote di riferimento urbanistico
- Art. 13     Destinazioni d'uso - potenzialità
- Art. 14     Schede UMI

**CAPO III° - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Art. 15     Criteri generali
- Art. 16     Strade, percorsi pedonali, ciclabili, carrabili
- Art. 17     Aree a Servizi pubblici e/o di uso pubblico (verde, piazze, parcheggi)
- Art. 18     Aree in attesa di trasformazione
- Art. 19     Adeguamenti Progettuali

Art. 20 Aree scoperte private

**CAPO IV° - QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ,ENERGETICA ED ESTETICA DEGLI EDIFICI**

Art. 21 Qualificazione ambientale ed energetica

Art. 22 Requisiti estetici-funzionali

Art. 23 Disposizioni finali

**ALLEGATI**

Schede UMI

## **CAPO I - CONTENUTI GENERALI**

### **ART. 1 - OGGETTO DELLE NORME**

- 1.1 Le presenti norme sono finalizzate a definire le modalità e le prescrizioni per l'attuazione del P. di R. di iniziativa pubblica denominato "ex Grosoli".
- 1.2 Il P. di R. è redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 ed in conformità allo Schema Direttore - SD n° 2, Scheda Norma - SN n° 1 del Piano degli Interventi (P.I.), primo adeguamento, approvato con D.C.C. n° 47 del 5/11/2012 e s.m.i., alle NTO dello stesso P.I., nonché ai contenuti ed alle prescrizioni dell'Accordo pubblico – privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., di cui all'atto rep. n. 187.995 Notaio Cassano, relativo alla predetta scheda norma, stipulato in data 17 maggio 2014 tra Comune di Cadoneghe e Alì Immobiliare s.r.l..
- 1.3 Il P. di R. si configura quale piano di "rigenerazione urbana" attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 1.4 Le presenti norme integrano e precisano la normativa dello Strumento Generale; in caso di:
- contrasto prevale la norma di ordine superiore;
  - incongruenze tra gli elaborati prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore;
  - incongruenze tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici prevalgono quelli degli elaborati scritti;
  - incongruenze tra misura rilevata in sede grafica e relativa indicazione numerica prevale quest'ultima.
- 1.5 Per quanto non specificamente previsto e/o definito negli elaborati e dalle presenti norme si fa riferimento alle norme e regolamenti comunali vigenti, oltreché alle norme e alle prescrizioni contenute nel già citato Accordo Pubblico Privato, da ritenersi, in ogni caso, parte integrante del presente Piano di Recupero.
- 1.6 Nell'esecuzione degli interventi previsti dal P. di R., vanno rispettate le disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza edilizia ed ambientale e per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

- 1.7 L'approvazione del P. di R., di cui all'ambito di intervento come definito negli elaborati di Piano, comporta la dichiarazione di Pubblica utilità per le opere in esso previste ai sensi dell'art. 20 della L. R. 11/04 e D.P.R.327/01.

## ART. 2 - DATI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO

2.1 Le presenti norme, unitamente:

- agli elaborati di cui al successivo art. 3;
- alle NTA del PATI dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere e della COMEPA;
- al Piano degli Interventi;
- ai Regolamenti Comunali;

definiscono la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio compreso entro il perimetro del Piano di Recupero relativo all'ambito della Scheda Norma 1 dello Schema Direttore 2 del vigente Piano degli Interventi.

Superfici relative al PUA:

	Stralcio 1 (A.P.P.)	Stralcio 2 (P.I.)	Totale
Superficie Territoriale (S.T.) del P. di R.	93.488	25.092	118.580
S.I. (*) residenziale	14.743	3.934	18.677
S.I.p. commerciale	13.901	2.132	16.033
S.I.p. direzionale	7.499	4.264	11.763
Totale	36.143	10.330	46.473

(\*) nella superficie lorda della destinazione residenziale, in quanto esito della divisione del volume urbanistico per tre metri di altezza lorda, sono compresi i muri perimetrali.

## Art. 3 - ELABORATI

Gli elaborati del Piano di Recupero sono:

### STATO DI FATTO

SF.1 Inquadramento territoriale

SF.2 Estratti P.A.T.I. Comunità Metropolitana – P.A.T.I.  
Cadoneghe/Vigodarzere

- SF.3 Estratti P.I.
- SF.4 Estratto Catastale e assetto fondiario
  - SF.4.1 Estratto catastale e opere extra ambito
- SF.5 Rilievo topografico planoaltimetrico e perimetri
- SF.6 Documentazione fotografica

### PROGETTO

- P.1 Planimetria descrittiva
- P.2 Planivolumetrico
- P.3 Aree a servizi e verifica del dimensionamento
- P.4 Modalità di attuazione del Piano
- P.5 Ambiti di inviluppo e allineamenti
- P.6 Regime dei suoli
  - P.7.1 Rete acque bianche
  - P.7.2 Rete acque nere
  - P.7.3 Rete acquedotto - Rete gas
  - P.7.4 Rete energia elettrica - Rete trasmissione dati e telefonica
  - P.7.5 Illuminazione pubblica
- P.8 Sistemazione del verde
  - P.9.1 Sezioni e particolari OO.UU – bacino di laminazione
  - P.9.2 Sezioni e particolari OO.UU – piazza mercato
  - P.9.3 Sezioni e particolari OO.UU – via La Malfa
  - P.9.4 Sezioni e particolari OO.UU – via Marconi
- P.10 Viste prospettiche

### DISPOSIZIONI PROGETTUALI (ex art. 22 - c. 3° - lett. b - D.P.R. 380/01)

- DP.1 Planimetria - Dati metrici
- DP.2 Pianta piano interrato
- DP.3 Pianta piano terra
- DP.4 Pianta copertura
- DP.5 Prospetti - sezioni
- DP.6 Planimetria – prospetti – sezione recinzione prospiciente via Marconi

### ELABORATI SCRITTI

- ES.1 Relazione descrittiva
- ES.2 Norme Tecnico Procedurali e Schede UMI
- ES.3 Disciplinare Opere di Urbanizzazione
- ES.4 Stima di massima Costi Opere di Urbanizzazione
- ES.5 Bozza di Convenzione
- ES.6 Pareri Enti
- ES.8 Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

#### VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA

#### E COMPATIBILITA' GEOLOGICA-GEOMORFOLOGICA

- All.A Relazione Idraulica
    - All.01 Inquadramento Territoriale
    - All.02 Tavola comparativa
    - All.03 Planimetria rete
    - All.04 Sezioni particolari
    - All.05 Profili longitudinali stralcio 1
    - All.06 Profili longitudinali stralcio 2
    - All.07 Connessione Piruea
  - All.B Verifica compatibilità geologica e geomorfologica
- Spostamento dello Scolo Cadoneghe - Relazione Tecnica

#### **ART. 4 - STRUTTURA - ARTICOLAZIONE**

- 4.1 Il P. di R. si struttura in due stralci funzionali S1 e S2 distinti e, pertanto, attuabili autonomamente; ciascuno dei predetti stralci può, inoltre, essere attuato per Unità Minime di Intervento, costituenti comparto urbanistico, nei modi e nei limiti appresso indicati.
- 4.2 Ogni stralcio è articolato in Unità Minime di Intervento Edilizio (UMI/E), destinate prevalentemente all'edificazione dei volumi residenziali, commerciali e direzionali previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, ed Unità Minime di Intervento a Servizi (UMI/S), nelle quali sono allocate le opere di urbanizzazione necessarie al corretto funzionamento e fruizione di ciascuna delle UMI/E a cui afferiscono; ogni stralcio comprende altresì una o più aree di Trasferimento Edilizio (ATE), finalizzate alla realizzazione di

parte della potenzialità edificatoria derivante dai PUA 2 e 3 così come previsto dallo Schema Direttore n° 2 del Piano degli Interventi.

- 4.3 Le UMI/E e le correlate UMI/S, così come individuate al successivo art. 6, costituiscono Comparto Urbanistico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/04, nonché l'Unità Minima di Convenzionamento, nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 5.
- 4.4 Ogni UMI/E potrà essere realizzata solo qualora venga contemporaneamente attuata/e la/e correlata/e UMI/S, ovvero qualora risulti che questa/e ultima/e siano già attuate e completate.

#### **ART. 5 - ATTUAZIONE DEL P. di R.**

- 5.1 L'attuazione del P. di R. è posta, prioritariamente, in capo ai soggetti privati proprietari delle aree o degli aventi titolo, anche riuniti in consorzio, ferma restando la facoltà del Comune di procedere autonomamente in caso di inerzia del soggetto privato, ai sensi di legge (art. 21 L.R. 11/04 e norme correlate).
- 5.2 L'attuazione di ogni Stralcio, ovvero di una o più UMI/E, da parte dei soggetti privati aventi diritto, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo di Pianificazione e/o di una convenzione, approvata con delibera di G.C., redatta sulla scorta dello schema di convenzione allegato al P. di R., in base alle specificazioni che seguono, e per lo Stralcio S1 in ragione dell'A.P.P. di cui al precedente punto 1.2.

In particolare:

- lo **stralcio S1** è attuabile, nel rispetto del citato A.P.P., a seguito della sottoscrizione della convenzione relativa all'intero stralcio, qualora venga data attuazione unitaria allo stesso. Qualora allo Stralcio S1 venga data attuazione per singole UMI/E o comparto urbanistico, lo stesso è attuabile a seguito della sottoscrizione della convenzione afferente alla stessa UMI/E o comparto urbanistico;
- lo **stralcio S2** è attuabile a seguito della sottoscrizione di apposito Accordo Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/04, di cui alla S.N. n. 1 dello S.D. n° 2 del P.I., nonché della convenzione relativa all'intero stralcio. In alternativa, lo stralcio S2 potrà essere attuato per singole UMI/E o comparto urbanistico, previa approvazione della relativa convenzione



affidente alla stessa UMI/E o comparto, che in tal caso tiene luogo all'A.P.P..

- 5.3 La realizzazione delle oo.uu. primarie e secondarie è dovuta fino ad un importo pari alla concorrenza dell'ammontare degli oneri tabellari complessivamente dovuti, fermo restando quanto precisato al successivo art. 9; per lo stralcio S1 si richiama e conferma quanto definito con il citato A.P.P..
- 5.4 E' consentita, anche in assenza della convenzione inerente alla realizzazione di una o più UMI/E, la cessione e/o il vincolo di uso pubblico in forma anticipata, a favore del Comune, delle aree destinate a servizi previste dal P. di R., ovvero delle UMI/S, fermi restando, in capo ai proprietari delle aree, i diritti edificatori originati dalle medesime e gli oneri di attuazione sugli stessi gravanti.
- 5.5 Le modalità e i tempi di cessione degli ambiti di trasferimento edilizio (ATE), di cui al precedente art. 4 punto 4.2, sono definiti in sede di convenzione, fermo restando quanto definito dall'A. P. P. per lo stralcio S1.

## **ART. 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- 6.1 La sottoscrizione della convenzione di cui al precedente art. 5, punto 5.2 costituisce condizione necessaria e sufficiente per la presentazione contestuale della domanda di P. di C. inerente la realizzazione degli edifici e delle oo.uu. necessarie e funzionali per la realizzazione di una o più UMI/E, con la conseguente possibilità di attuare l'edificazione con uno o più permessi di costruire, secondo i termini e i tempi stabiliti nella convenzione relativa allo stralcio o alla UMI/E e/o al comparto urbanistico.
- 6.2 Per la UMI/E 1.1 dello stralcio S1, così come individuata dal P. di R., in alternativa al P. di C., per la realizzazione del centro commerciale è prevista la possibilità di presentare una DIA ai sensi dell'art. 22, c. 3, lett. b, del D.P.R. 380/01 e s.m.i., dato che al P. di R. sono allegati gli elaborati da DP.1 a DP.6 che descrivono le precise disposizione piani - volumetriche ed edilizie richieste dal citato articolo. Prima dell'efficacia della DIA dovranno essere acquisiti, anche a mezzo di conferenza dei servizi, tutti i pareri ed i nulla osta necessari alla formazione del titolo edilizio.
- 6.3 Per l'attuazione di una o più UMI/E, non è prevista una successione temporale vincolante, ad eccezione della UMI/E 1.1 dello stralcio S1, che dovrà precedere quella delle altre UMI/E dello stesso stralcio, nonché ad

eccezione della UMI/E 2.3 dello stralcio S2, che dovrà essere attuata successivamente alla UMI/E 2.1.

- 6.4 Qualora l'attuazione delle UMI coinvolga, anche solo per lavori complementari, UMI già realizzate, l'attuatrice si farà carico del ripristino nelle condizioni *ex ante* delle UMI interessate dai predetti lavori e, nel caso si trattasse di UMI/S, del loro eventuale nuovo collaudo;
- 6.5 In ogni caso l'attuazione delle varie UMI/E deve rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

### **STRALCIO S1**

#### **UMI/E 1.1 - UMI/S 1.1 – UMI/S 1.2 e UMI/S 1.6**

- l'attuazione, finalizzata alla realizzazione di una grande struttura di vendita di cui al successivo art. 13 - punto 13.5, comporta lo spostamento di parte dello Scolo Cadoneghe, evidenziato negli elaborati di piano, e quindi una sua diversa inalveazione con conseguente sdemanializzazione del tratto spostato e demanializzazione dell'area interessata dal nuovo sedime idraulico;
- i soggetti attuatori delle UMI dovranno provvedere allo spostamento dello Scolo Cadoneghe, previo ottenimento di tutti i necessari pareri ed autorizzazioni, comunque denominati, all'uopo necessari;
- l'insieme delle UMI/E 1.1, UMI/S 1.1, 1.2 e 1.6 costituisce Comparto Urbanistico;
- qualora siano rese disponibili da parte della proprietà e/o dell'Amministrazione le aree relative alla UMI/S 2.2, la stessa entrerà a far parte del presente Comparto Urbanistico.

#### **UMI/E 1.2**

- l'ambito di intervento deve comprendere la UMI/S 1.3, qualora non già realizzata;
- l'insieme delle UMI/E 1.2 e l'UMI/S 1.3, costituisce Comparto Urbanistico. Nel caso in cui l'UMI/S 1.3 sia già stata realizzata unitamente ad un'altra UMI/E dello Stralcio S1, il Comparto Urbanistico è formato dalla sola UMI /E 1.2.

#### **UMI/E 1.3**

- l'ambito di intervento di ogni unità, deve comprendere le UMI/S 1.3 - 1.4, qualora non già realizzate;

- L'insieme delle UMI/E 1.3, UMI/S 1.3 e UMI/S 1.4 costituisce Comparto Urbanistico. Nel caso in cui le UMI/S 1.3 e/o S 1.4 siano già state realizzate unitamente ad un'altra UMI/E dello Stralcio S1 il Comparto Urbanistico è composto dalla UMI/E 1.3 e dalla UMI/S non realizzata.

#### **UMI/E 1.4**

- l'ambito di intervento di ogni unità, deve comprendere le UMI/S 1.3 e 1.4, qualora non già realizzate;
- L'insieme delle UMI/E 1.4, UMI/S 1.3 e UMI/S 1.4 costituisce Comparto Urbanistico. Nel caso in cui le UMI/S 1.3 e/o 1.4 siano già state realizzate unitamente ad un'altra UMI/E dello Stralcio S1 il Comparto Urbanistico è composto dalla UMI/E 1.4 e dalla UMI/S non realizzata.

#### **UMI/E 1.5**

- l'ambito di intervento deve comprendere la UMI/S 1.5.
- L'insieme delle UMI/E 1.5, UMI/S 1.5 costituisce Comparto Urbanistico.

### **STRALCIO S2**

#### **UMI/E 2.1**

- l'ambito di intervento deve comprendere la UMI/S 2.1 e l'edificazione non deve interessare l'area di concentrazione del volume derivante dalla UMI/E 2.3 come evidenziato negli elaborati del Piano.
- L'insieme delle UMI/E 2.1, UMI/S 2.1 costituisce Comparto Urbanistico.

#### **UMI/E 2.2**

- l'ambito di intervento è quello rappresentato negli elaborati di piano.
- L' UMI/E 2.2, costituisce Comparto Urbanistico

#### **UMI/E 2.3**

- l'ambito di intervento è quello rappresentato negli elaborati di piano, fermo restando che l' attuazione è subordinata :
  - o al convenzionamento della UMI/E 2.1;
  - o alla demolizione dell'edificio esistente ed al trasferimento della potenzialità edificatoria afferente nell'ambito all'uopo individuato nella UMI/E 2.1.

#### **UMI/E 2.4**

- l'ambito di intervento deve comprendere la UMI/S 2.3, qualora non già realizzata;
- L'insieme delle UMI/E 2.4 e UMI/S 2.3 costituisce Comparto Urbanistico. Nel caso in cui l' UMI/S 2.3 sia già stata realizzata unitamente ad un'altra UMI/E dello Stralcio S2, il Comparto Urbanistico è formato dalla sola UMI/E 2.4.

### **UMI/E 2.5**

- l'ambito di intervento deve comprendere le UMI/S 2.2 e 2.3, qualora non già realizzate.
- L'insieme delle UMI/E 2.5 e UMI/S 2.3 costituisce Comparto Urbanistico. Nel caso in cui le UMI/S 2.2 e 2.3 siano già state realizzate unitamente ad un'altra UMI/E dello Stralcio S2 il Comparto Urbanistico è formato dalla sola UMI/E 2.5.

## **ART. 7 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

Nell'ambito dell'edificazione con destinazione residenziale, in sede di convenzionamento dovrà essere prevista una quota pari al 5% da destinare a edilizia convenzionata, come da S.N. n. 1 dello S.D. n. 2.

## **ART. 8 - BENEFICIO PUBBLICO**

- 8.1 Per ogni stralcio S1 e S2 è definito il Beneficio Pubblico determinato secondo quanto previsto dal PATI nella misura del 50% del plusvalore complessivo dello stralcio, pari alla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili previsti dal P. di R. e quello degli immobili ante trasformazione, depurato dai costi di trasformazione necessari.
- 8.2 Per lo **stralcio S1** il B.P. è quello definito dal citato A.P.P., del quale si richiamano, confermandole, anche le modalità e i tempi di corresponsione.
- 8.3 Per lo **stralcio S2**, il B.P. è quello definito con delibera di adozione del presente Piano e dovrà essere corrisposto secondo i tempi e modi fissati dall'A.P.P. e/o dalla/e convenzione/i.

## **ART. 9 - STANDARD – ONERI - SCOMPUTI**

- 9.1 L'attuazione di ogni stralcio S1 e S2, ovvero di ogni UMI o comparto in cui ciascuno di essi è suddiviso, implica la contestuale realizzazione delle oo.uu.

in esse ricomprese e comunque di quelle necessarie e funzionali, fatto salvo quanto di seguito precisato e fermo restando quanto definito, per lo stralcio S1, con l'A.P.P. già sottoscritto.

- 9.2 Al P. di R. viene allegata una stima di massima dei costi delle oo.uu. primarie e secondarie previste dal Piano. L'esatta determinazione del loro valore verrà definita in sede di progetto definitivo/esecutivo delle oo.uu..
- 9.3 Ai fini del soddisfacimento della quantità di aree a servizi richieste, la superficie eccedente lo standard, già realizzata in attuazione di una o più UMI/E, potrà essere conteggiata per soddisfare il fabbisogno delle altre UMI/E del medesimo Stralcio, fermo restando quanto previsto dal precedente art. 6.
- 9.4 Ai fini del valore, fermo restando quanto previsto dall'A.P.P. per lo Stralcio S1, l'eventuale costo delle opere di urbanizzazione complessivamente convenzionato, eccedente l'importo convenzionato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione e qualora le scelte che determinano l'aumento di spesa siano di rilevante interesse pubblico, andrà a diminuire in misura corrispondente l'ammontare del plusvalore finanziario ai sensi dell'art. 5 dell'A.P.P.
- 9.5 Ai fini del valore, qualora il costo delle oo.uu. da realizzare risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti, la differenza va versata al Comune.
- 9.6 Il valore delle oo.uu. è definito sulla base del computo metrico redatto in conformità al vigente regolamento comunale, mentre il valore delle aree cedute e/o vincolate all'uso pubblico, eccedenti lo standard secondario, è fissato in €/mq. 5,80; il valore di dette aree è conteggiato nel Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

## **CAPO II - CONTENUTI SPECIFICI**

### **ART. 10 - PERIMETRO DI PIANO e AMBITO DI INTERVENTO**

- 10.1 Il perimetro del P. di R., a seguito lievi variazioni, contenute nel limite definito dall'art. 66 delle NTO del PI, conseguenti alla definizione dell'ambito in rapporto alla suddivisione delle proprietà, trasposto su rilievo topografico dell'area, è quello rappresentato con apposita grafia nelle tavole di Piano.
- 10.2 L'ambito di intervento del P. di R., così come rappresentato dalle tavole di piano, oltre ad interessare le aree ricomprese nel perimetro, include le "aree per opere extra ambito funzionali al P. di R." prevalentemente di proprietà Comunale e/o private di uso pubblico, comunque nella disponibilità o messe a disposizione dal Comune, sulle quali è prevista l'esecuzione di opere pubbliche funzionali e/o complementari all'attuazione del P. di R..
- 10.3 Le opere di cui al punto precedente, qualora realizzate contestualmente all'attuazione di una o più UMI/E da parte di un promotore privato, sono definite e/o precisate in sede di convenzione, fermo restando quanto già stabilito con l'A.P.P. per lo stralcio S1.

### **ART. 11 - ASSETTO URBANO**

- 11.1 Il nuovo assetto urbano dell'area oggetto del P. di R. è rappresentato e definito negli elaborati del Piano, con particolare riferimento alla tav. n° P1 - Planivolumetrico e dagli elaborati correlati, contenenti i criteri e le prescrizioni per la trasformazione coordinata della medesima area, ai quali gli interventi devono uniformarsi.

### **ART. 12 - QUOTE DI RIFERIMENTO URBANISTICO**

- 12.1 Le quote dello stato di fatto e di riferimento urbanistico per l'attuazione del P. di R. sono evidenziate nel rilievo, nella tav. P1 e nelle specifiche schede con apposita differente grafia; esse sono espresse in termini di quote assolute riferite al livello medio del mare ed al caposaldo ETRA. Le quote di riferimento del P. di R. (quote 0.00 – vedi schede) rappresentano, quindi, le

quote rispetto alle quali viene calcolata sia l'altezza dei fabbricati che la sistemazione delle aree scoperte con particolare riguardo alle opere di urbanizzazione.

### **ART. 13 - DESTINAZIONE D'USO - POTENZIALITA'**

13.1 Con riferimento alla SN n° 1 dello SD n° 2 del P.I., le destinazioni d'uso ammesse dal P. di R. sono:

- residenziale
- commerciale
- direzionale

così come definite dagli artt. 58.1, 58.4 e 58.3 delle NTO del PI.

13.2 Per gli stralci S1 e S2, così come definiti dal P. di R., la destinazione d'uso e la relativa potenzialità edificatoria sono quelle riportate nelle seguenti tabelle A e B, derivanti dalla D.G.C. n. 76/2013:

#### **TAB. A - STRALCIO S1**

DESTINAZIONE	SLP. MQ
Residenziale	14.743 (*)
Commerciale	13.901
Direzionale	7.499
TOTALE	36.143

(\*) la potenzialità edificatoria è espressa quale s.l. (\*) per la destinazione residenziale, e s.l.p. per le destinazioni commerciale e direzionale; infatti nella superficie lorda della destinazione residenziale, in quanto esito della divisione del volume urbanistico per tre metri di altezza lorda, sono compresi i muri perimetrali.

#### **TAB. B - STRALCIO 2**

DESTINAZIONE	SLP. MQ
Residenziale	3.934 (*)
Commerciale	2.132
Direzionale	4.264
TOTALE	10.330

(\*) la potenzialità edificatoria è espressa quale s.l. (\*) per la destinazione residenziale, e s.l.p. per le destinazioni commerciale e direzionale; infatti nella superficie lorda della destinazione residenziale, in quanto esito della divisione del volume urbanistico per tre metri di altezza lorda, sono compresi i muri perimetrali.

13.3 La potenzialità edificatoria complessiva di ogni stralcio, risulta, altresì suddivisa per ogni UMI/E come riportata nelle seguenti tabelle C e D, con la precisazione sopra specificata secondo cui viene espressa quale s.l. per la destinazione residenziale, e s.l.p. per le destinazioni commerciale e direzionale.

**TAB. C - STRALCIO S1**

<b>STRALCIO 1</b>						
U.M.I.						
<i>destinazio ni:</i>	E 1.1	E 1.2	E 1.3	E 1.4	E 1.5	<b>Totale</b>
Commerci ale	12.000	580	821	250	250	<b>13.901</b> mq
Direzional e	0	2.500	3.299	1.000	700	<b>7.499</b> mq
Residenzi ale	0	1.440	3.923	5.360	4.020	<b>14.743</b> mq

**TAB. D - STRALCIO S2**

<b>STRALCIO 2</b>						
U.M.I.						
<i>destinazio ni:</i>	E 2.1	E 2.2	E 2.3	E 2.4	E 2.5	<b>Totale</b>
Commerci ale	1.060	309	152	314	297	<b>2.132</b> mq
Direzional e	2.119	617	305	629	594	<b>4.264</b> mq
Residenzi ale	1.955	569	281	580	549	<b>3.934</b> mq

N.B.: Nello stralcio S2 la Slp della quota residenziale è stata ridotta di mq. 330 a seguito dell'esclusione dal perimetro di P. di R. di una porzione di edificio residenziale di pari dimensioni.



All'interno della destinazione residenziale deve essere prevista in fase di progettazione edilizia dei fabbricati una quota pari al 5% da destinare a edilizia convenzionata.

- 13.4 Per lo stralcio S1 è consentito il trasferimento della S.l.p./S.l. da una UMI/E ad un'altra in ragione di una percentuale non superiore al 5%, nell'ambito della stessa destinazione ferme restando le massime quantità complessivamente previste.
- 13.5 La destinazione commerciale, prevista per la UMI/E 1.1 dello stralcio S1, è finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in forma di centro commerciale, ai sensi della L.R. 50/2012, con superficie di vendita massima di mq. 8.000.

#### **ART. 14 - SCHEDE UMI**

- 14.1 Le prescrizioni per la realizzazione del P. di R. sono definite, in generale negli elaborati di Piano ed in particolare nelle schede inerenti alle varie UMI/E, allegatale alle presenti norme.
- 14.2 Per ciascuna UMI/E le tipologie edilizie, i parametri urbanistici, le prescrizioni plani volumetriche e le destinazioni d'uso sono definite nelle schede UMI/E allegatale alle presenti norme.
- 14.3 E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati anche oltre il sedime degli edifici fuori terra.
- 14.4 Nella UMI/E 1.1 sono ammessi sbalzi ed aggetti, senza soprastanti corpi chiusi, con una sporgenza non superiore a m. 2,50, senza che queste vengano considerate ai fini del computo della Slp.
- 14.5 Nelle altre UMI/E sono ammessi sbalzi ed aggetti, senza soprastanti corpi chiusi, in conformità alle previsioni delle specifiche schede allegatale alle presenti norme.

## CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE

### ART. 15 - CRITERI GENERALI

- 15.1 Le opere di urbanizzazione previste dal Piano possono essere precisate e/o dettagliate in sede di P. di C. / DIA, anche sulla scorta dei pareri dati dagli Enti ed Uffici competenti; sono ammesse lievi modifiche nel rispetto delle superfici complessive approvate dal P. di R., che non modifichino l'assetto dei luoghi.
- 15.2 Il progetto esecutivo delle oo.uu. deve in ogni caso tener conto delle quote delle aree e degli immobili esterni all'ambito di intervento del Piano e non deve compromettere la funzionalità idraulica dei lotti limitrofi o creare servitù di qualsiasi tipo.
- Le aree di nuova urbanizzazione, ad eccezione della quota di calpestio degli edifici, dovranno attestarsi ad una quota altimetrica non superiore al valore medio del piano di campagna attuale.
- 15.3 Per la descrizione, le caratteristiche e le prescrizioni costruttive delle oo.uu. si richiama l'elaborato del P. di R. "ES.3 - Disciplinare opere di urbanizzazione".

### ART. 16 - STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

- 16.1 Nella progettazione esecutiva di tutte le strade e percorsi pubblici e/o di uso pubblico previsti dal Piano, devono essere rispettate le vigenti norme del Codice della Strada, le norme tecniche per la costruzione delle strade e quelle in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 16.2 Particolare cura deve essere posta nelle scelte, da concordare con l'Amministrazione, dei materiali e delle finiture per pavimentazioni, cordone ed elementi di arredo urbano, che dovranno essere durevoli e di facile manutenzione.
- 16.3 I percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati in funzione delle modalità di utilizzo e in linea con quanto indicato dal Comune, nonché con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico. In sede esecutiva dovrà essere prodotto lo schema del progetto illuminotecnico.

- 16.4 Le eventuali griglie od elementi di aerazione degli interrati dovranno essere posizionate in aree private; nel caso in cui non sia tecnicamente possibile posizzarli in aree private, potranno essere collocati in aree private di uso pubblico, in zone non critiche per il passaggio di pedoni e ciclisti, ed in ogni caso con portanza e caratteristiche adeguate, antitacco ed antisdrucciolo, fermo restando che dovranno essere preferite soluzioni di aerazione mediante elementi di arredo urbano, armonicamente inseriti nel contesto.

## **ART. 17 - AREE A SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO (verde, piazze, parcheggi)**

- 17.1 In generale, con richiamo ai contenuti del precedente art. 16, gli spazi adibiti a servizi, oltre a rispettare le indicazioni date dal P. di R. e dall'Amministrazione per l'elaborazione del progetto esecutivo, devono essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi devono essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno, e rispettare le relative norme UNI.

Gli impianti tecnologici dovranno essere mascherati in modo idoneo, per il loro corretto inserimento nel contesto.

- 17.2 A titolo esemplificativo e non esaustivo:

### **Aree a verde**

- Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, devono essere sempre delimitate da apposita cordona con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi;
- le parti a confine di proprietà private non dotate di recinzione, devono essere adeguatamente delimitate;
- i percorsi pedonali dovranno avere, per quanto possibile, pavimentazioni permeabili, nel rispetto delle norme del P.I., non sdruciolevoli e di facile manutenzione e sostituzione e non dovranno presentare barriere architettoniche;
- le aree non pavimentate dovranno essere sistemate a verde, con formazione di tappeto erboso calpestabile;
- le alberature, oltre a quelle indicate come prescrittive, dovranno essere poste a dimora in maniera tale da creare zone d'ombra;

- panchine e sedute dovranno essere posizionate a gruppi in maniera tale da favorire l'incontro e la conversazione, posizionate nelle zone ombreggiate;
- dovrà essere creata una zona gioco per i bambini con attrezzature adatte alle diverse fasce d'età e prive di barriere architettoniche; su tutta l'area deve essere posta in opera una pavimentazione anti trauma in gomma riciclata, nel rispetto delle specifiche norme UNI/EN;
- negli spazi pubblici dovranno essere inserite aiuole fiorite dotate di idoneo impianto di irrigazione.

### **Spazi lastricati - piazze**

- Gli spazi lastricati, devono essere improntati alla ricerca di un buon livello estetico e qualitativo, utilizzare pavimentazioni antisdrucchiolo, essere adeguatamente illuminati, limitando il più possibile le pavimentazioni totalmente impermeabili, nel rispetto delle norme del P.I.;
- le pavimentazioni dovranno distinguere le aree destinate alla circolazione ed alla sosta delle varie tipologie di veicolo;
- dovranno essere posti in opera elementi che impediscano l'invasione degli autoveicoli nei percorsi ciclabili e pedonali;
- tutte le aree pubbliche devono essere dotate di pubblica illuminazione studiata in modo adeguato per le diverse tipologie di spazio e per le diverse funzioni; a tal fine, unitamente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato il calcolo illuminotecnico con idonei elaborati grafici e documentali.
- In particolare le UMI/S 1.2 e 2.2, rispettivamente dello stralcio S1 e S2, sono finalizzate a consentire lo svolgimento del mercato all'aperto "Piazza Mercato" e, quindi, attrezzate e sistemate in modo idoneo ad assolvere a tale funzione.

### **Parcheggi**

- Nei parcheggi devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati alle persone con disabilità, in prossimità ai raccordi con i percorsi pedonali, secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche;

- Per gli stalli dei parcheggi, devono essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabili/semipermeabili e devono essere alberati con specie di seconda grandezza;
- Le rampe di uscita dai parcheggi interrati devono avere una pendenza massima del 18%, ferme restando le prescrizioni dei VVF in caso di autorimessa soggetta a CPI, e prevedere uno spazio piano di almeno m. 5 prima dell'immissione sul percorso pubblico, che deve essere agevolmente visibile;
- L'eventuale copertura in terreno vegetale di parcheggi interrati deve avere uno spessore idoneo, comprovato da relazione a cura di tecnico esperto, a garantire l'attecchimento delle specie erbacee ed arbustive scelte in fase progettuale;
- Le singole aree a parcheggio devono rispettare le norme del Piano Regionale di Risanamento delle Acque.

#### **ART. 18 - AREE IN ATTESA DI TRASFORMAZIONE**

- 18.1 Per le UMI temporaneamente non oggetto d'intervento, deve essere prevista la provvisoria recinzione e sistemazione a verde.
- 18.2 L'area attualmente occupata dal parcheggio posto all'incrocio tra le vie La Malfa e Marconi deve rimanere aperta al pubblico fino all'avvio dei lavori di realizzazione delle UMI che la includono.
- 18.3 Nel periodo di validità del P. di R., per gli immobili oggetto di trasformazione sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati a prevenire pericoli per l'incolumità di persone o cose, e le demolizioni.

#### **ART. 19 - ADEGUAMENTI PROGETTUALI**

- 19.1 In fase di presentazione della domanda di titolo edilizio per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e per gli edifici, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni date dagli Enti competenti, già acquisite o che dovranno essere acquisite prima dell'approvazione del progetto esecutivo.
- 19.2 In particolare, per quanto attiene all'assetto idraulico previsto dal P. di R., potranno essere apportate tutte le modifiche autorizzate dal Consorzio di

Bonifica, anche a seguito della definizione degli interventi programmati sullo scolo Cadoneghe.

## **ART. 20 - AREE SCOPERTE PRIVATE**

- 20.1 Le aree scoperte private dei lotti dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile; le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti secondo le indicazioni del PATI e del PI.
- 20.2 Il Permesso di Costruire i fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.
- 20.3 Le recinzioni sono ammesse per le seguenti UMI e con le caratteristiche sotto specificate:
- per la UMI/E 1.1 potranno interessare le sole aree pertinenziali del centro commerciale, destinate al carico/scarico degli approvvigionamenti ed alla raccolta dei rifiuti; l'altezza massima è fissata in m 3,00, anche con soluzioni impermeabili alla vista, in modo tale da mascherare la visione dell'area dagli spazi pubblici;
  - per le UMI/E 1.4 ed 1.5 dovranno essere realizzate con medesime caratteristiche dimensionali, formali, cromatiche e con gli stessi materiali, avere uno zoccolo in muratura con altezza f.t. max di m.0,50 e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice, per un'altezza complessiva massima di m. 1,50. Non sono ammesse pannellature di mascheramento, ma esclusivamente siepi che devono essere tenute ad una altezza massima di m. 1,50.
- 20.4 In corrispondenza degli accessi pedonali/carrai ai fabbricati sono ammesse parti in muratura piena, di altezza non superiore a m. 1,80, destinate all'alloggiamento dei contatori, dell'impianto del videocitofono, delle cassette postali, ecc..
- 20.5 Non sono ammesse strutture a copertura di accessi carrai e pedonali.
- 20.6 I cancelli carrai dovranno essere obbligatoriamente dotati di apertura telecomandata.

## **CAPO IV - QUALIFICAZIONE AMBIENTALE, ENERGETICA ED ESTETICA DEGLI EDIFICI**

### **Art. 21 - QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA**

Per la qualificazione ambientale ed energetica dell'edificazione prevista dal P. di R. si rinvia al Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione ambientale, elaborato ES.8 del P. di R., con particolare riferimento all'art. 5 dello stesso.

### **Art. 22 - REQUISITI ESTETICI E FUNZIONALI**

Per i requisiti estetici e funzionali dell'edificazione prevista dal P. di R. si rinvia al Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione ambientale, elaborato ES.8 del P. di R., .

### **Art. 23 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato dalle presenti norme di attuazione, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché le norme del P.I. e dei regolamenti comunali vigenti.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di P. di C. o D.I.A. tutti i nulla osta, se non già ottenuti, richiesti dalle normative vigenti, anche a mezzo di conferenza dei servizi.

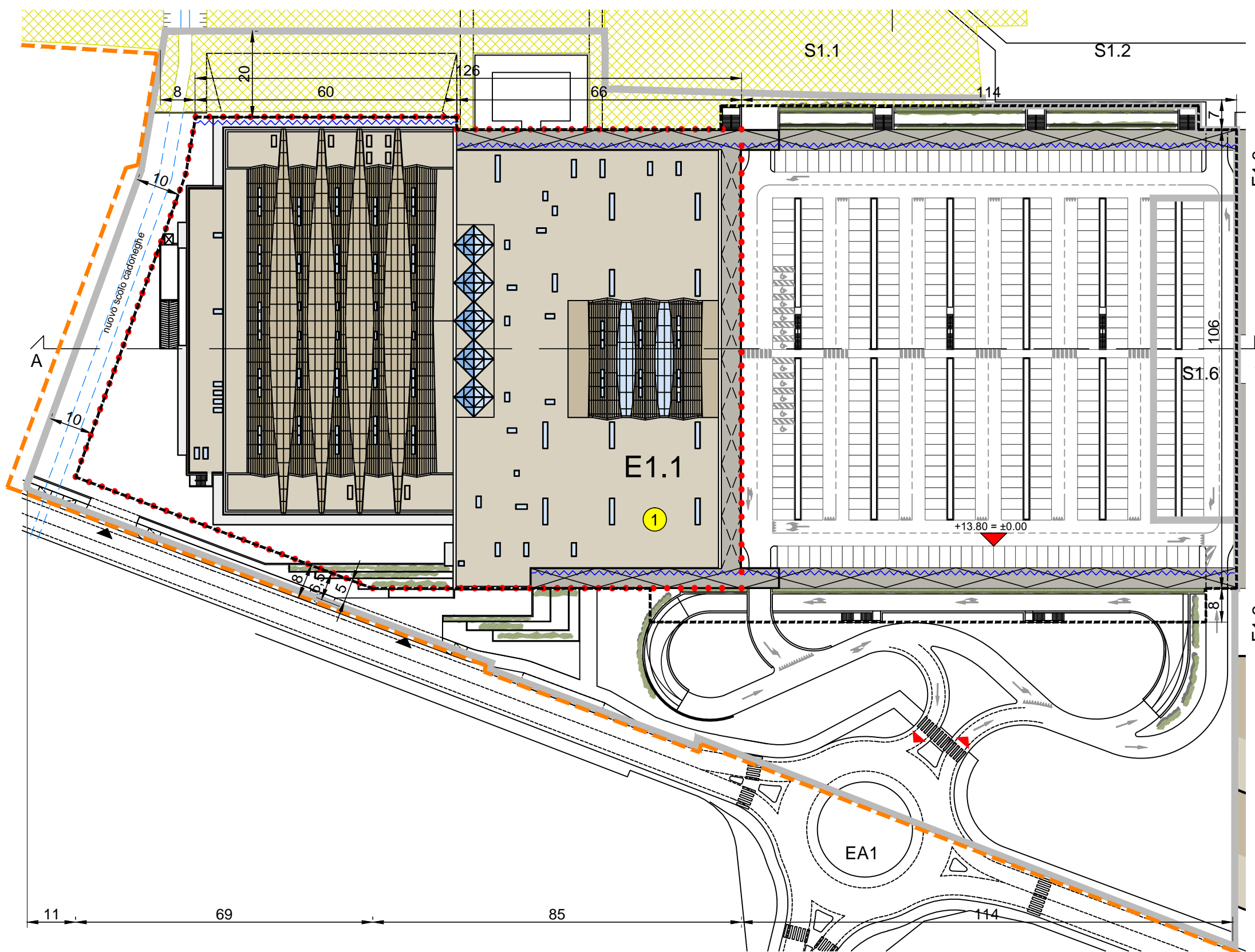
Allegati:

**SCHEDE U.M.I. E**

- U.M.I. E 1.1
- U.M.I. E 1.2
- U.M.I. E 1.3
- U.M.I. E 1.4 - E 1.5
- U.M.I. E 2.1
- U.M.I. E 2.2
- U.M.I. E 2.3
- U.M.I. E 2.4 - E 2.5



# Scheda U.M.I. E1.1



- - - - - confine di proprietà (ambito PdR)
- perimetro UMI
- . . . . . massimo inviluppo
- allineamento obbligatorio
  
- portico o percorso coperto (obbligatorio)
- portico o percorso coperto (facoltativo)
- accesso carraio (rampa interrato, posizione indicativa)
- massimo ingombro interrato

- ▼ ▲ ingresso e uscita (posizione definita da prog. esec.oo.uu.)
- ▼ + x.xx  
▼ + x.xx  
n quota di riferimento urbanistico edilizio (±0.00)  
altezza minima (min) e massima (Max) (rif. art. 57.3 NTO PI)  
numero di piani

N.B. altezza e numero di piani sono caratteri prescrittivi

- tipologia: - Capannone/Edificio a Piastra
- prescrizioni: - Portico principale in collegamento con UMI E1.3
- indicazioni: - Gli allineamenti obbligatori sono riferiti alla parete perimetrale, e non riguardano invece i portici o le strutture in oggetto (quali p.es. le pensiline)

Standard primario (verde)

Ambito U.M.I. 40.070 mq  
U.M.I. collegate: S1.1 - S1.2 (per Accordo Pubblico-privato)  
S1.6

Edificabilità: Commerciale GSV 12.000 mq S.L.P.

Aree a servizi fabbisogno:

<u>primario</u>	
parcheggio	11.184,00 mq
verde	816,00 mq
tot.	12.000,00 mq
<u>secondario</u>	0,00 mq
(L.R.50/2012 park effettivo 9.600,00 mq)	

dotazione:

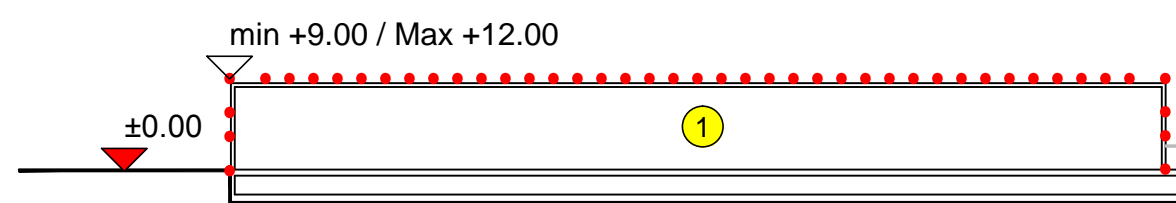
<u>primario</u>	
parcheggio	11.184,00 mq
verde parco	1.918,00 mq
tot.	13.102,00 mq
<u>secondario</u>	0,00 mq

VERIFICA:

<u>primario (eccedenza)</u>	
parcheggio	0,00 mq
verde parco	+1.102,00 mq
tot.	+1.102,00 mq

secondario (eccedenza) 0,00 mq

**eccedenza totale +1.102,00 mq**



profilo normativo A

# Scheda U.M.I. E1.2

- perimetro UMI
- massimo involucro
- allineamento obbligatorio
- spigolo obbligatorio
- parallelismi obbligatori
- portico o percorso coperto (obbligatorio)
- portico o percorso coperto (facoltativo)
- accesso carraio (rampa interrato, posizione indicativa)
- massimo ingombro interrato
- quota di riferimento urbanistico edilizio ( $\pm 0.00$ )
- altezza minima (min) e massima (Max) (rif. art. 57.3 NTO PI)
- numero di piani

N.B. altezza e numero di piani sono caratteri prescrittivi

- tipologia:** - Edifici in Linea
- prescrizioni:** - Residenza NON ammessa al piano terra  
 - Portico principale in collegamento con UMI E1.3  
 - Pavimentazione Piazza coordinata con UMI E1.3 e in generale come definito dal progetto esecutivo delle OO.UU.  
 - NON sono ammesse terrazze in aggetto
- indicazioni:** - Sono ammessi volumi in aggetto (quali p. es. bow-window) anche esterni al massimo involucro e/o al limite definito dall'allineamento obbligatorio

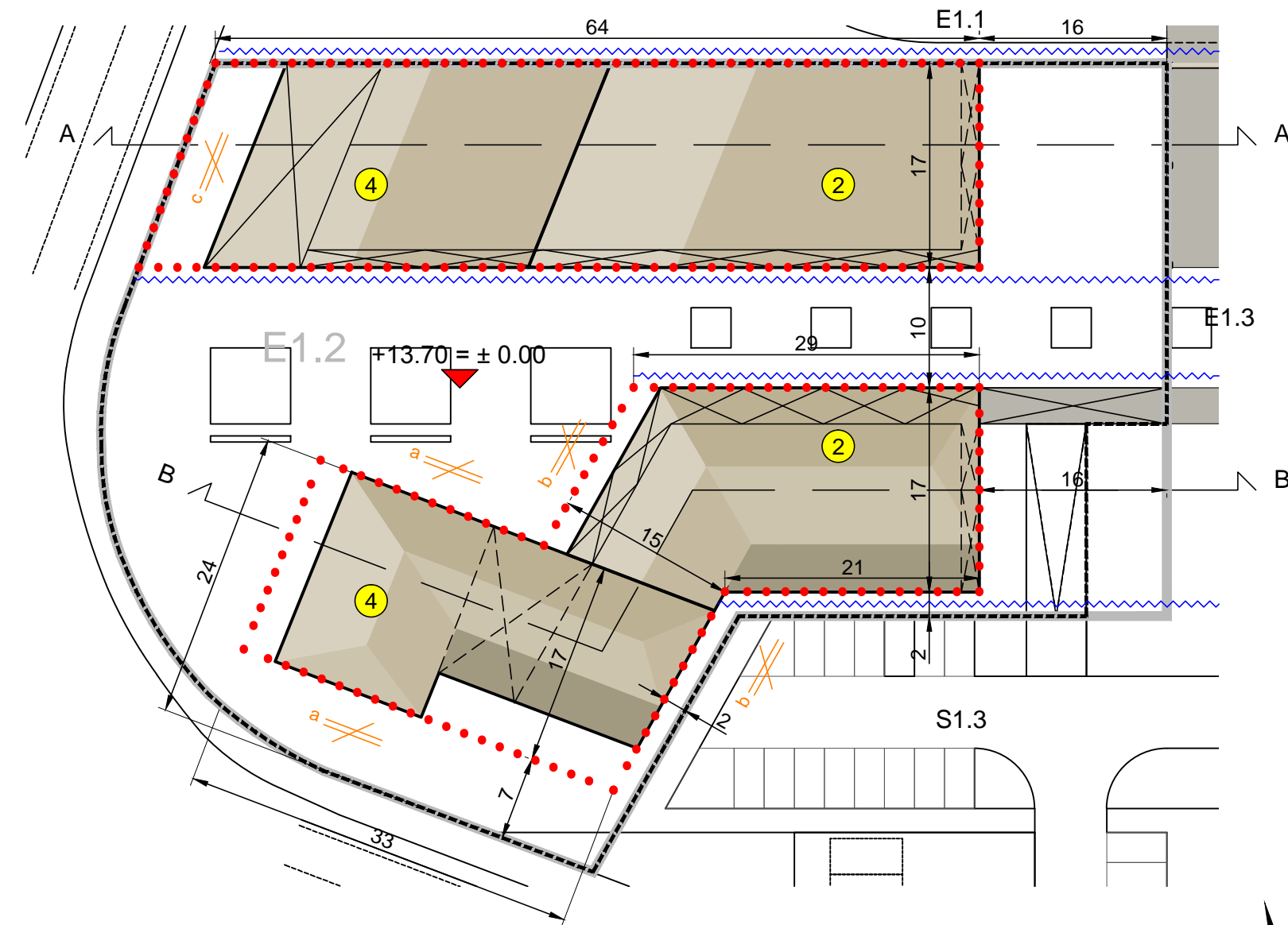
Ambito U.M.I.	4.550 mq
U.M.I. collegate:	S1.3 - S1.4
Edificabilità:	Commerciale vicinato 580 mq S.L.P. Direzionale 2.500 mq S.L.P. Residenziale 1.440 mq S.L. 4.320 mc

Aree a servizi fabbisogno:	<u>primario</u>	
	parcheggio verde	1.644,35 mq
	tot.	1.915,65 mq
	tot.	3.650,00 mq

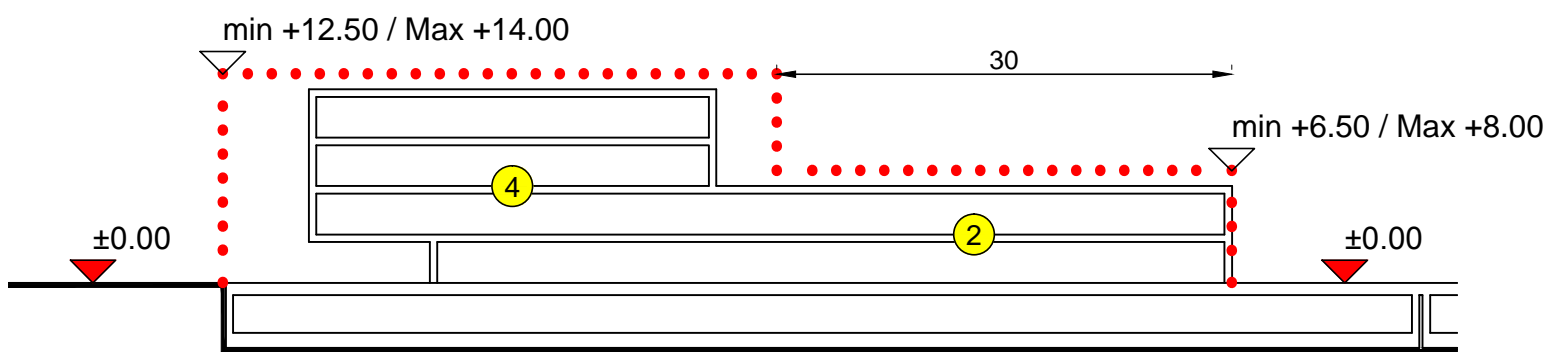
	<u>secondario</u>	417,39 mq
--	-------------------	-----------

dotazione:	<u>primario</u>	
	parcheggio verde parco	0,00 mq
	tot.	0,00 mq
	<u>secondario</u>	2.267,00 mq

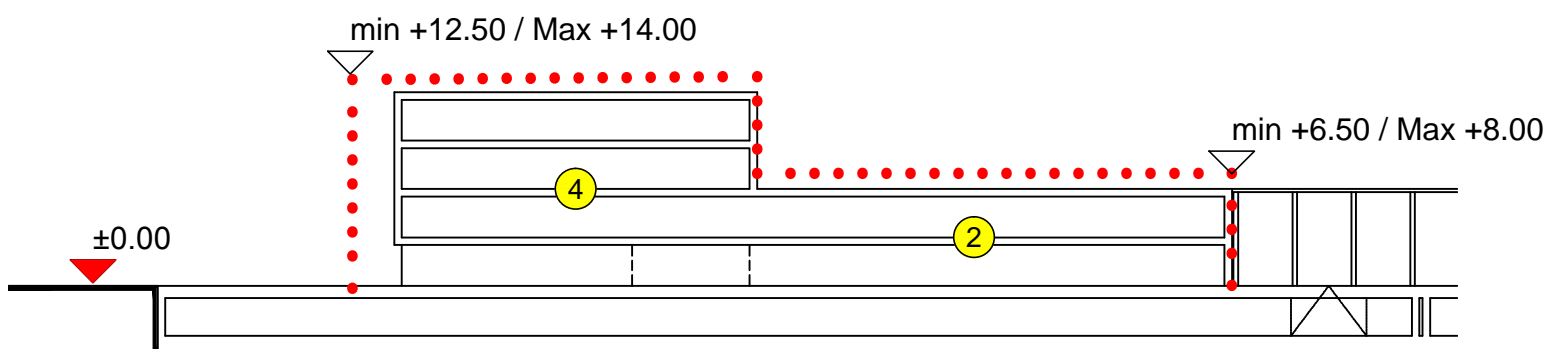
VERIFICA:	<u>primario (eccedenza)</u>	
	parcheggio verde parco	-1.644,35 mq
	tot.	-3.560,00 mq
	<u>secondario (eccedenza)</u>	+1.849,61 mq
	<b>eccedenza totale</b>	<b>-1.710,39 mq</b>



N scala 1:500

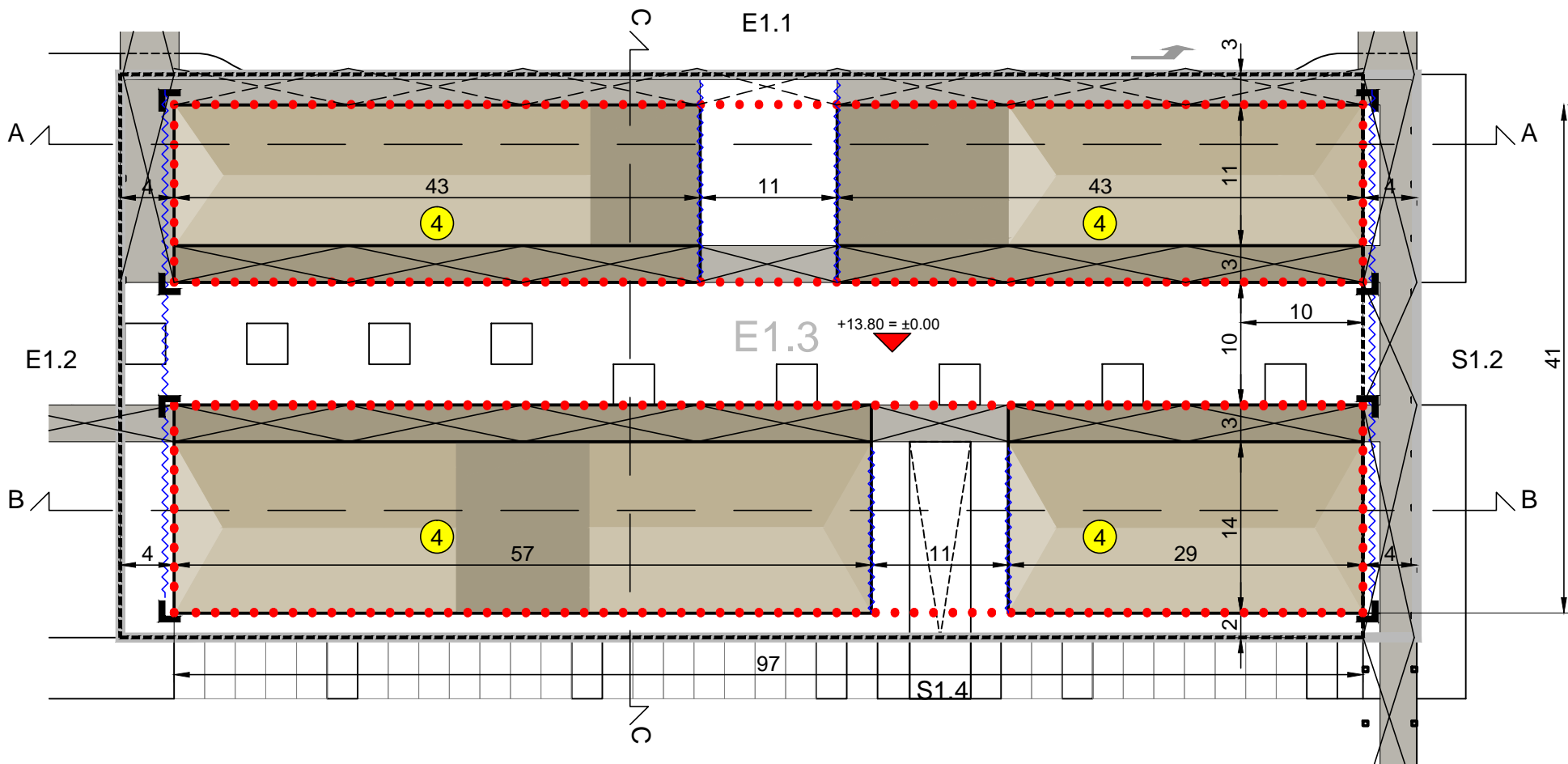


profilo normativo A



profilo normativo B

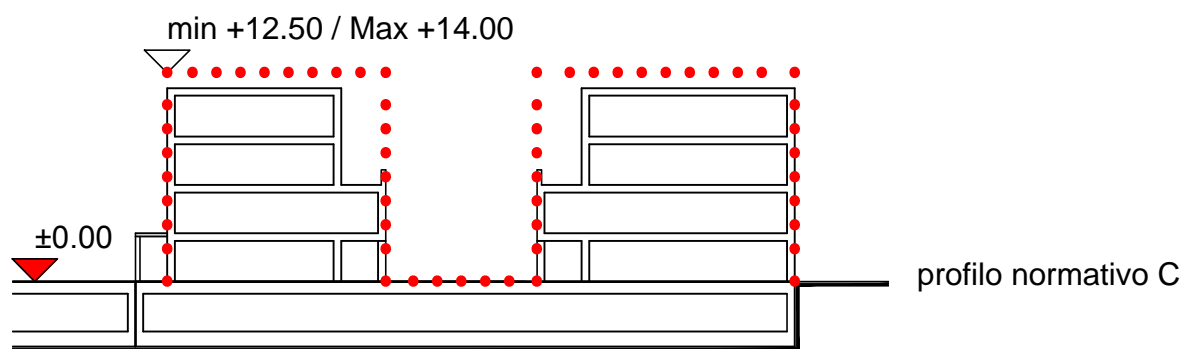
# Scheda U.M.I. E1.3



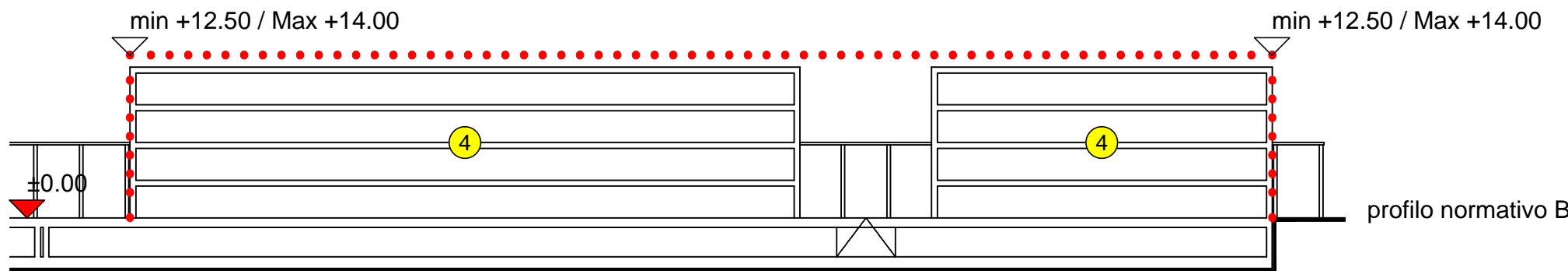
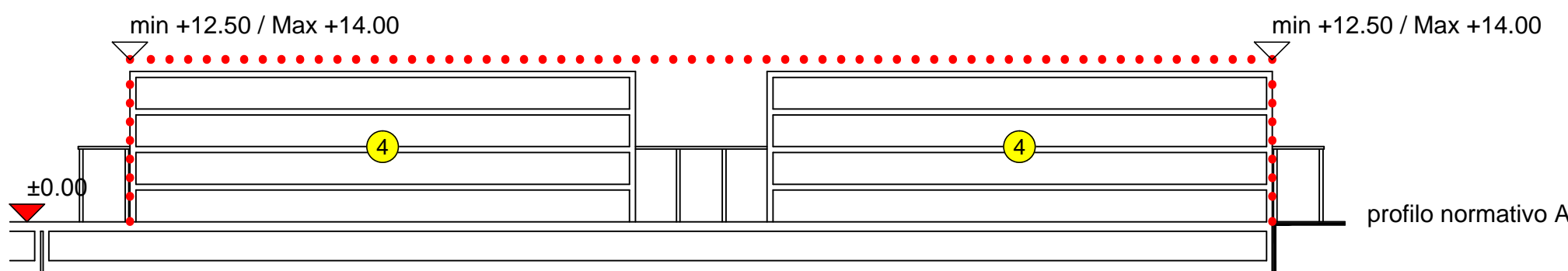
- perimetro UMI
- massimo inviluppo
- allineamento obbligatorio
- spigolo obbligatorio
- portico o percorso coperto (obbligatorio)
- portico o percorso coperto (facoltativo)
- accesso carraio (rampa interrato, posizione indicativa)
- massimo ingombro interrato
- quota di riferimento urbanistico edilizio (±0.00)
- altezza minima (min) e massima (Max) (rif. art. 57.3 NTO PI)
- numero di piani

N.B. altezza e numero di piani sono caratteri prescrittivi

- tipologia:** - Edifici in Linea
- prescrizioni:**
- Residenza NON ammessa al piano terra
  - Portici principali in collegamento con UMI E1.1 - E1.2 - S1.2
  - Pavimentazione Piazza coordinata con UMI E1.2 e UMI S1.2 e in generale come definito dal progetto esecutivo delle OO.UU
  - NON sono ammesse terrazze in aggetto
- indicazioni:**
- Gli allineamenti obbligatori interni al massimo inviluppo valgono per il piano terra. Ai due passaggi a cielo aperto possono quindi essere sostituiti dai portici (altezza singola o doppia)
  - Sono ammessi volumi in aggetto (quali p. es. bow-window) anche esterni al massimo inviluppo e/o al limite definito dall'allineamento obbligatorio

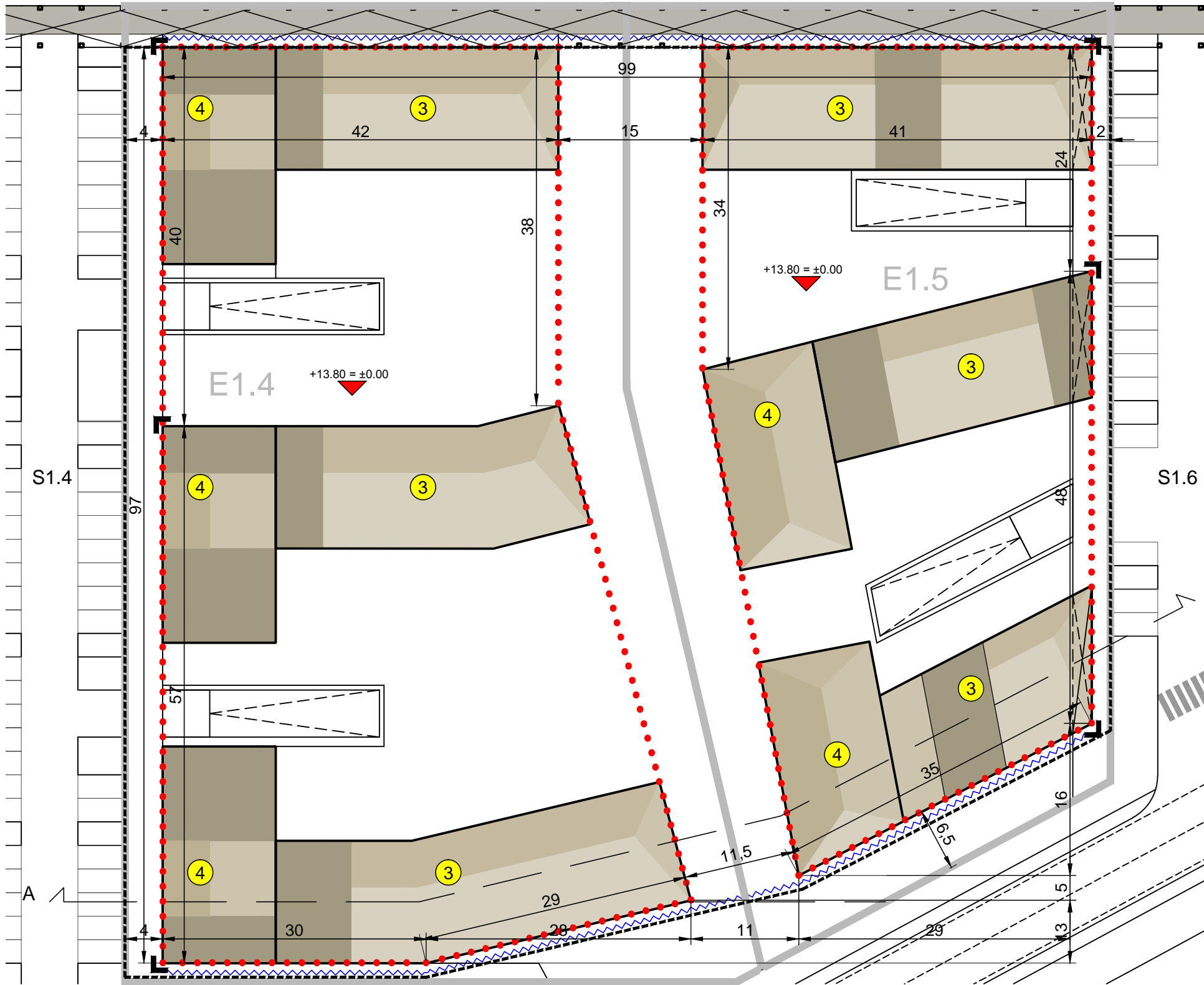


N scala 1:500



Ambito U.M.I.	5.020 mq
U.M.I. collegate:	S1.3 - S1.4
Edificabilità:	Commerciale vicinato 821 mq S.L.P.
	Direzionale 3.299 mq S.L.P.
	Residenziale 3.923 mq S.L.
	11.769 mc
Aree a servizi fabbisogno:	<u>primario</u>
	parcheggio 2.344,28 mq
	verde 3.083,39 mq
	5.427,67 mq
	<u>secondario</u> 1.137,10 mq
dotazione:	<u>primario</u>
	parcheggio 0,00 mq
	verde parco 0,00 mq
	0,00 mq
	<u>secondario</u> 1.275,00 mq
VERIFICA:	<u>primario (eccedenza)</u>
	parcheggio -2.344,28 mq
	verde parco -3.083,39 mq
	-5.427,67 mq
	<u>secondario (eccedenza)</u> +137,90 mq
	<b>eccedenza totale -5.289,77 mq</b>

# Scheda U.M.I. E1.4 E1.5



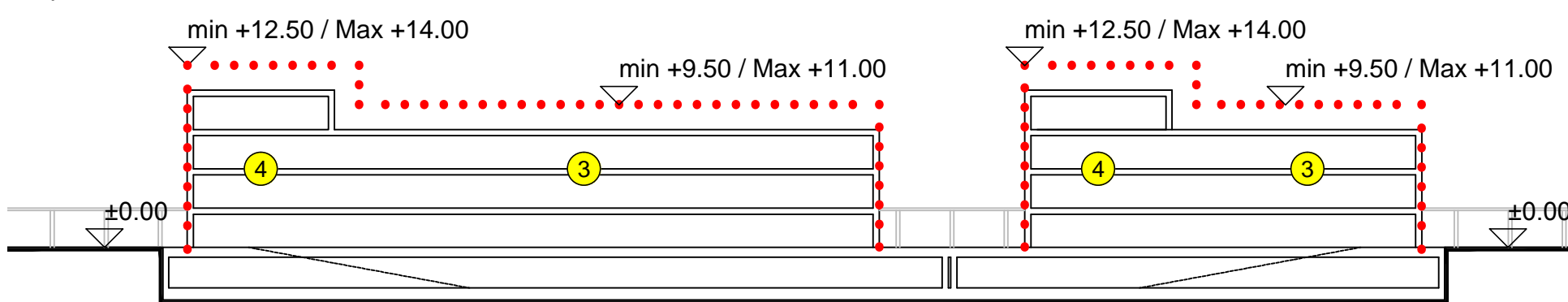
- perimetro UMI
- massimo involucro
- allineamento obbligatorio
- spigolo obbligatorio
- portico o percorso coperto (obbligatorio)
- accesso carrnaio (rampa interrato, posizione indicativa)
- massimo ingombro interrato
- quota di riferimento urbanistico edilizio (±0.00)
- altezza minima (min) e massima (Max) (rif. art. 57.3 NTO PI)
- numero di piani

N.B. altezza e numero di piani sono caratteri prescrittivi

- tipologia:** - Edifici in linea
- prescrizioni:**
- Residenza ammessa al piano terra ad esclusione del fronte strada di via La Malfa e lungo la piazza (UMI S1.2)
  - Portico principale in collegamento con UMI S1.4 e S1.6
  - NON sono ammesse terrazze aggettanti o prospettanti il suolo pubblico
- indicazioni:**
- Sono ammesse terrazze in aggetto solo all'interno dell'isolato, lungo le pareti che prospettano su suolo privato

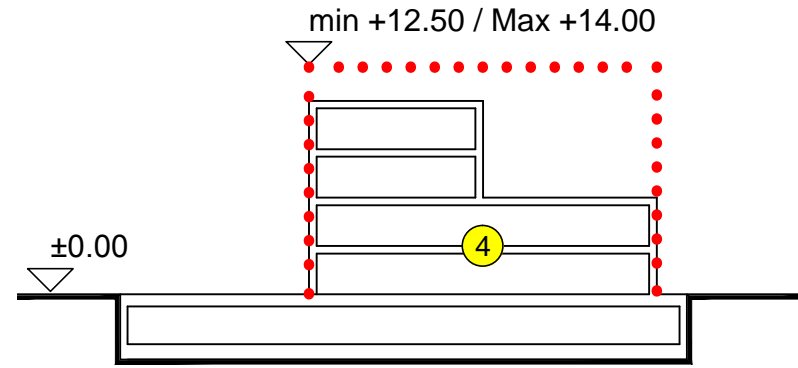
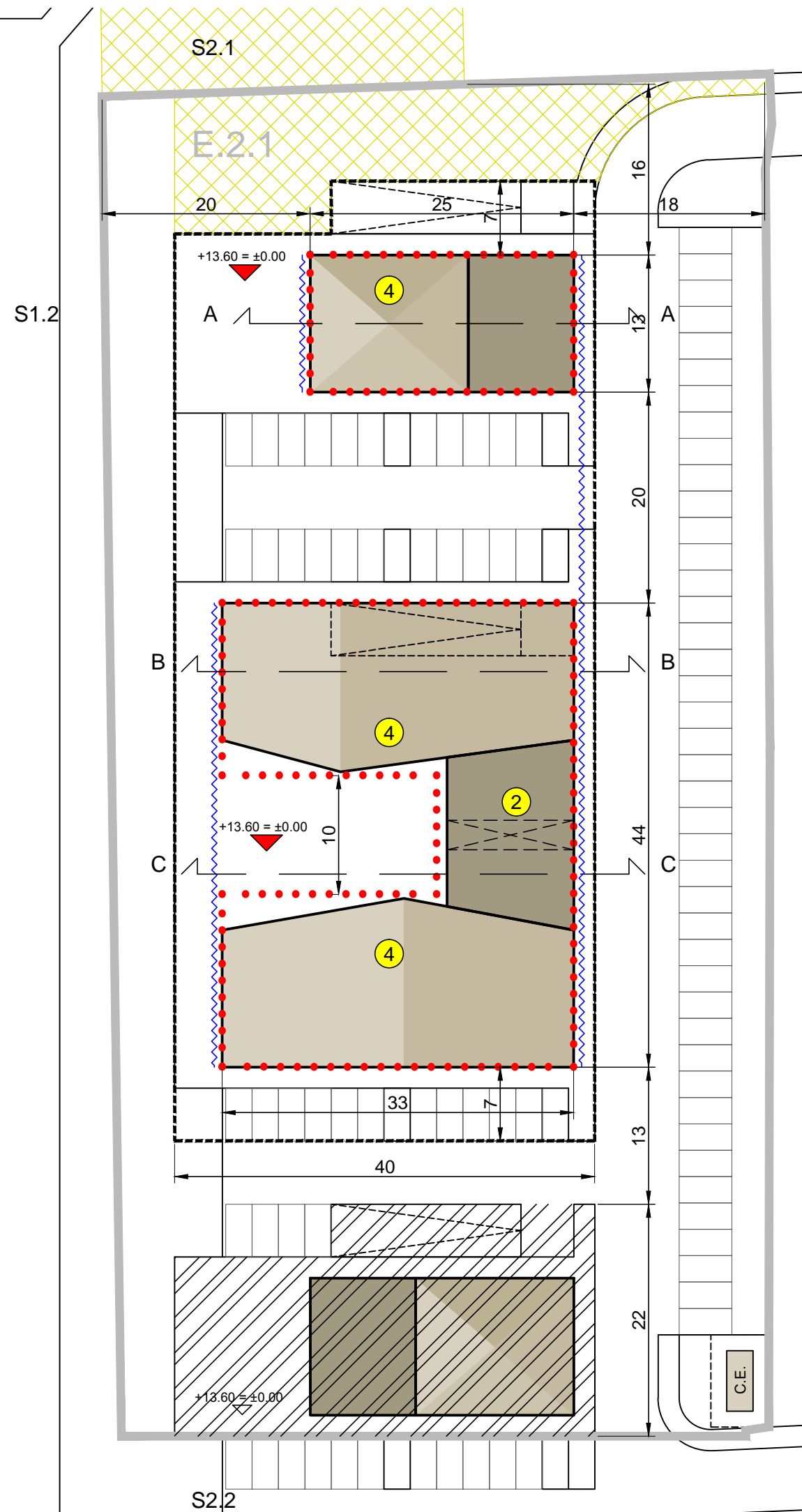
↖ N scala 1:500

profilo normativo A

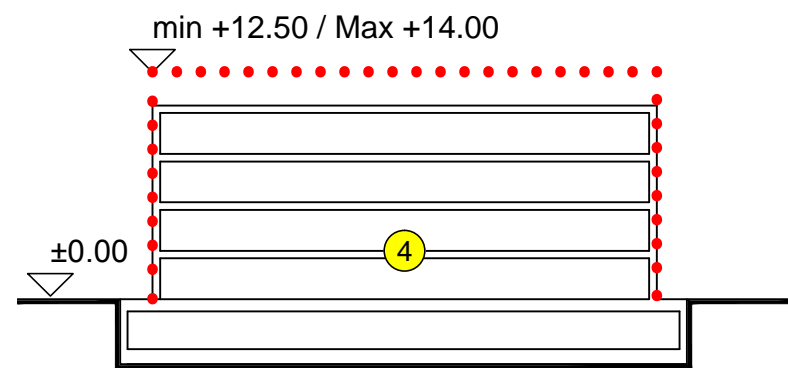


U.M.I.	E1.4	U.M.I.	E1.5
Ambito U.M.I.	5.975 mq	Ambito U.M.I.	5.440 mq
U.M.I. collegate:	S1.3 - S1.4 - S1.5	U.M.I. collegate:	S1.3 - S1.4 - S1.5
Edificabilità:	Commerciale vicinato 250 mq S.L.P. Direzionale 1.000 mq S.L.P. Residenziale 5.360 mq S.L. 16.080 mc	Edificabilità:	Commerciale vicinato 250 mq S.L.P. Direzionale 700 mq S.L.P. Residenziale 4.020 mq S.L. 12.060 mc
Aree a servizi fabbisogno:	primario parcheggio 1.013,41 mq verde 2.023,26 mq tot. 3.036,67 mq  secondario 1.553,62 mq	Aree a servizi fabbisogno:	primario parcheggio 766,30 mq verde 1.523,70 mq tot. 2.290,00 mq  secondario 1.165,22 mq
dotazione:	primario parcheggio 0,00 mq verde parco 0,00 mq tot. 0,00 mq  secondario 0,00 mq	dotazione:	primario parcheggio 0,00 mq verde parco 0,00 mq tot. 0,00 mq  secondario 0,00 mq
VERIFICA:	primario (eccedenza) parcheggio -1.013,41 mq verde parco -2.023,26 mq tot. -3.036,67 mq  secondario (eccedenza) -1.553,62 mq  eccedenza totale -4.590,29 mq	VERIFICA:	primario (eccedenza) parcheggio -766,30 mq verde -1.523,70 mq tot. -2.290,00 mq  secondario (eccedenza) -1.165,22 mq  eccedenza totale -3.455,22 mq

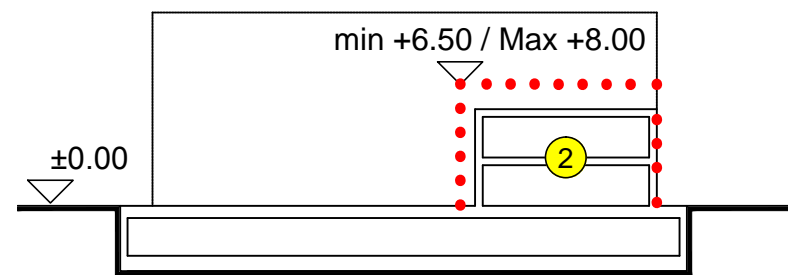
# Scheda U.M.I. E2.1



profilo normativo A



profilo normativo B



profilo normativo C

- perimetro UMI
- massimo inviluppo
- allineamento obbligatorio
- area edificatoria da U.M.I. E 2.3
- portico o percorso coperto (facoltativo)
- accesso carraio (rampa interrato, posizione indicativa)
- massimo ingombro interrato
- quota di riferimento urbanistico edilizio ( $\pm 0.00$ )
- altezza minima (min) e massima (Max) (rif. art. 57.3 NTO PI)
- numero di piani

N.B. altezza e numero di piani sono caratteri prescrittivi

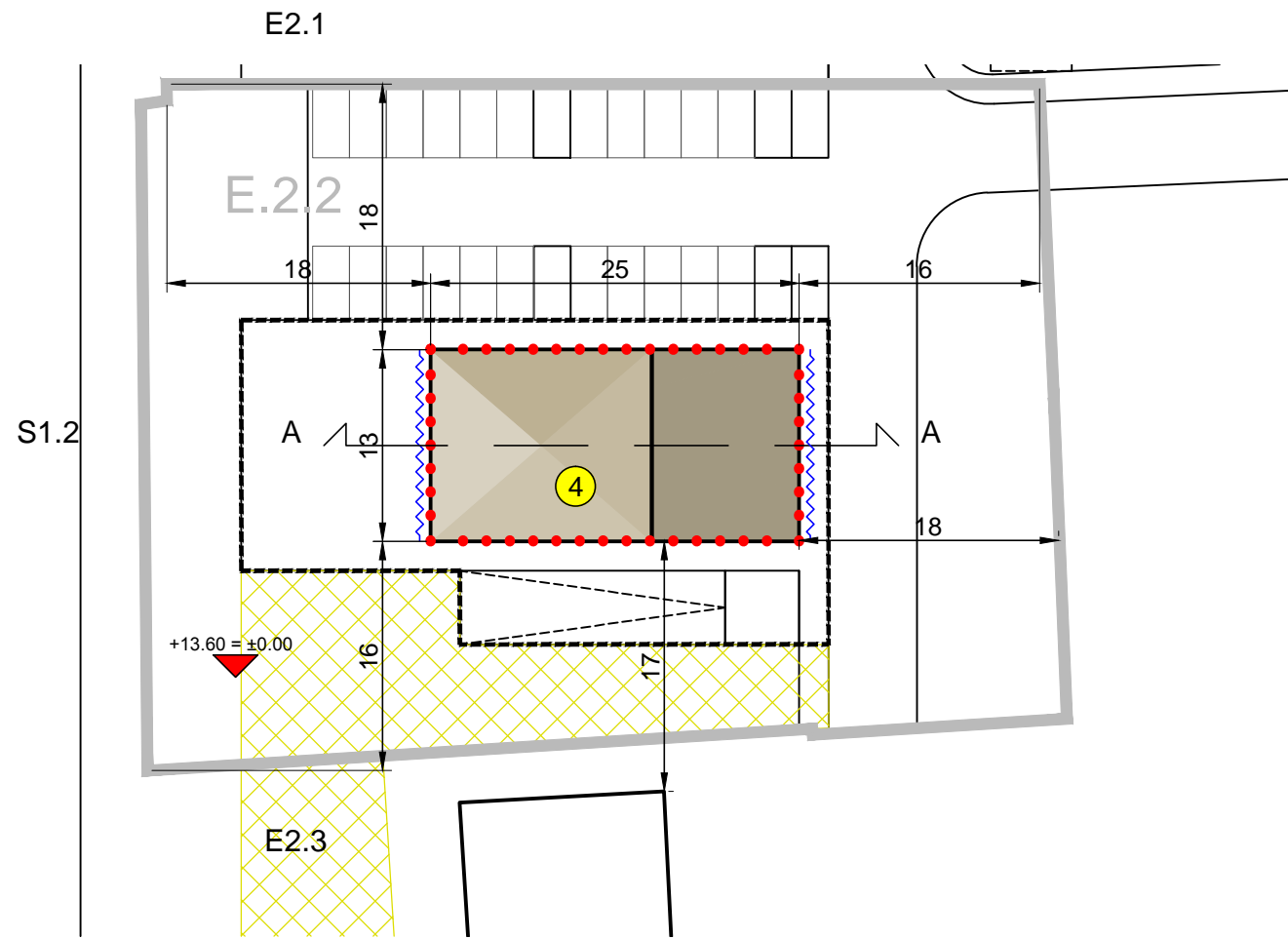
- tipologia: - Edifici in Linea / a Blocco
- prescrizioni: - NON sono ammesse terrazze aggettanti sui lati Est ed Ovest dei fabbricati (quelli con con allineamento obbligatorio), restano invece ammesse sui prospetti Nord e Sud

Standard primario (verde)

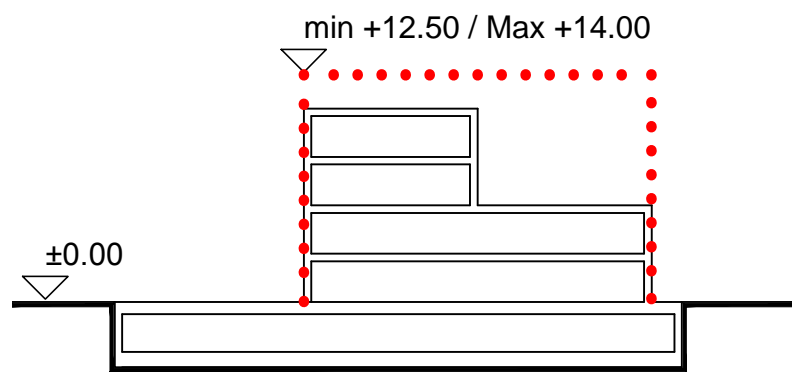
Ambito U.M.I.	7.980 mq	
Ambito ed. UMI E2.3	800 mq	
U.M.I. collegate:	S2.1	
Edificabilità:	Commerciale vicinato	1.060 mq S.L.P.
	Direzionale	2.119 mq S.L.P.
	Residenziale	1.955 mq S.L.
		5.865 mc
Aree a servizi fabbisogno:	<u>primario</u>	
	parcheggio	1.731,17 mq
	verde	2.099,50 mq
	tot.	3.830,67 mq
	<u>secondario</u>	566,67 mq
dotazione:	<u>primario</u>	
	parcheggio	2.355,00 mq
	verde parco	487,00 mq
	tot.	2.842,00 mq
	<u>secondario</u>	760,00 mq
VERIFICA:	<u>primario (eccedenza)</u>	
	parcheggio	+623,83 mq
	verde parco	-1.612,50 mq
	tot.	-988,67 mq
	<u>secondario (eccedenza)</u>	+193,33 mq
	<b>eccedenza totale</b>	<b>-795,33 mq</b>

N scala 1:500

# Scheda U.M.I. E2.2



N scala 1:500



profilo normativo A

- perimetro UMI
- massimo inviluppo
- allineamento obbligatorio
- accesso carr aio (rampa interrato, posizione indicativa)
- massimo ingombro interrato
- quota di riferimento urbanistico edilizio (±0.00)
- altezza minima (min) e massima (Max) (rif. art. 57.3 NTO PI)
- numero di piani

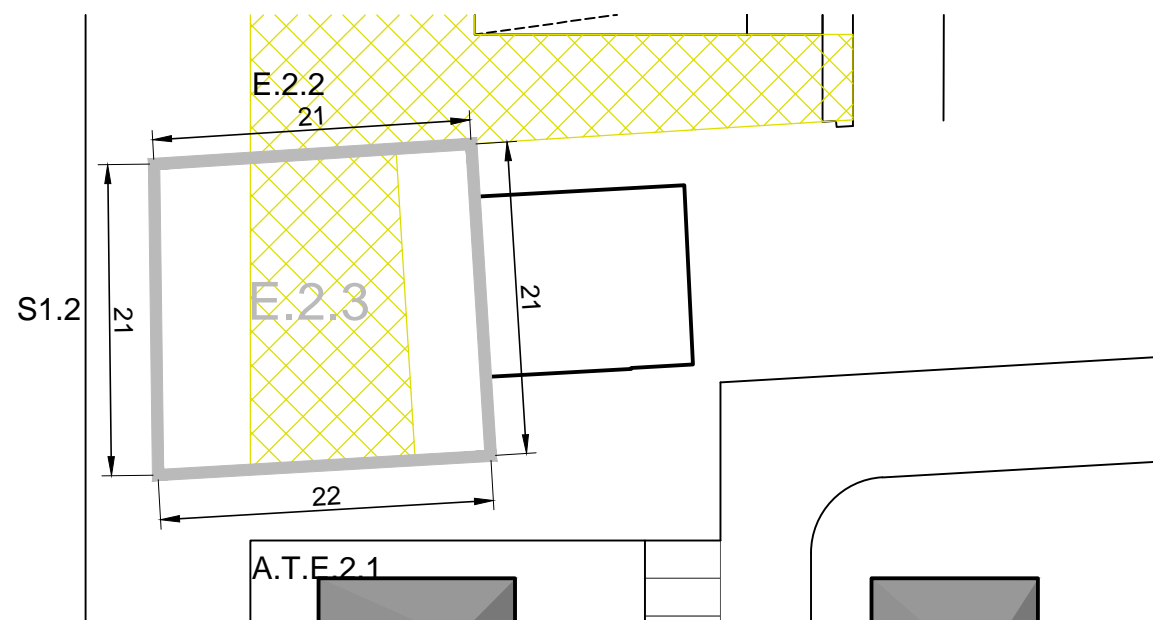
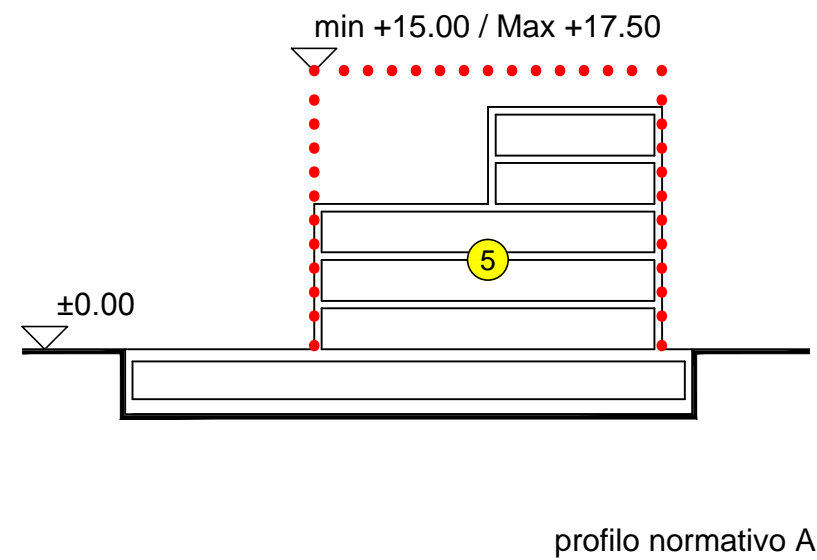
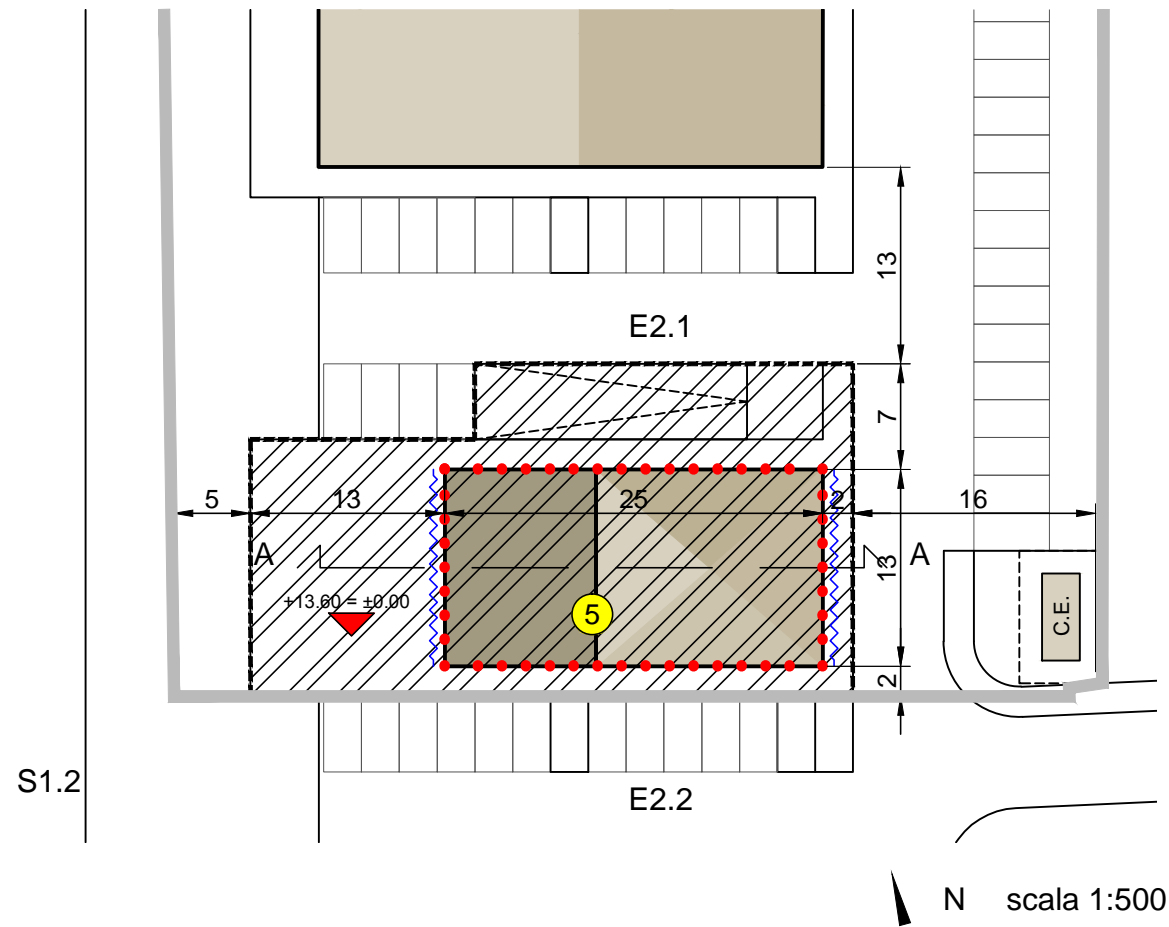
N.B. altezza e numero di piani sono caratteri prescrittivi

- tipologia: - Edifici in Linea / a Blocco
- prescrizioni: - NON sono ammesse terrazze aggettanti sui lati Est ed Ovest dei fabbricati (quelli con con allineamento obbligatorio), restano invece ammesse sui prospetti Nord e Sud

Standard primario (verde)

Ambito U.M.I.	2.750 mq	
U.M.I. collegate:	nessuna	
Edificabilità:	Commerciale vicinato	152 mq S.L.P.
	Direzionale	305 mq S.L.P.
	Residenziale	281 mq S.L.
		843 mc
Aree a servizi fabbisogno:	<u>primario</u>	
	parcheggio	248,86 mq
	verde	301,80 mq
	tot.	550,67 mq
	<u>secondario</u>	81,45 mq
dotazione:	<u>primario</u>	
	parcheggio	637,00 mq
	verde parco	349,00 mq
	tot.	986,00 mq
	<u>secondario</u>	303,00 mq
VERIFICA:	<u>primario (eccedenza)</u>	
	parcheggio	+388,14 mq
	verde parco	+47,20 mq
	tot.	+453,33 mq
	<u>secondario (eccedenza)</u>	+221,55 mq
	<b>eccedenza totale</b>	<b>+656,88 mq</b>

# Scheda U.M.I. E2.3



- perimetro UMI
- massimo inviluppo
- allineamento obbligatorio
- area edificatoria da U.M.I. E 2.3

- accesso carraio (rampa interrato, posizione indicativa)
- massimo ingombro interrato

- ± x.xx quota di riferimento urbanistico edilizio (±0.00)
- + x.xx altezza minima (min) e massima (Max) (rif. art. 57.3 NTO PI)
- n numero di piani

N.B. altezza e numero di piani sono caratteri prescrittivi

tipologia: - Edifici in Linea / a Blocco

prescrizioni: NON sono ammesse terrazze aggettanti sui lati Est ed Ovest dei fabbricati (quelli con con allineamento obbligatorio), restano invece ammesse sui prospetti Nord e Sud

- Standard primario (verde)

Ambito U.M.I.	440 mq
Ambito ed. in UMI E2.1	800 mq
U.M.I. collegate:	S2.1 - E2.1
Edificabilità:	Commerciale vicinato 309 mq S.L.P.
	Direzionale 617 mq S.L.P.
	Residenziale 569 mq S.L.
	1.707 mc

Aree a servizi	
fabbisogno:	<u>primario</u>
	parcheggio 504,23 mq
	verde 611,43 mq
	tot. 1.115,67 mq

	<u>secondario</u>	164,93 mq
--	-------------------	-----------

dotazione:	<u>primario</u>
	parcheggio 0,00 mq
	verde parco 212,00 mq
	tot. 212,00 mq




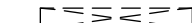
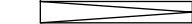




	<u>secondario</u>	129,00 mq
--	-------------------	-----------

VERIFICA:	<u>primario (eccedenza)</u>
	parcheggio -504,23 mq
	verde parco -399,43 mq
	tot. -903,67 mq

	<u>secondario (eccedenza)</u>	+35,93 mq
--	-------------------------------	-----------


**eccedenza totale -939,59 mq**

# Scheda U.M.I. E2.4-2.5

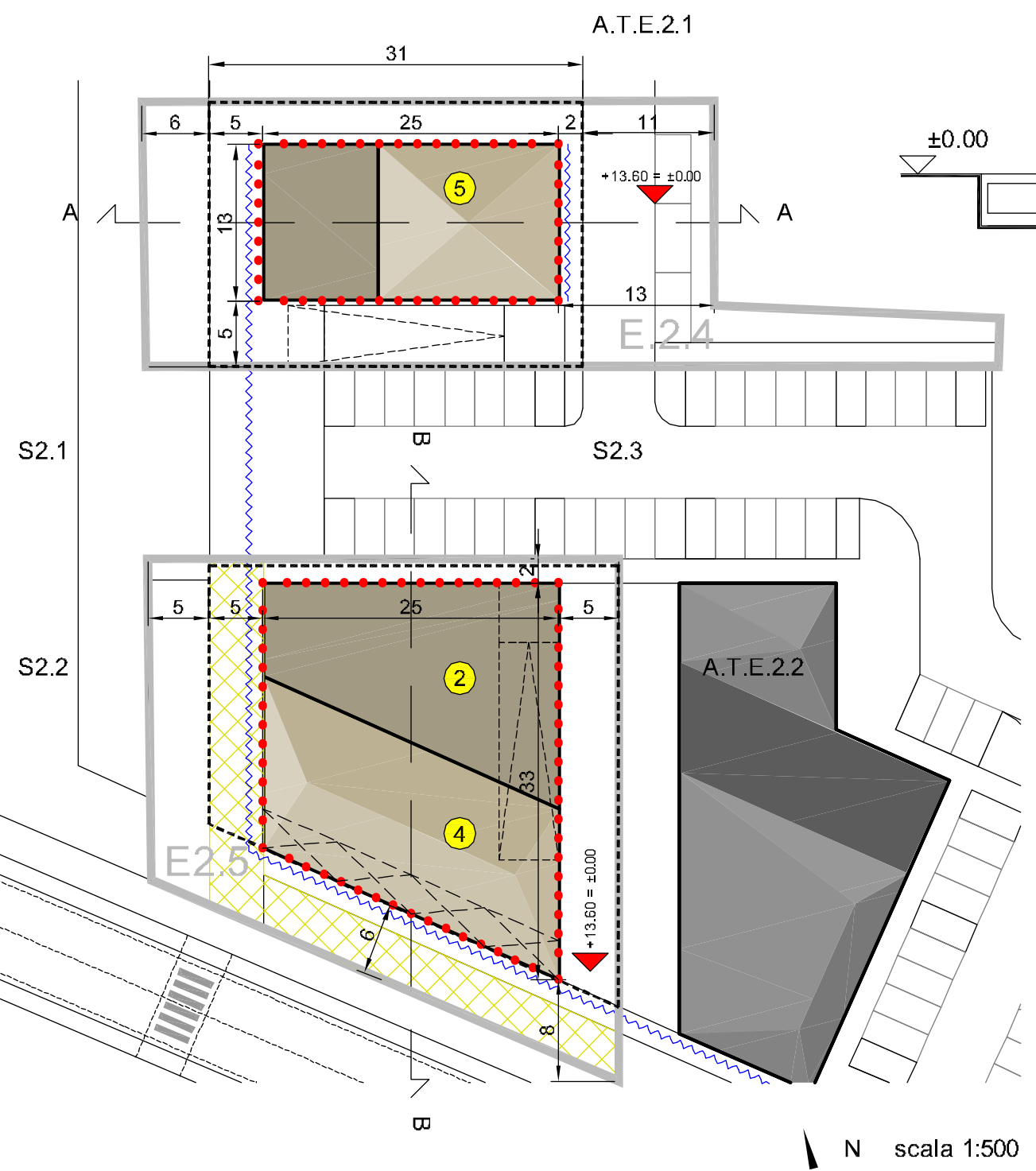
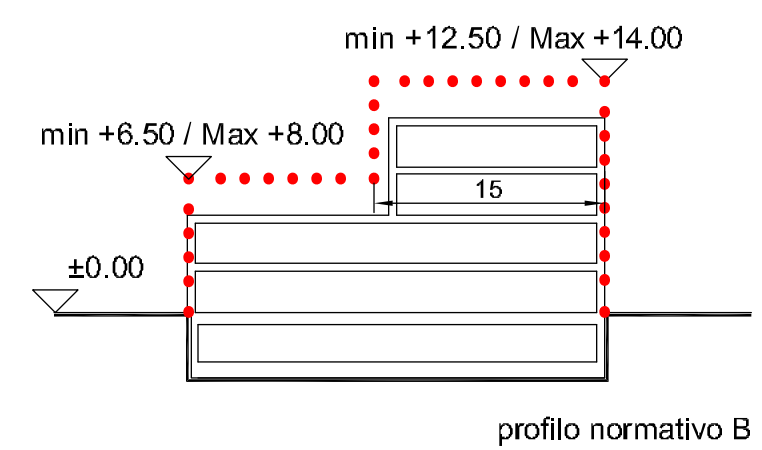
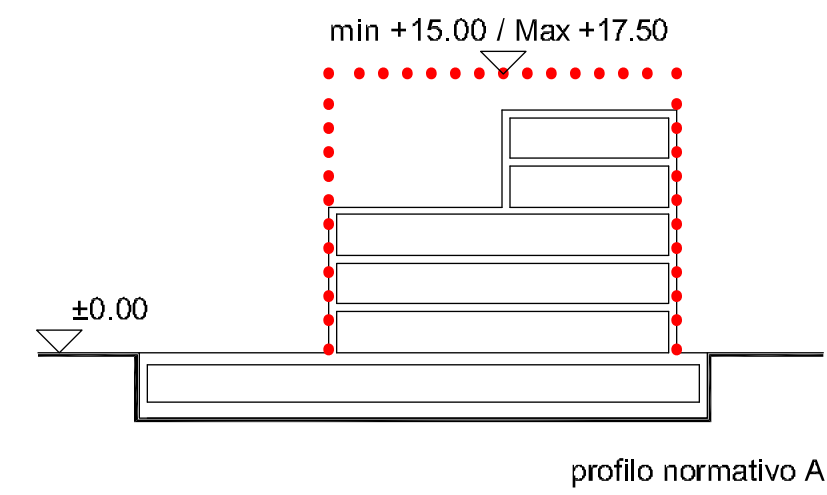
-  perimetro UMI
-  massimo inviluppo
-  allineamento obbligatorio
-  portico o percorso coperto (facoltativo)
-  accesso carraio (rampa interrato, posizione indicativa)
-  massimo ingombro interrato
-  quota di riferimento urbanistico edilizio ( $\pm 0.00$ )
-  altezza minima (min) e massima (Max) (rif. art. 57.3 NTOPI)
-  numero di piani

N.B. altezza e numero di piani sono caratteri prescrittivi

- tipologia:**
- Edifici in Linea
- prescrizioni:**
- per la UMI e 2.4 NON sono ammesse terrazze aggettanti sui lati Est ed Ovest dei fabbricati (quelli con con allineamento obbligatorio), restano invece ammesse sui prospetti Nord e Sud
  - per la UMI E2.5 NON sono ammesse terrazze aggettanti sui lati Sud, Est ed Ovest (quelli con con allineamento obbligatorio) restano invece ammesse sul prospetto Nord

 Standard primario (verde)

U.M.I.	E2.4	U.M.I.	E2.5
Ambito U.M.I.	1.150 mq	Ambito U.M.I.	1.350 mq
U.M.I. collegate:	S2.3	U.M.I. collegate:	S2.2 - S2.3
Edificabilità:	Commerciale vicinato 314 mq S.L.P. Direzionale 629 mq S.L.P. Residenziale 580 mq S.P. 1.740 mc	Edificabilità:	Commerciale vicinato 297 mq S.L.P. Direzionale 594 mq S.L.P. Residenziale 549 mq S.P. 1.647 mc
Area a servizi fabbisogno:	primario parcheggio verde tot. 513,53 mq 622,80 mq 1.136,33 mq	Area a servizi fabbisogno:	primario parcheggio verde tot. 485,28 mq 588,72 mq 1.074,00 mq
	secondario 168,12 mq		secondario 159,13 mq
dotazione:	primario parcheggio verde parco tot. 349,00 mq 0,00 mq 349,00 mq	dotazione:	primario parcheggio verde parco tot. 0,00 mq 260,00 mq 260,00 mq
	secondario 119,00 mq		secondario 138,00 mq
VERIFICA:	primario (eccedenza) parcheggio verde parco tot. -164,53 mq -622,80 mq -787,33 mq	VERIFICA:	primario (eccedenza) parcheggio verde parco tot. -485,28 mq -328,72 mq -814,00 mq
	secondario (eccedenza) -49,12 mq		secondario (eccedenza) -21,13 mq
	<b>eccedenza totale -836,45 mq</b>		<b>eccedenza totale -853,13 mq</b>



N scala 1:500