






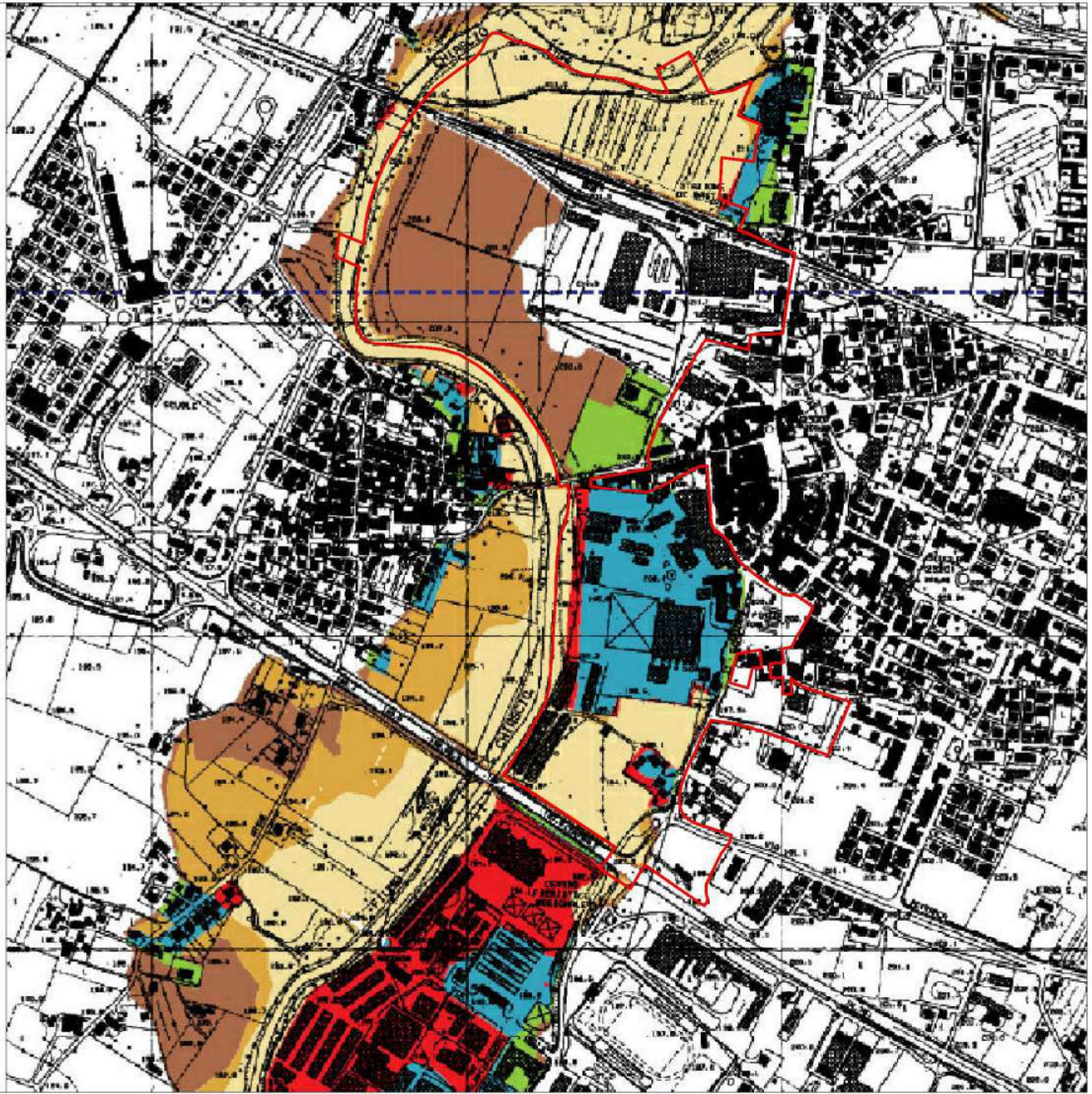





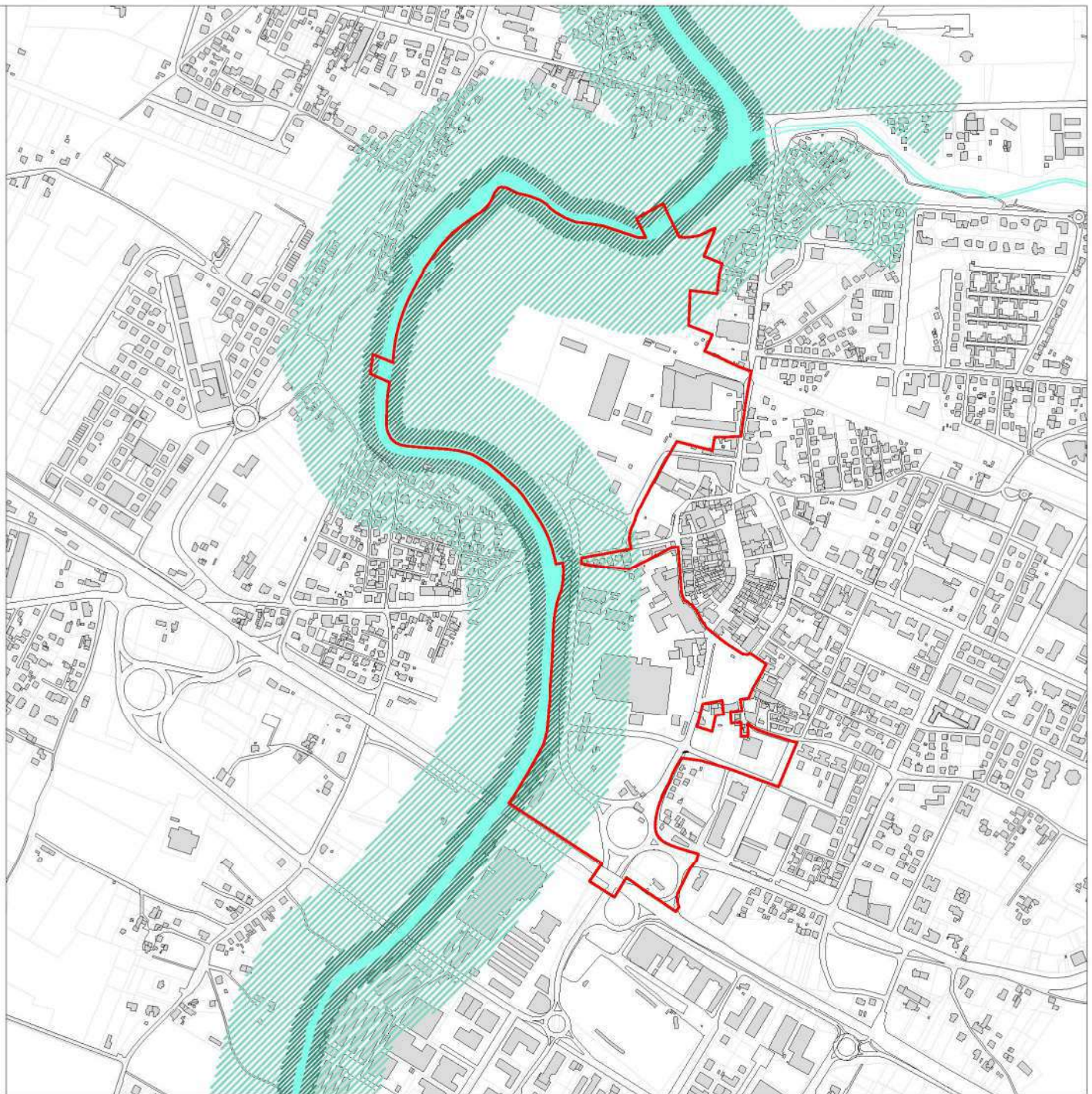
Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico  
Stralcio della Tav. 11: Fasce fluviali e zone a rischio

-  Perimetro dell'area interessata dal Master Plan
-  Fascia A
-  Fascia B
-  Fascia C
-  Zone a rischio R4
-  Zone a rischio R3
-  Zone a rischio R2



Vincoli sovraordinati e PTCP

-  Perimetro dell'area interessata dal Master Plan
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/193 n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna (D.Lgs n°42/2004, co. 1, lett. c e s.m.i.)
-  Divieto di scavi ed edificazione per una fascia di ml 30,00 dai corsi d'acqua (PTCP art.15, comma 3, lett. d)



### ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - R2 Franchi

**Destinazioni ammesse nel rispetto delle volumetrie indicate:**  
- Residenziale: volume edificabile 108.000 mc; si applicano le norme previste per le zone C4  
- Attrezzature e servizi privati: volume edificabile 50.000 mc; si applicano le norme previste per le zone Fp  
- Attrezzature e servizi pubblici: volume edificabile 33.000 mc; si applicano le norme previste per le zone F  
Va inoltre reperita la superficie minima di 1.150 mq per parcheggio pubblico e di 3.000 mq per verde pubblico  
**Attuazione:** Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. I piani attuativi dovranno essere estesi all'intero comparto, mentre l'attuazione potrà avvenire anche mediante stralci funzionali.

**RESIDENZIALE**  
Volume edificabile: 108.000 mc  
Destinazione: abitazione. Al piano terra oltre a locali di pertinenza delle abitazioni sono ammesse attività commerciali, direzionali (anche ai piani superiori) e artigianali, purché compatibili con la residenza. La volumetria complessiva massima ammessa per destinazioni diverse dall'abitazione è pari al 30% del volume complessivo del comparto.  
Altezza massima: 15,50 ml  
Distanza dai confini:  $\geq$  alla metà dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5,00 ml, ad eccezione delle costruzioni in aderenza sul confine.  
Distanza tra pareti finestrate: min. 10,00 ml, anche in caso di una sola parete finestrata di edifici fronteggianti per uno sviluppo superiore a 12,00 ml  
Distanza da strade: secondo il Regolamento Edilizio, salvo diverse prescrizioni di piano attuativo o del CS.

**ATTEZZATURE E SERVIZI PRIVATI**  
Volume edificabile: 50.000 mc  
Destinazione: Impianti e strutture di interesse pubblico e/o collettivo la cui realizzazione è attuata da privati (servizi religiosi; servizi sanitari; centri commerciali e direzionali; collegi, pensionati e case di riposo; alberghi, pensioni, ristoranti; sale per spettacoli; parcheggi, autorimesse, autosilos; campeggi e attrezzature similari; stazioni di servizio e relativi servizi accessori).  
Altezza massima: 12,50 ml  
Distanza min. dai confini: 5 ml;  
Distanza min. tra fabbricati: 10 ml;  
Distanza min. da strade: 10 ml

**ATTEZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**  
Volume edificabile: 33.000 mc  
Destinazione: attrezzature scolastiche in genere, uffici pubblici, attrezzature comunali, centri sociali, ambulatori, ospedale; chiese ed altre attrezzature religiose; attrezzature cimiteriali; piccoli impianti sportivi di quartiere; strutture per la difesa civile.  
Altezza massima: 12,50 ml  
Distanza min. dai confini: 7,50 ml;  
Distanza min. tra fabbricati: 12,50 ml;  
Distanza min. da strade: 10,00 ml

### VERDE PUBBLICO - V

**Destinazione:** Parco pubblico, giardini pubblici, attrezzature similari dotate anche di giochi per bambini. È consentita la costruzione di chioschi per ristoro, servizi igienici e piccole rimesse per attrezzi.  
**Indice di fabbricabilità territoriale:** 0,03 mc/mq  
**Altezza massima:** 3,00 ml  
**Distanza da strada e confini:**  $\geq$  10,00 ml

### ZONA A

**Destinazione:** Abitazione e relative pertinenze, negozi ed esercizi pubblici, uffici pubblici e privati, banche, studi professionali, botteghe artigianali o laboratori in genere, magazzini e depositi (piani terra o interrati in caso di edifici multipiano), autorimesse pubbliche e private, sale di spettacolo, ritrovo, locali per attività sociali, culturali e politiche, alberghi, pensioni, ristoranti, convitti, collegi, attrezzature per il turismo, cliniche, ambulatori. Sono inoltre consentite destinazioni diverse purché compatibili con la residenza.  
**Attuazione:** Indiretta tramite piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della L. 1150/742, piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della L. 167/62, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L. 457/78.  
**Densità edilizie, altezze e distanze:** In assenza di strumenti attuativi, ai fini della determinazione dei limiti massimi della densità edilizia, delle altezze e delle distanze dei fabbricati si fa riferimento alle norme previste per le Zone A del DM 1444/68

### ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - R6 Piazza del Mercato

**Destinazioni:** Ammesse nel rispetto delle volumetrie indicate:  
- Residenziale: volume edificabile di 29.500 mc; si applicano le norme previste per le zone C4  
- Commerciale: volume edificabile di 10.500 mc  
- Attrezzature e servizi pubblici; volume edificabile di 7.000 mc; si applicano le norme previste per le zone F  
- Parcheggio pubblico: min. 9.760 mq  
**Attuazione:** Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. I piani attuativi dovranno essere estesi all'intero comparto, mentre l'attuazione potrà avvenire anche mediante stralci funzionali.

**RESIDENZIALE**  
Volume edificabile: 29.500 mc  
Destinazione: abitazione. Al piano terra oltre a locali di pertinenza delle abitazioni sono ammesse attività commerciali, direzionali (anche ai piani superiori) e artigianali, purché compatibili con la residenza. La volumetria complessiva massima ammessa per destinazioni diverse dall'abitazione è pari al 30% del volume complessivo del comparto.  
Altezza massima: 15,50 ml  
Distanza dai confini:  $\geq$  alla metà dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5,00 ml, ad eccezione delle costruzioni in aderenza sul confine.  
Distanza tra pareti finestrate: min. 10,00 ml, anche in caso di una sola parete finestrata di edifici fronteggianti per uno sviluppo superiore a 12,00 ml  
Distanza da strade: secondo il Regolamento Edilizio, salvo diverse prescrizioni di piano attuativo o del CS.

**COMMERCIALE**  
Volume edificabile: 10.500 mc  
**ATTEZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**  
Volume edificabile: 7.000 mc  
Destinazione: attrezzature scolastiche in genere, uffici pubblici, attrezzature comunali, centri sociali, ambulatori, ospedale; chiese ed altre attrezzature religiose; attrezzature cimiteriali; piccoli impianti sportivi di quartiere; strutture per la difesa civile.  
Altezza massima: 12,50 ml  
Distanza min. dai confini: 7,50 ml;  
Distanza min. tra fabbricati: 12,50 ml;  
Distanza min. da strade: 10,00 ml

**PARCHeggi**  
Superficie minima = 9.760 mq

### VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - VA

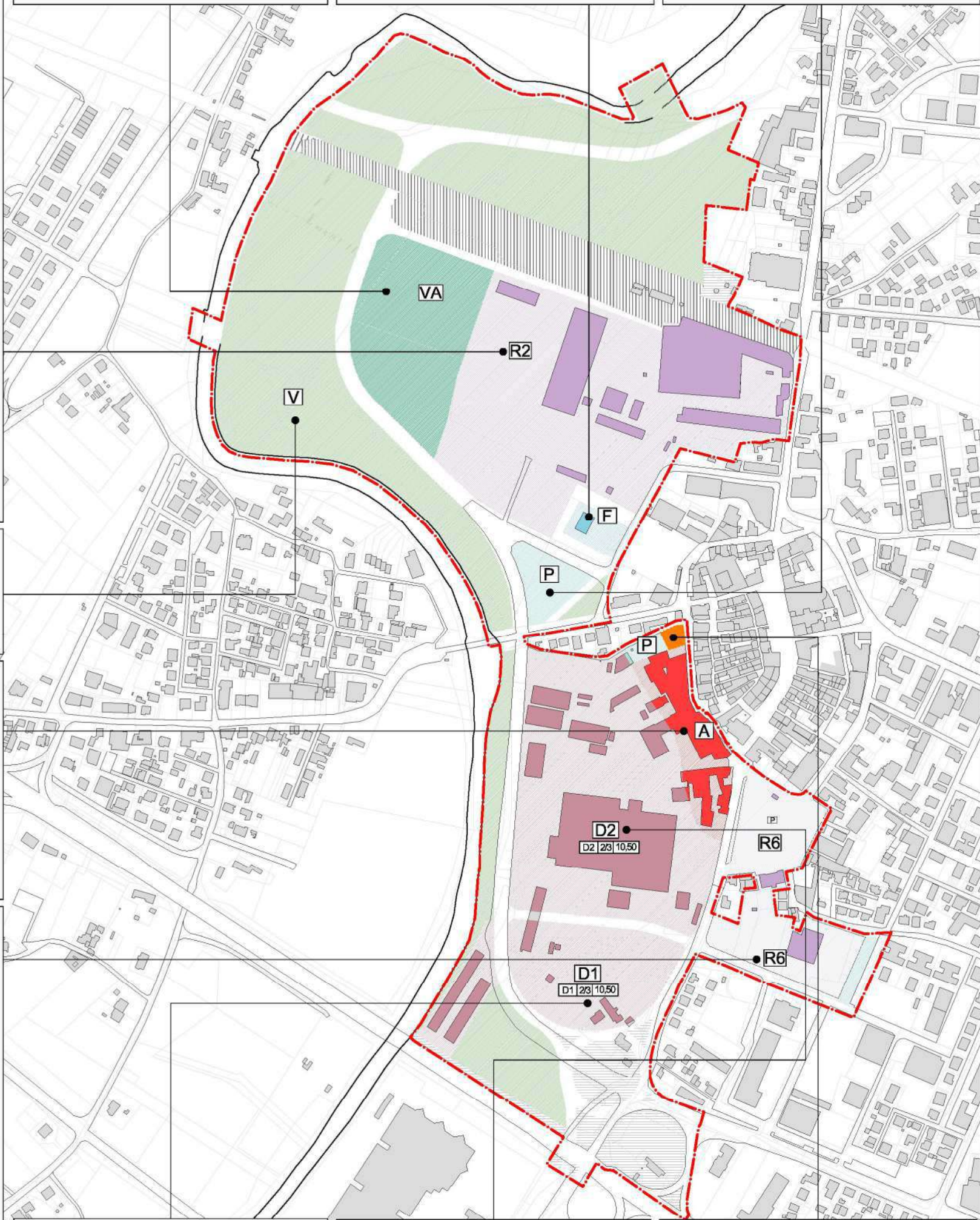
**Destinazione:** Attrezzature sportive sia per attività al coperto che all'aperto. È altresì consentita la realizzazione di locali per servizi, uffici, bar, ecc.  
**Indice di fabbricabilità territoriale:** 2,50 mc/mq  
**Altezza massima:** 12,00 ml  
**Distanza min. dai confini:** 6,00 ml  
**Distanza min. tra fabbricati:** 12,00 ml  
**Distanza min. da strade:** nel rispetto del CS e comunque non inferiore a 15,00 ml.  
**Attuazione:** Per ogni 5 persone dovrà essere previsto un posto macchina, che potrà essere realizzato sia all'interno degli edifici che all'aperto in aree a ciò destinate. Tale previsione non si applica qualora nelle aree limitrofe esista un parcheggio pubblico di analoghe caratteristiche dimensionali

### ZONE PER SERVIZI PUBBLICI - F

**Destinazione:** Attrezzature scolastiche in genere; uffici pubblici in genere; chiese ed attrezzature religiose; attrezzature cimiteriali, piccoli impianti sportivi, strutture per la difesa civile.  
**Indice di fabbricabilità territoriale:** 3,00 mc/mq (i fabbricati esistenti destinati all'edilizia scolastica possono usufruire di un ampliamento pari al 20% del volume esistente per adeguare i fabbricati medesimi a nuove disposizioni di legge)  
**Altezza massima:** 12,50 ml  
**Distanza min. dai confini:** 7,50 ml  
**Distanza min. tra fabbricati:** 12,50 ml  
**Distanza min. da strade:** 10,00 ml

### PARCHeggi PUBBLICI - P

**Destinazione:** Parcheggi pubblici all'aperto, al coperto in fabbricati pluripiano o sotterranei.  
**Indice di fabbricabilità territoriale:** 3,00 mc/mq  
**Altezza massima:** 9,50 ml  
**Distanza min. dai confini:** 5,00 ml;  
**Distanza min. tra pareti finestrate:** 10,00 ml  
**Attuazione:** Diretta



**ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - D1**  
**Destinazione:** Insempiamenti di carattere artigianale, industriale e commerciale. Attività commerciali e di pubblico intrattenimento (discoteca, bowling, sale giochi, ecc) sono consentite nel limite del 50% della superficie coperta ammessa del lotto ed a condizione che siano reperiti gli standard di cui alla LR 31/97 e s.m.i.  
**Rapporto di massima copertura fondiaria:** 2/3  
**Altezza massima:** 10,50 ml  
**Distanza min. dai confini:** uguale alla metà dell'altezza massima ammessa dalle norme di PRG per la zona;  
**Distanza min. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:** 10,00 ml;  
**Distanza min. da strade:** 7,50 ml per strade con larghezza non superiore a 10,00 ml; 10,00 ml per strade con larghezza superiore a 10,00 ml, salvo maggiori distanze prescritte dal CS.  
**Dimensioni dei lotti:** i piani attuativi dovranno prevedere lotti minimi di 2.000 mq  
**Attuazione:** Piani attuativi subordinati al reperimento degli standard di cui alla L.R. 31/97. Tali strumenti attuativi dovranno interessare l'intera superficie di un comparto e l'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali.

**ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - D2**  
**Destinazione:** Insempiamenti di carattere artigianale, industriale e commerciale. Attività commerciali e di pubblico intrattenimento (discoteca, bowling, sale giochi, ecc) sono consentite nel limite del 50% della superficie coperta ammessa del lotto.  
**Rapporto di massima copertura fondiaria:** 2/3  
**Altezza massima:** 10,50 ml  
**Distanza min. dai confini:** uguale alla metà dell'altezza massima ammessa dalle norme di PRG per la zona  
**Distanza min. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:** 10,00 ml  
**Distanza min. da strade:** 7,50 ml per strade con larghezza non superiore a 10,00 ml; 10,00 ml per strade con larghezza superiore a 10,00 ml, salvo maggiori distanze prescritte dal CS.  
**Dimensioni dei lotti:** i piani attuativi dovranno prevedere lotti minimi di 2.000 mq  
**Attuazione:** Intervento diretto; ampliamenti e cambi d'uso sono subordinati al reperimento degli standard di cui alla L.R. 31/97, fatto salvo il disposto di cui al 5° comma dell'art. 31 della L. 1150/42 e s.m.i.. Ampliamenti e cambi d'uso sono subordinati al reperimento degli standard di cui alla LR 31/97 e s.m.i.

**ZONA DI COMPLETAMENTO - B3**  
**Destinazione:** Abitazione e relative pertinenze, negozi ed esercizi pubblici, uffici pubblici e privati, banche, studi professionali, botteghe artigianali o laboratori in genere, magazzini e depositi (piani terra o interrati in caso di edifici multipiano), autorimesse pubbliche e private, sale di spettacolo, ritrovo, locali per attività sociali, culturali e politiche, alberghi, pensioni, ristoranti, convitti, collegi, attrezzature per il turismo, cliniche, ambulatori. Sono inoltre consentite destinazioni diverse purché compatibili con la residenza.  
**Indice di fabbricabilità fondiaria:** 2 mc/mq. Nel comparto dovranno essere inclusi eventuali edifici esistenti  
**Altezza massima:** 12,50 ml e comunque non superiore a quella degli edifici preesistenti circostanti, con l'eccezione di edifici che sono oggetto di piani attuativi con previsione pianivolumetriche  
**Attuazione:** mediante rilascio di singola connessione edilizia per la costruzione di nuovi edifici o la ricostruzione degli esistenti. Qualora l'intervento riguardi la demolizione e la ricostruzione di interi o parziali comparti edilizi, l'attuazione è subordinata all'approvazione di piano particolareggiato o di recupero di iniziativa pubblica o privata ovvero di lottizzazione convezionata.

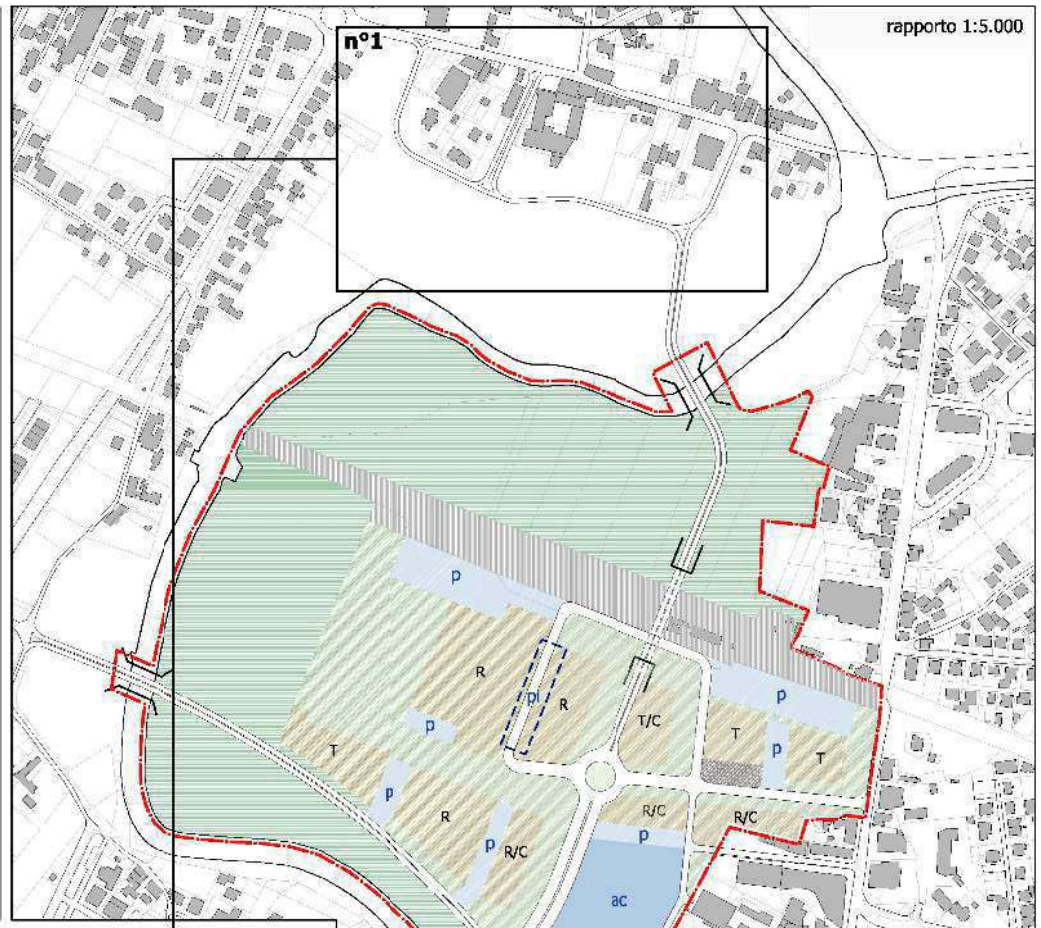
Perimetro Master Plan

Parti pubbliche  
(superfici da cedere alla P.A. e opere pubbliche)

- Parco fluviale
- Verde attrezzato
- Viabilità
- Nodi viari
- Ponti
- Sottopassi
- Parcheggi in superficie
- Parcheggi interrati
- Spazi aperti pavimentati
- Aree per attrezzature collettive

Parti private

- Superfici fondiarie
- Destinazioni d'uso
  - R residenziale
  - C commerciale
  - R/RC residenza con commercio al piano terra
  - T terziario
  - T/C terziario con commercio al piano terra
- Accessi
- Collegamento pedonale



Dettaglio n°1 del nuovo assetto viabilistico



Dettaglio n°2 del nuovo assetto viabilistico

