

Perimetro Master Plan
 Perimetro Comparto A

STRALCIO "AZZONAMENTO" PRG VIGENTE

ZONE "Ca"	
ZONE DI RISTRUTTURAZIONE "Rn"	
ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI "F"	
ZONE A PARCHEGGIO PUBBLICO	
ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI "Fp,n"	
VERDE PUBBLICO "V"	
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO "VA"	
VIABILITA'	
AREE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIE	

SINTESI NTA PRG VIGENTE

ZONE DI PRG VIGENTE COMPRESSE NEL COMPARTO A

Zona di ristrutturazione "R2 - Franchi"; Zona a parcheggio pubblico; Zona a verde pubblico attrezzato - VA; Zone a verde pubblico - V; Viabilità; Ferrovia; Aree di rispetto stradale e ferroviarie

NTA Zona di ristrutturazione "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: ≥ 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.

ATTREZZATURE 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

ATTREZZATURE 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

NTA Zona a 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

NTA Zona a 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: ≥ 10,00 ml

INTERPRETAZIONE DELLE NTA DEL PRG VIGENTE PER LE ZONE R2 e VA COMPRESSE NEL COMPARTO A

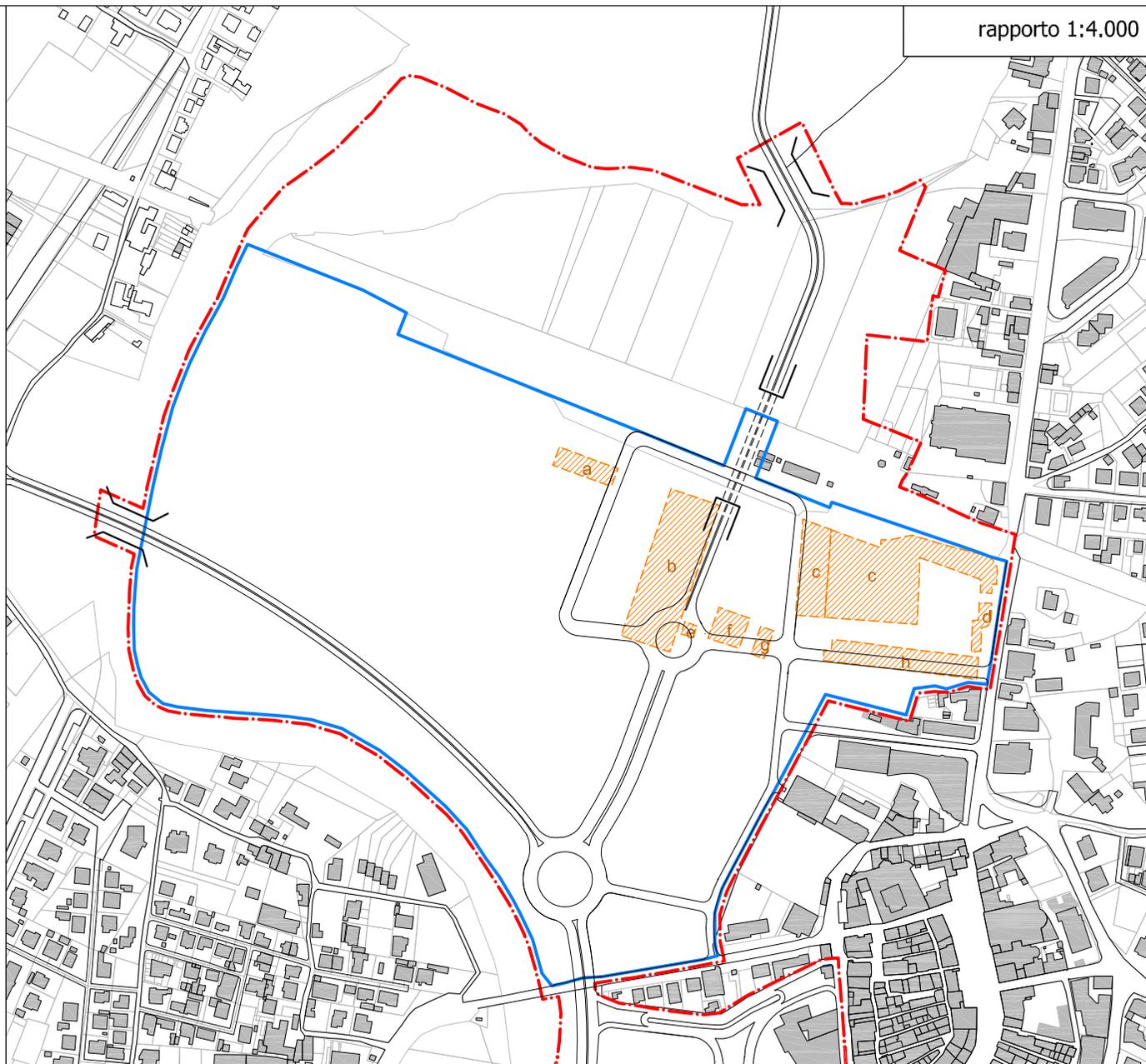
Totale volumetria edificabile nel Comparto A secondo le NTA del PRG vigente = 263.340 mc di cui:
 Volumetria Zona R2 = Residenziale: 108.000 mc + Servizi privati: 50.000 mc + Servizi pubblici: 33.000 mc = 191.000 mc
 Volumetria Verde Attrezzato = (St x It) 28.935 mq x 2,5 mc/mq = 72.340 mc

Totale edificabilità di progetto (Proposta di PAIM) = 226.440 mc

Edificabilità in R2	Residenziale	96.320 mc
	Servizi pubblici	32.880 mc
	Servizi privati	49.880 mc
	Albergo*	19.440 mc
		198.440 mc
Edificabilità in VA	Servizi sportivi e ricreativi	8.800 mc
	Residenza per anziani*	19.200 mc
		28.000 mc

* in variante al PRG per destinazione

-  Perimetro Master Plan
-  Perimetro Comparto A
-  Manifatti da demolire



Totale edificabilità di progetto Comparto A : 226.440 mc
(compreso edifici esistenti in zona A da rifunzionalizzare)

Manifatti da demolire

Edifici	Volumi
a	7.500 mc
b	78.260 mc
c	84.050 mc
d	3.320 mc
e	400 mc
f	4.900 mc
g	3.300 mc
h	30.240 mc
totale	211.970 mc



Perimetro Master Plan

 Perimetro Comparto A

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



Nel Comparto A ricadono aree classificate come Zona di ristrutturazione - R2 con destinazione residenziale, Attrezzature e servizi privati, Attrezzature e servizi pubblici, Zona Verde pubblico attrezzato - VA, Zona Verde pubblico - V.

Il progetto propone una addizione urbana che a partire da Via Firenze si spinge verso il fiume, impostata su una morfologia a tessuto strutturata su un percorso nord-sud, corrispondente alla articolazione della Rivierasca verso Bastiola, e su un asse est-ovest, anch'esso verde, che da Via Firenze conduce al Parco fluviale. Il tessuto edilizio è caratterizzato da una densità edilizia che tende a diminuire da Via Firenze verso il Parco fluviale. Nella parte ricompresa tra via Firenze e il percorso della Rivierasca nord-sud, ad essa parallela, ricadono due isolati centrali destinati a costituire il *fuoco* dell'addizione essendo concentrati in essi alcune destinazioni terziarie aggreganti (multisala, centro commerciale, ecc.) e contenendo, uno di essi, un edificio a torre (alto circa 30 ml) con funzione di icona. Tra l'asse nord-sud e il fiume si sviluppa un tessuto prevalentemente residenziale a carattere estensivo che si conclude con un'area a verde attrezzato nella quale sono previste destinazioni per ristoro (pizzeria) e residenza per anziani; quest'ultima, non prevista dal PRG, è dunque in variante. Nel punto di contatto dell'addizione con l'insediamento esistente a sud-est, in corrispondenza dell'attuale edificio della Posta, è riservato un grande lotto di servizi pubblici destinato a scuola. Per la rimanente parte dell'area il progetto prevede la sistemazione a verde pubblico come Parco fluviale.

Le quantità di progetto dell'edilizia sono: residenziale mc 96.320; servizi privati mc 49.880; servizi sportivi e ricreativi mc 8.800; le quantità per servizi pubblici e parcheggi pubblici ammontano rispettivamente a mc 32.800 e mq 24.874.

Le destinazioni relative alle previsioni della residenza per anziani, mc 19.200, e dell'albergo, mc 19.440, sono in variante al PRG dal momento che esse non sono previste dal medesimo, né nella zona a Verde pubblico attrezzato né nella Zona di ristrutturazione - R2. Si tratta quindi di destinazioni certamente ben localizzate e utili a caratterizzare la mixité della zona. La sostenibilità e la qualità dell'impianto dovrebbe essere garantita dalla presenza del verde e dalla rete degli spazi pubblici ed in particolare dalla viabilità principale caratterizzata da dimensioni adeguate. Percorso particolarmente strutturante e significativo è quello alberato che partendo da Via Firenze configura in direzione est-ovest l'intera addizione fino all'area a Verde pubblico attrezzato e al Parco fluviale lambendo al centro isolati che costituiscono, come detto, il *fuoco* dell'addizione; particolare rilievo nell'organizzazione dell'insediamento assume, inoltre, il ramo nord-sud della rivierasca articolato in tratti che assumono significati e caratterizzazioni diverse. Il primo tratto ha caratteristica di grande viale urbano che, oltre a garantire le percorrenze di lunga distanza, è anche a servizio delle funzioni che vi si affacciano (scuola, residenze), nella restante parte, che comprende il sottopassaggio della ferrovia e, successivamente, all'esterno del Comparto, il sovrappasso del Fiume e l'allaccio a Bastiola, presenta un carattere più legato alla funzione di collegamento interquartiere.

La funzionalità e il significato urbano di questa addizione è legata al completamento del sistema nelle sue relazioni con il resto della città. Da questo punto di vista la realizzazione dell'insediamento deve essere contemporanea a quella dei principali elementi che assicurano questa relazione e cioè il collegamento della Rivierasca con il Villaggio XXV Aprile con l'attraversamento del fiume, e il ramo nord della Rivierasca con il sottopassaggio della ferrovia, lo scavalcamento del fiume e il sistema di aggancio con l'Assisana e Bastiola. Altro elemento che assicura la qualità e la sostenibilità dell'insediamento è la realizzazione del Parco Fluviale. A questo proposito va confermato l'impegno dei proprietari del Comparto alla cessione alla Pubblica Amministrazione di tutte le aree di loro proprietà classificate come Verde pubblico e Verde Attrezzato dal PRG finalizzata alla realizzazione del Parco Fluviale (v. Elab. P.9- Individuazione opere pubbliche a carico del Comune o degli oneri attribuiti ai singoli Comparti in riferimento alla valutazione economica).

A seguito della valutazione espressa nella Terza Parte della Relazione le opere pubbliche imputate al Comparto sono: la realizzazione della Rivierasca anche nella parte esterna al Comparto stesso, delle relative rotatorie e del sottopasso ferroviario.

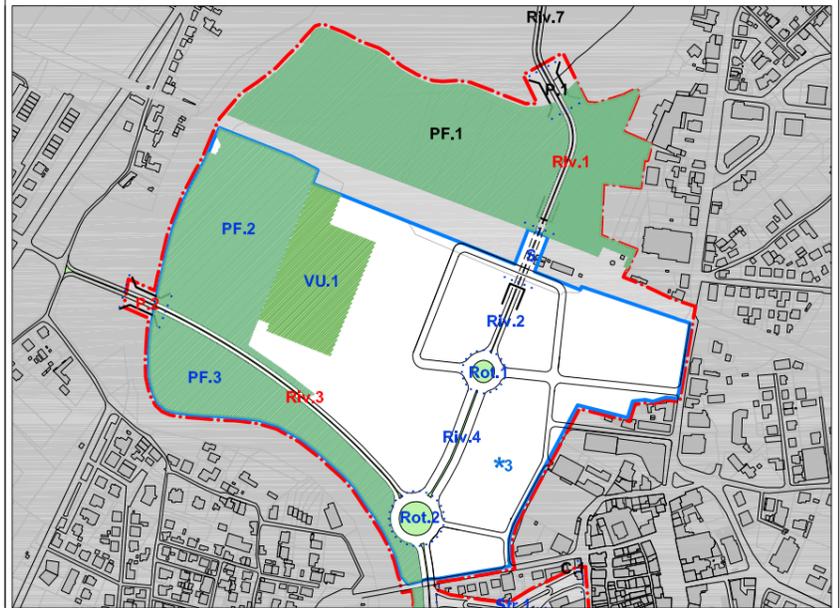
Quantità di progetto

Superficie territoriale: 210.000 mq
Superficie fondiaria: 80.000 mq
Edifici esistenti da demolire: 211.970 mc
Edificabilità di progetto (nuova edificazione):

	Non Residenziale	Residenziale	TOTALE
Residenziale = 96.320 mc (in R2)		96.320 mc	
Comm./Direz. = 49.850 mc (in R2)	49.880 mc		
Servizi sportivi = 8.800 mc (in VA) e ricreativi	8.800 mc		
Residenza per = 19.200 mc (in VA)* anziani	19.200 mc		
Albergo = 19.440 mc (in R2)*	19.440 mc		
* in variante al PRG per destinazione	97.320 mc	96.320 mc	193.640 mc

Servizi pubblici: 32.800 mq disponibili per una scuola (in R2)

Cessioni di aree ed opere pubbliche attribuite al Comparto e oggetto della convenzione urbanistica



PF.2 Parco fluviale= 35.000 mq
PF.3 Parco fluviale= 24.000 mq

VU.1 Verde pubblico attrezzato = 18.000 mq

Riv.1 Rivierasca= 250 ml x 10 ml= 2500 mq (fuori comparto)
Riv.2 Rivierasca= 150 ml x 10 ml= 1500 mq
Riv.4 Rivierasca= 150 ml x 25 ml= 3750 mq

Rot.1 Rotatoria (raggio di 20 ml)= 1.600 mq
Rot.2 Rotatoria (raggio di 25 ml)= 2.500 mq

S Sottopasso= 45 ml x 10 ml= 450 mq

***1** Cessione del lotto per servizi pubblici