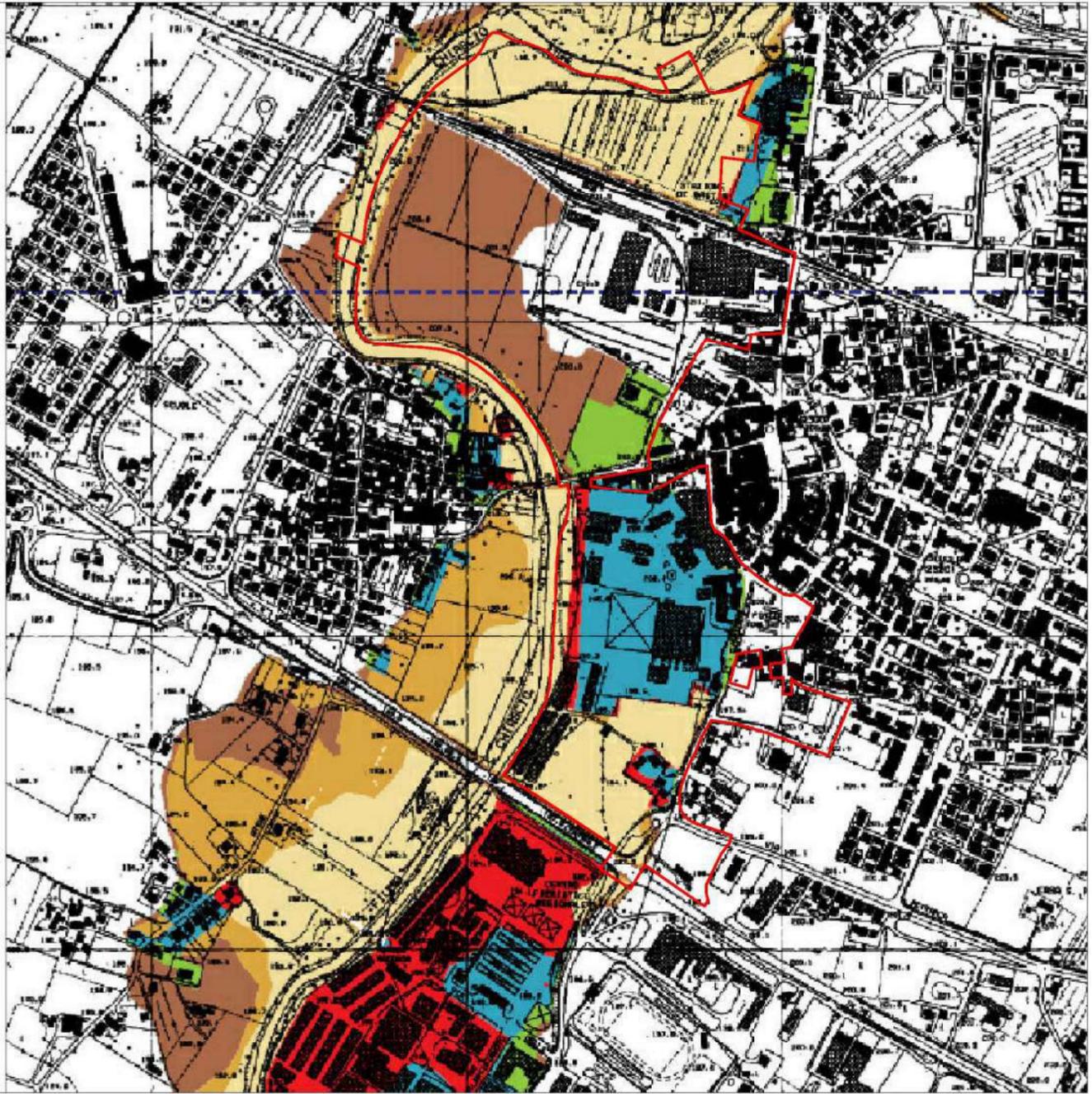


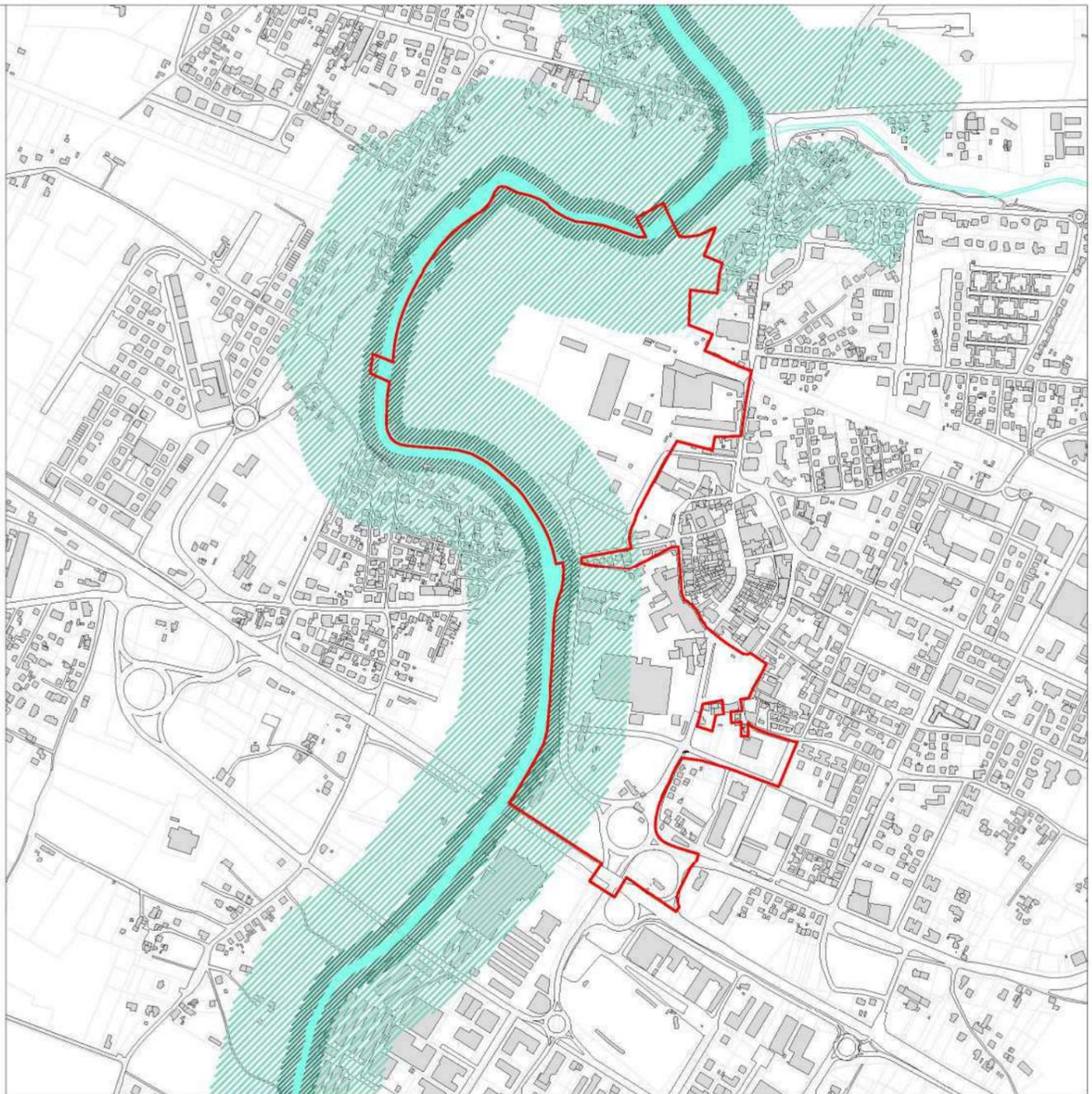
Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico
Stralcio della Tav. 11: Fasce fluviali e zone a rischio

-  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. E' 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

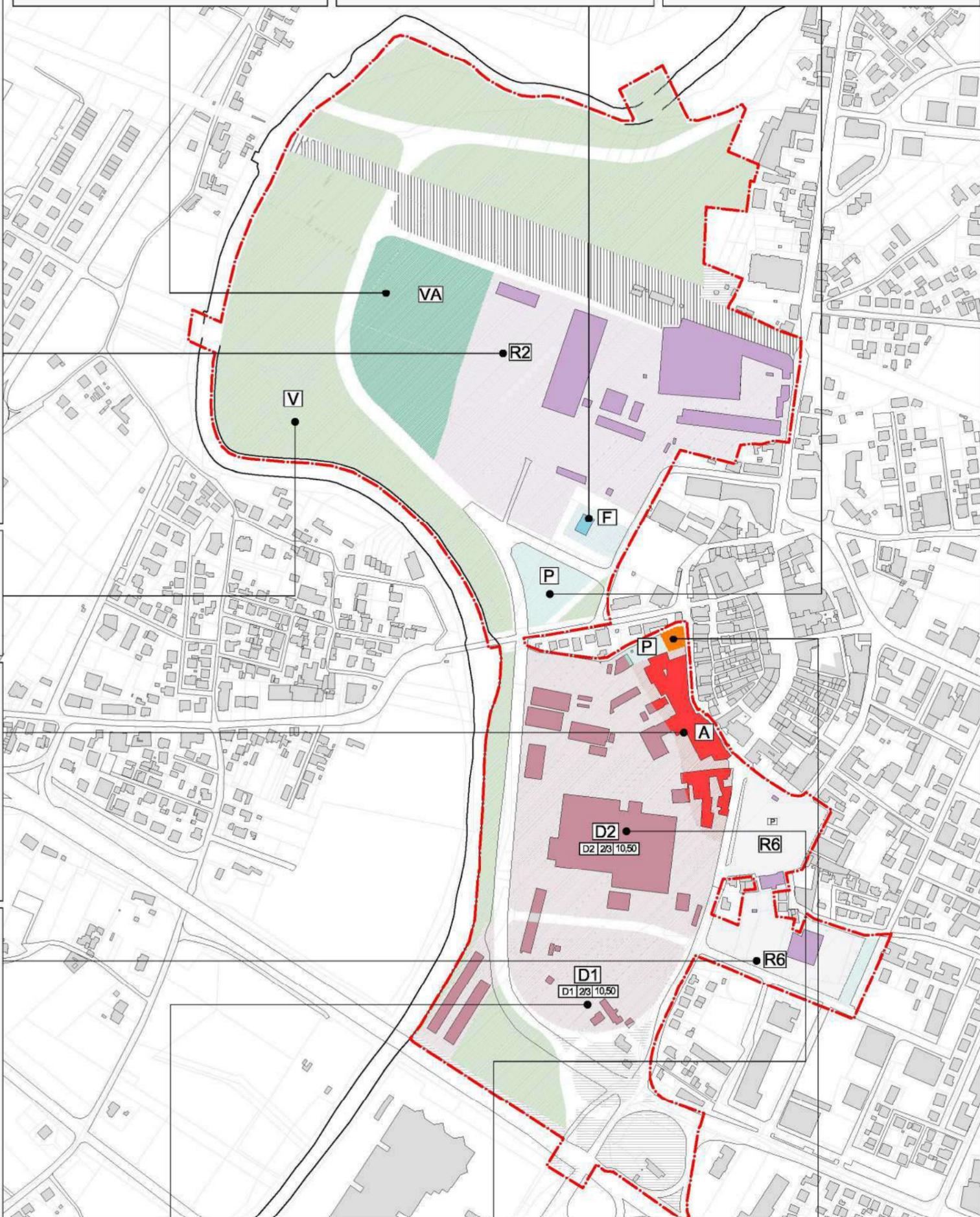
Destinazione: Attrezzature sportive sia per attività al coperto che all'aperto. E' altresì consentita la realizzazione di locali per servizi, uffici, bar, ecc.
Indice di fabbricabilità territoriale: 2,50 mc/mq
Altezza massima: 12,00 ml
Distanza min. dai confini: 6,00 ml
Distanza min. tra fabbricati: 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.

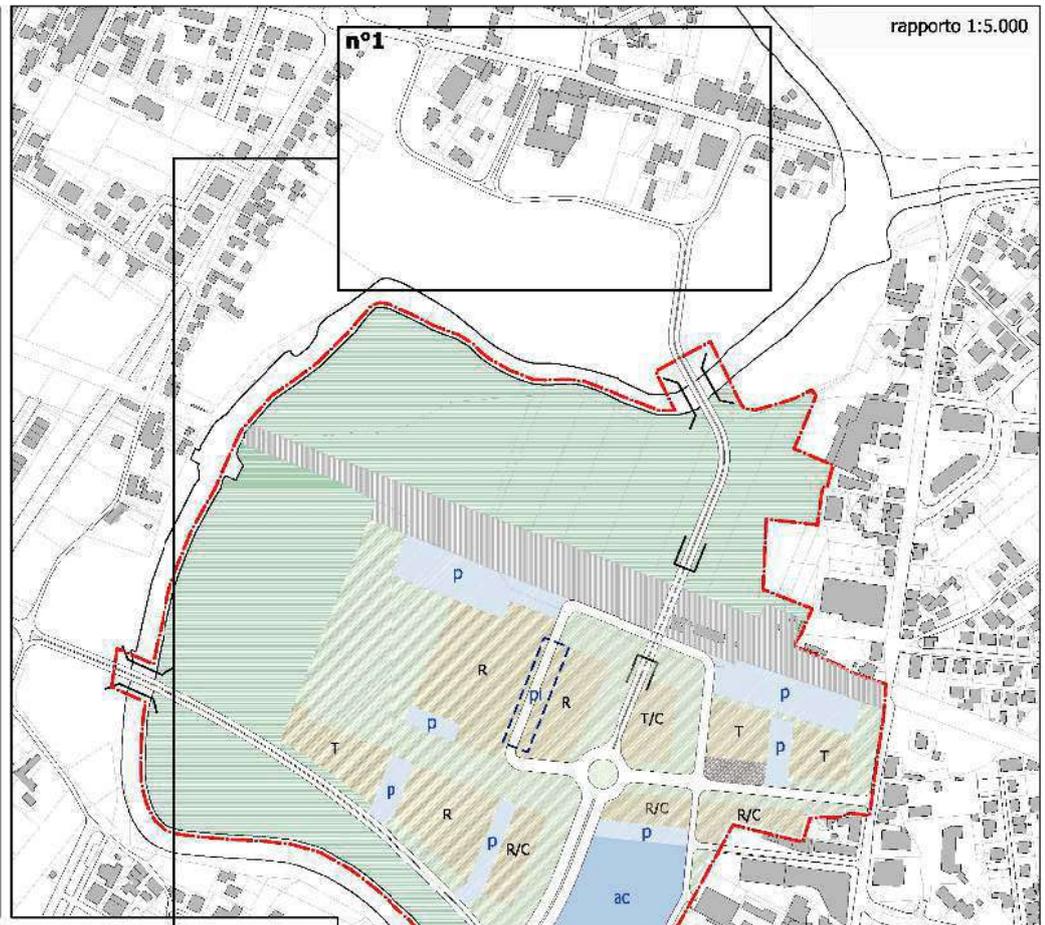
Perimetro Master Plan

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

