Oggetto:

Progetto di Variante al
Piano di Zona

Relazione illustrativa

A

Premesse

L'attuazione del Piano di Zona è nevralgica al fine di fornire una adeguata risposta alla domanda di abitazioni a prezzo convenzionato e/o agevolato con conseguente calmieramento del costo delle abitazioni sul mercato libero. Oltretutto negli ultimi 4-5 anni se da una parte, a seguito dell'approvazione del nuovo P.R.G. nel 2000, il mercato dell'edilizia privata si è mosso in modo vivace ed ha visto il lievitare dei prezzi della casa causa la crescita della domanda, l'offerta sul fronte dell'edilizia residenziale pubblica è stata pressoché inesistente nonostante una forte richiesta di questa tipologia d'abitazione.

Dopo l'approvazione del nuovo Piano di Zona 167 (P.d.Z.), avvenuta nel febbraio 2007, l'Amministrazione Comunale ha attivato una duplice azione riguardante da un lato l'attuazione degli interventi previsti dal Piano entrato in vigore, dall'altro la pianificazione di nuovi ulteriori interventi:

- Attuazione e gestione degli interventi del nuovo Piano di Zona

L'attuazione degli interventi del Piano vigente è stata indirizzata dal Programma Triennale di Attuazione (PPA) approvato dal Consiglio Comunale nel novembre del 2007. Infatti, lo strumento del PPA preordina nel tempo (primo triennio 2008-2010) le fasi attuative degli interventi previsti, l'individuazione delle aree da assegnare in diritto proprietà rispetto a quelle da concedere in diritto di superficie, le risorse necessarie e i necessari raccordi con la programmazione delle opere pubbliche comunali. Il primo passo da esso previsto è stato il Bando di Assegnazione dei 18 interventi selezionati che è stato pubblicato il 16 dicembre 2007. A seguito dell'emissione del Bando pubblico si sono raccolte le candidature dei soggetti interessati e si è provveduto ad una prima assegnazione delle aree preliminare al convenzionamento con gli operatori. Dopo di ciò si approveranno i progetti esecutivi per la realizzazione dei primi interventi programmati. Tale attività implicherà il coinvolgimento di altre strutture comunali in particolare l'Ufficio Espropri, che dovrà operare sin dalla prima fase di avvio delle procedure di assegnazione al fine di mettere nella disponibilità dell'Amministrazione le aree su cui gli assegnatari attueranno gli interventi, l'Agenzia di Progettazione per la predisposizione dei progetti di opere pubbliche correlati agli interventi, ma di competenza diretta dell'Amministrazione comunale e non demandabili all'attuazione diretta degli assegnatari.

- Integrazione del Piano di Zona vigente

In linea con gli indirizzi dell'Amministrazione è stato programmato il presente ulteriore provvedimento integrativo per individuare alcuni nuovi interventi che recuperino in termini volumetrici quanto perduto con lo stralcio di 4 aree dal Piano in approvazione, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni..

La variante n°1 al Piano di Zona ha quindi come obiettivo primario il recupero delle quantità edificatorie originariamente previste dal Piano nella sua versione a suo tempo adottata dal Consiglio Comunale e successivamente ridotte a seguito della definitiva approvazione.

Tale riduzione, legata all'eliminazione di alcuni interventi inizialmente previsti, ha comportato l'incompleta rispondenza del Piano al fabbisogno abitativo predeterminato. Da ciò è nata quindi l'esigenza di reintegrare l'offerta abitativa e riequilibrarla in funzione del reale fabbisogno.

I principi ed i criteri urbanistici

Nel merito l'impostazione della variante è in assoluta sintonia con i criteri urbanistici introdotti dal vigente Piano di Zona con un particolare accento sul tema del riuso e del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Infatti i 12 nuovi interventi ricalcano l'impostazione di base che vede la scelta degli interventi funzionale ai seguenti primari obiettivi:

1. porre gli interventi come elementi diffusi nel territorio, non concentrati in un unico grande comparto;
2. dare priorità al recupero edilizio e funzionale limitando il consumo di territorio;
3. riqualificare ambiti di margine urbano;
4. recuperare aree per attrezzature specie laddove sono decaduti i vincoli espropriativi introdotti dal PRG;

In effetti il progetto di Variante marca ancor più enfaticamente questi indirizzi progettuali:

- 7 interventi sono orientati al puntuale recupero edilizio puntuale patrimonio già esistente;
- i restanti interventi di nuova costruzione sono un mero completamento del tessuto edificato esistente ed hanno singolarmente dimensioni ridotte (tutti sono ampiamente sotto i 10.000 mc tranne uno solo pari a 13.000 mc);
- gli interventi nel complesso attuano un ulteriore consistente recupero di aree pubbliche da destinare a verde fruito e/o private con valenza ambientale.

I Dati Dimensionali complessivi

L'elenco degli interventi

Nella seguente tabella si identificano i 12 nuovi interventi e si riporta una prima descrizione sia relativa ai dati urbanistici quantitativi, sia illustrativa degli essenziali incipit progettuali

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria/e edificabile (mq)	Cubatura prevista (mc)	N°Piani	Incipit progettuale	Tipo intervento
31	Via Ponchia	764	2754	3	Recupero edificio storico di proprietà comunale con vincolo Dlgs.42/2004. Riqualficazione urbana e connessione con il tessuto esistente.	RECUPERO
32	Via Pignolo - Principe di Napoli	490	3500	4	Palazzo storico all'interno del Borgo in via pignolo n.11- Interessato da intervento di riqualficazione per Centro Famiglia da parte dei lavori pubblici . Completamento della riqualficazione .	RECUPERO
33	il Carmine	400	1200 (virtuale)	---	Intervento da intendersi complementare alla riqualficazione dell'Ambito S.Agata con aggiornamento delle previsioni di Piano Particolareggiato. La localizzazione delle unità abitative di Peep si limita ad una porzione del più ampio complesso ex monastico.	RECUPERO
34	Via Corridoni Pesa	542	1500	2	Riqualficazione area di proprietà comunale parzialmente dismessa Riqualficazione area in aderenza prospiciente alla fermata della nuova tranvia "TEB". Connessione con le piste ciclopedonali ed i passaggi pedonali in fase di realizzazione su via Galmozzi e previsti lungo la linea tranviaria.	RECUPERO/ N.E

35	Via Corridoni - Teb	1450	8.700	5	Riqualificazione area urbana in aderenza fermata TEB Realizzazione di Piazza,terziario e ampliamento parcheggio d'interscambio come da previsioni urbanistiche.	N.E.
36	Via Rota - Narducci	1355	7300	5	Riqualificazione ambito territoriale con industria dismessa	RECUPERO
37	Via Santuario dell'Addolorata	1290	6430	4	ristrutturazione di edificio storico antecedente al 1920 in stato di degrado e dismesso connessione con percorsi pedonali e tramvari della zona	RECUPERO
38	Via Daste e Spalenga	1910	7500	4	completamento ambito semiurbano con realizzazione di edifici lineari e connessione del verde in progetto con piste ciclopedonali e pedonali di progetto e in fase di realizzazione. Coordinamento con progetto di riqualificazione dell'ex fabbrica dismessa "Daste e Spalenga", in fase di realizzazione, e con la cittadella dello Sport "Adp Palatenda".	N.E.
39	Via Pizzo Scais	1660	7200	3	riqualificazione edificio sito in via Piazza Scais che verrà adibito a Centro Diurno per Disabili e costruzione di nuovo edificio a destinazione residenziale in area adiacente	RECUPERO/ N.E.
40	Via Polaresco	2030	5350	3	Realizzazione di volumetria residenziale peep. Connessione verde con progetti PGT e verdi adiacenti realizzazione piste ciclopedonali	N.E.

					di previsione per il collegamento dei parchi attrezzati con il quartiere di Longuelo e barriere a verde su connessione viaria principale	
41	Via Guerrazzi	6763	13400	4	Completamento area destinata a due interventi PEEP con edilizia residenziale, edilizia per anziani e verde. La palazzina degli alloggi protetti e dei correlati servizi per anziani darà gestita da una cooperativa sociale. L'intervento propone l'attuazione di una prima porzione della futura stanza verde della Trucca identificata dal PGT in fase di approntamento. Completamento piste ciclopedonali	N.E.
42	Via Grumello	2927	6000	4	Riuso complesso scolastico religioso esistente (scuola materna parrocchiale), attraverso la demolizione e la riedificazione ad usi abitativi peep.	RECUPERO/ N.E.

TOTALE VOLUMETRIA	70.834
--------------------------	---------------

La descrizione degli interventi

Intervento n°. 31- via Ponchia

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq. 1.270
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 764
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 2.754
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 2.754
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 2,17 (esistente)
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 3
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	19
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 503
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 506
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 506
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 3
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	II°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	Vincolo Monumentale Dlgs 42/2004
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Recupero dell'attuale fabbricato denominato "cascina Ponchia".

L'intervento dovrà attentamente coniugare la tematica del riuso abitativo con gli elementi di valore tipologico-architettonico espressi dal vincolo monumentale operante sul manufatto.

Si auspica che il recupero funzionale si estenda anche agli spazi aperti che, seppur di limitata dimensione, possono amplificare l'efficacia dell'intervento.

Intervento n°. 32 via Pignolo

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 490
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 490
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 3.500
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 3.258
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc 242
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq 80
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 7,14 (esistente)
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 4
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	22
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 583
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq 60
FABBISOGNO STANDARD minimo complessivo	mq 643
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	- mq 643
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	Vincolo per la protezione bellezze naturali D.lgs 42/2004- vincolo aeroportuale L.58/1963 (non influente)
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento si propone il recupero del lotto allungato della cortina dell'antico Borgo Pignolo. In tal senso ogni attenzione va posta nel ricollocare le scelte sul singolo edificio all'interno delle più generali prescrizioni operanti sull'intero sistema della cortina storica e dei suoi spazi aperti, sia quelli in affaccio alla strada che quelli interni dei passaggi, degli anditi e delle corti. Quest'ultimo aspetto è significativo perché all'intervento viene demandata per quanto di competenza la realizzazione di un passaggio pedonale che, coordinato con gli altri interventi

complementari già avviati dalla Amministrazione Comunale, collegherà piazzetta S.Spirito con il Parco Marenzi.

Intervento n°. 33 via Vagine – Vicolo S. Agata (Carmine)

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
Superficie lorda di pavimento (Slp)	mq. 400
Numero alloggi	5
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	parte II° e parte III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	Vincolo per la protezione bellezze naturali e Beni culturali D.lgs 42/2004
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La previsione di intervenire per recuperare alloggi sociali all'interno della grande fabbrica monastica muove dalla convinzione che il suo assetto funzionale debba presentare un'articolazione miscelata di varie opzioni tra loro compatibili. Ciò infatti indica già ora il vigente Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale che individua per l'ambito uno specifico programma esteso anche al complesso dell'ex Carcere di Sant'Agata ed all'insieme degli spazi aperti che ne costituiscono un tessuto connettivo di alto valore e potenzialità.

In tal senso la localizzazione operata dal Piano di Zona rimanda operativamente la effettiva definizione degli alloggi sociali al programma speciale dei cosiddetti "Luoghi Notevoli" previsto appunto dagli artt. 67 e 69 del PPRCA che l'Amministrazione ha coerentemente già avviato contestualmente al presente piano.

Intervento n°. 34 via Corridoni-Silvio Pellico

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 690
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 542
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 1.500
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 1.500
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 2,17
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 2
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	10
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 265

FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% SIp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	- mq 265
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	
	non rilevati o non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	
	2 indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'accesso deve essere valutato e concordato con l'Ufficio Mobilità.
2. All'art. 126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

O	F	U	P.U.	P
ne	15	Via Corridoni sistema: R3 R: mc. 1.500	mc:1.500 h max : 2 piani	Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari

Intervento n°. 35 via Corridoni - Teb

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 4.456
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 1.450
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 8.700
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 6.250
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc 2.450
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq 816
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 1,96
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 5

ABITANTI teorici previsti (V res/150)	42
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 1.104
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% SIp ter)	mq 612
FABBISOGNO STANDARD minimo complessivo	mq 1.725
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 2.920
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 2.920
SPAZI COPERTI pubblici o d'uso pubblico a Parcheggio (Sp)	
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 2.050
Altri SPAZI per Urbanizzazione primaria (strade ecc.)	mq 270
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 1.204
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	non rilevati o non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il principio insediativo in rapporto alla sequenza degli edifici e degli spazi aperti così come evidenziato nella tavola n. 4 è vincolante.
2. Le altezze massime indicate nella tavola n. 4 per i singoli edifici di progetto sono da considerarsi vincolanti.
3. La volumetria commerciale deve essere collocata al piano terra degli edifici di progetto.
4. Deve essere garantito al massimo i collegamenti con i percorsi ciclo pedonali di progetto esterni al comparto.
5. Tutti gli accessi devono essere valutati e concordati con l'Ufficio Mobilità.
6. La piazza deve essere opportunamente pavimentata in pietra e il disegno dell'arredo urbano deve essere particolarmente curato e raccordato con la fermata del servizio tranviario pubblico.
7. La progettazione del parcheggio pubblico deve raccordarsi con quello esistente.
8. All'art. 126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

O	F	U	P.U.	P
ne	15	Via Corridoni sistema: R2 R: mc. 6.250 T: mc. 2.450	mc:8.700 h max : 5 piani	Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari

Intervento n°. 36 via G. B. Rota

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 2.390
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 1.355
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 7.300
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 7.300
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 3,05
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 5
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	49
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 1.290
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 970
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 970
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 635
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Altri SPAZI per Urbanizzazione primaria (strade percorsi pedonali ecc.)	mq 85
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	- mq 320
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	non rilevati o non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il principio insediativo in rapporto alla sequenza degli edifici e degli spazi aperti così come evidenziato nella tavola n. 4 è vincolante.
2. Le altezze massime indicate nella tavola n. 4 per i singoli edifici di progetto sono da considerarsi vincolanti.

3. Devono essere esperite indagini di tipo ambientale volte a caratterizzare l'eventuale inquinamento causato dalle attività produttive precedenti e conseguentemente preordinare e programmare le necessarie misure preliminari di bonifica del sito.
4. All'art.126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

O	F	U	P.U.	P
ne	19	Via G.B. Rota sistema: P2 R: mc. 8.100	mc:7.300 h max : 5 piani	Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari

Intervento n°. 37 via Santuario Addolorata

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 1.290
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 1.290
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 6.430
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 6.430
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 4,98 (esistente)
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 4
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	43
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 1.136
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	- mq 1.136
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
	II°

VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	non rilevati o non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il recupero del fabbricato esistente ed abbandonato da ormai più di un ventennio costituisce un preciso elemento di attenzione al riuso, soprattutto in termini funzionali, inteso come deterrente al degrado prima sociale che fisico della città. La vicinanza al Borgo di Santa Caterina aggiunge caratteri di rivitalizzazione sociale amplificabili alla scala urbana. I tipi di intervento saranno quelli già dettati dal Piano Regolatore vigente.

Intervento n°. 38 via Daste Spalenga

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 6.650
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 1.910
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 7.500
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 7.500
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 1,13
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 4
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	50
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 1.325
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 4.740
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 4.050
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 690
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 525
Altri SPAZI per Urbanizzazione primaria (strade percorsi pedonali ecc.)	mq
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 3.415
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	II°

VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il principio insediativo in rapporto alla sequenza degli edifici e degli spazi aperti così come evidenziato nella tavola n. 4 è vincolante.
2. All'art. 126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

O	F	U	P.U.	P
ne	25	Via Daste e Spalenga sistema: V4 R: mc. 7.500	mc:7.500 h max : 4 piani	Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari

Intervento n°. 39 via Pizzo Scais

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 2.905
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 1.660
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 7.200
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 4.610
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 2,48
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 3
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	31
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 815
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 1.565
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 410
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 135
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 135
Altri SPAZI per Urbanizzazione primaria (strade percorsi pedonali ecc.)	mq 190
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso	mq 1.020

pubblico -Centro Diurno Disabili (Slp)	
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 750
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	II°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 indagini approfondite

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. La quota prevista ad attrezzatura di uso pubblico per Centro Diurno Disabili (Sa) da convenzionare o accreditare da parte dell'ASL e riguardante la realizzazione di servizi assistenziali deve trovare la sua collocazione nell'edificio esistente.
2. Le altezze massime indicate nella tavola n. 4 per i singoli edifici di progetto sono da considerarsi vincolanti.
3. All'art.126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

O	F	U	P.U.	P
ne	25	Via Pizzo Scais sistema: L4 R: mc. 4.610 Sa: mc. 2.590	mc:7.200 h max : 3 piani	Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari

Intervento n°. 40 via Polaresco

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 6.625
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 2.030
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 5.350
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 0.81
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 3
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	39
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 1.038
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 4.370
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 4.100
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico	mq 270

pavimentati (Pp,Pz)	
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 270
Altri SPAZI per Urbanizzazione primaria (strade percorsi pedonali ecc.)	mq 215
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 3.332
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	II°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	non rilevati o non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il principio insediativo in rapporto alla sequenza degli edifici e degli spazi aperti così come evidenziato nella tavola n. 4 è vincolante.
2. Il progetto di intervento deve valorizzare e sfruttare i dislivelli del terreno esistenti, con possibilità d'impostare il caposaldo altimetrico ad una quota inferiore rispetto al piano strada, tale da ridurre l'ingombro visivo dei nuovi edifici: i caposaldi altimetrici per l'edificio A e per l'edificio B devono essere contenuti rispettivamente entro il limite massimo di 240,5 e di 238,0.
3. Il verde pubblico dovrà essere adeguatamente piantumato lungo la fascia laterale alla Briantea in modo da creare un adeguato filtro verde tra le abitazioni e l'infrastruttura e la pista ciclopedonale dovrà connettersi con quella prevista esterna al comparto di intervento.
4. All'art.126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

O	F	U	P.U.	P
ne	26	Via Polaresco sistema: V4 R: mc. 5.350	mc:5.350 h max : 3 piani	Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari

Intervento n°. 41 via Guerrazzi

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 11.970
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 6.763
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 13.400
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 11.900
VOLUME alloggi per anziani e housing sociale	mc 1.500
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 1,12
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 4
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	90

CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 2.367
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% SIp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 5.763
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 4.900
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 863
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 273
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 3.396
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	Vincolo archeologico D.lgs 42/2004
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il principio insediativo in rapporto alla sequenza degli edifici e degli spazi aperti così come evidenziato nella tavola n. 4 è vincolante, in particolare il disegno del verde dovrà connettersi al progetto degli spazi aperti definito con l'adiacente intervento n. 22 del PdZ vigente.
2. La quota prevista riguardante la realizzazione di alloggi per anziani e housing sociale deve trovare la sua collocazione nell'edificio distinto con la lettera E.
3. Deve essere informata, preventivamente all'inizio dei lavori, la competente Sovrintendenza, per l'attività di verifica del vincolo archeologico.
4. Le altezze massime indicate nella tavola n. 4 per i singoli edifici di progetto sono da considerarsi vincolanti.
5. All'art.126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

O	F	U	P.U.	P
ne	27/32	Via Guerrazzi sistema: V3 R: mc. 13.400	mc:13.400 h max : 4 piani	Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari

Intervento n°. 42 via Grumello

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 2.927
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 2.927
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 6.000
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 6.000
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 2,05
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 4
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	40
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 1.060
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq
Altri SPAZI per Urbanizzazione primaria (strade percorsi pedonali ecc.)	mq
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	- mq 1.060
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
	II°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	
	non rilevati o non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	
	2 necessita indagine approfondita

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il principio insediativo indicato nella Tav. 4 è vincolante per la progettazione esecutiva.
2. All'art. 126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

O	F	U	P.U.	P
ne	32	Via Grumello sistema: R3 destinazione:residenza	mc:6.000 h max : 4 piani	Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari