

LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI AREE RIDEFINITE DAL PROGETTO DI PIANO



Introduzione

Le linee guida sono finalizzate alla definizione di obiettivi ed individuazione di strategie che completano il Piano di Assetto del Territorio e costituiscono il prelude alla formazione del Piano degli Interventi.

Le linee guida contengono un'articolata serie di informazioni e direttive che rappresentano il riferimento per l'elaborazione delle disposizioni puntuali del Piano degli Interventi.

Le linee guida sono connotate prevalentemente in termini strategici, coerentemente con la natura del Piano di Assetto del territorio, ma delineano in subordine precise scelte operative che compongono il quadro della futura disciplina del territorio.

Le linee guida rappresentano quindi la cerniera tra il Piano di Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi intesi quali parti del progetto del Piano regolatore Comunale.

Le linee guida sono articolate per schede riferite a specifici ambiti territoriali di trasformazione, riconversione o recupero nei quali le previsioni del PRG vengono sovrapposte e confrontate con lo stato dei luoghi individuando gli elementi di criticità e le opportunità presenti.

Una lettura del territorio - il PRG vigente

La lettura del PRG vigente permette di ricostruire gli "elementi di fatto" e di "diritto" vigenti sul territorio; il PRG è il primo riferimento per la valutazione delle trasformazioni del Piano, anche in relazione alla sua natura di sintesi e "stratificazione" dell'avvicinarsi di obiettivi e progetti nel tempo.

La lettura schematica del PRG evidenzia gli elementi analitici e tematici che potranno interagire con le nuove previsioni urbanistiche articolati nelle seguenti voci:

- estensione territoriale dell'ambito;
- destinazione urbanistica;
- tipo di strumenti di attuazione;
- indice territoriale e/o fondiario;
- altezza massima;
- tipologie ammesse;
- distanze da mantenere verso le infrastrutture;
- distanze da mantenere rispetto ai confini;
- standard urbanistici richiesti.

Una lettura del territorio - criticità, obiettivi e strategie

La lettura del territorio attraverso la predisposizione di una matrice di "valutazione" delle singole aree consente di valutare i condizionamenti generati dagli ambiti di tutela e di vincolo presenti sul territorio e le interazioni con il tessuto edilizio e urbanistico e le reti infrastrutturali esistenti.

Questo processo evidenzia peculiarità e criticità di ogni area individuata, esaltandone o meno l'attitudine a rispondere agli obiettivi del Piano. Tale valutazione non va intesa quale elemento di rigidità ma piuttosto di accompagnamento nella scelta delle linee di sviluppo, per operare in modo omogeneo e coerente in tutto il territorio comunale e perseguire gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione delle risorse locali e territoriali (beni puntuali, elementi lineari, sistemi, vocazioni, percezioni visive e sociali...) già individuate dal Documento Preliminare.

I criteri considerati per la valutazione sono stati:

- **Vincoli e tutele:** sono stati individuati tutti i vincoli e le tutele, puntuali, lineari e areali insistenti sull'area, sia attraverso la lettura del PRG vigente che degli strumenti urbanistici sovraordinati; la loro presenza condiziona le modalità di trasformazione dell'area, pur generando effetti diversificati. Sono stati altresì riconosciuti e considerati eventuali vincoli e tutele situate in aree limitrofe o confinanti all'area valutata.

- **Accessibilità alla rete viaria:** sono state descritte le caratteristiche di accessibilità alla rete infrastrutturale locale e territoriale, con riferimento ai nodi di accesso, al sistema urbano centrale (porte di accesso) e alle grandi infrastrutture. E' stata verificata la presenza di elementi o momenti di criticità legati ad attraversamenti, all'ingresso agli ambiti o ai collegamenti tra le diverse aree.



- Criticità ambientali e paesaggistiche: è stata valutata la presenza di interferenze generate o riverberate dall'area (in termini di impatto, accessibilità, percezione visiva...) rispetto alle componenti ambientali e paesaggistiche, e rispetto altresì alla presenza di elementi di connettività ecologica esistenti o potenziali.

- Tessuto edilizio – Destinazioni d'uso: è stato valutato il tessuto edilizio, in un raggio di 100 metri, considerando l'integrazione con il tessuto urbanistico ed edilizio esistente. Trattandosi prevalentemente di aree di completamento (del tessuto compatto e/o di frangie urbane), si è data priorità alle tipologie edilizie, agli standard, alle destinazioni d'uso, alla morfologia degli insediamenti al fine di verificare l'omogeneità/discontinuità sotto l'aspetto funzionale e compositivo. A questo proposito si è scelto di dare priorità ai tessuti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, considerando le destinazioni ed usi differenti presenti/previsti in termini di compatibilità con l'abitare

- Tessuto edilizio – Altezze prevalenti: l'attenzione, all'interno dell'area compresa in un raggio di 100 metri, è rivolta alle altezze prevalenti, intese quale numero di piani. L'attenzione è rivolta al contenimento delle altezze (vedi tessuti edilizi caratterizzati dalla presenza principale di edifici a 2 piani) perseguendo l'obiettivo della bassa densità edilizia e del miglioramento della qualità urbanistica delle aree.

- Tessuto edilizio – Periodo storico: nell'ambito dei 100 metri è stata analizzata la datazione storica degli edifici valutando l'eventuale presenza di fabbricati/tessuti meritevoli di conservazione e/o tutela. L'esame si estende dal singolo fabbricato al disegno fondiario, degli spazi privati e pubblici dei singoli isolati e agglomerazioni edilizie. A questo proposito si è scelto di dare priorità a quei tessuti edilizi caratterizzati dalla presenza prevalente di edifici risalenti agli ultimi 20-30 anni, in modo tale da dare continuità al tessuto esistente.

- Tessuto edilizio – Reti fognarie: rispetto all'inserimento nel tessuto urbanistico ed edilizio esistente, è stata valutata la presenza o meno di infrastrutture tecnologiche a rete, ed in particolare della rete fognaria privilegiando le aree già infrastrutturate.

- Tessuto edilizio – Altre attività: nell'ambito dei 100 metri, le destinazioni d'uso oggetto di valutazione sono state quelle riconducibili ad attività ed attrezzature secondarie, terziarie e turistiche. La priorità, in questo caso, è quella della verifica della compatibilità funzionale, dimensionale e ambientale degli usi rispetto alla residenza con specifica valutazione degli impatti sulla viabilità, accessibilità, sicurezza, salubrità,.

La traduzione dei dati e delle informazioni provenienti dall'analisi è stata riassunta evidenziandone le criticità e potenzialità rispetto agli obiettivi e alle strategie perseguite dal Piano di Assetto del Territorio.



Linee guida per la predisposizione del P.I.

L'analisi condotta sulle singole aree consente di individuare e isolare i temi significativi per la formulazione della proposta di Piano di Assetto del Territorio e di concerto le direttive per la successiva elaborazione del Piano degli Interventi.

L'apparato normativo del PAT definirà il livello di coerenza delle linee guida e sarà articolato in:

1. definizione

Il P.A.T. individua le aree, i temi, gli interventi di particolare rilevanza per il territorio di comunale e li classifica mediante specifiche "Linee Guida" per la redazione del Piano degli Interventi

2. Contenuti

Le Linee Guida sono richiamate, classificate e regolate nello specifico elaborato che ne definisce:

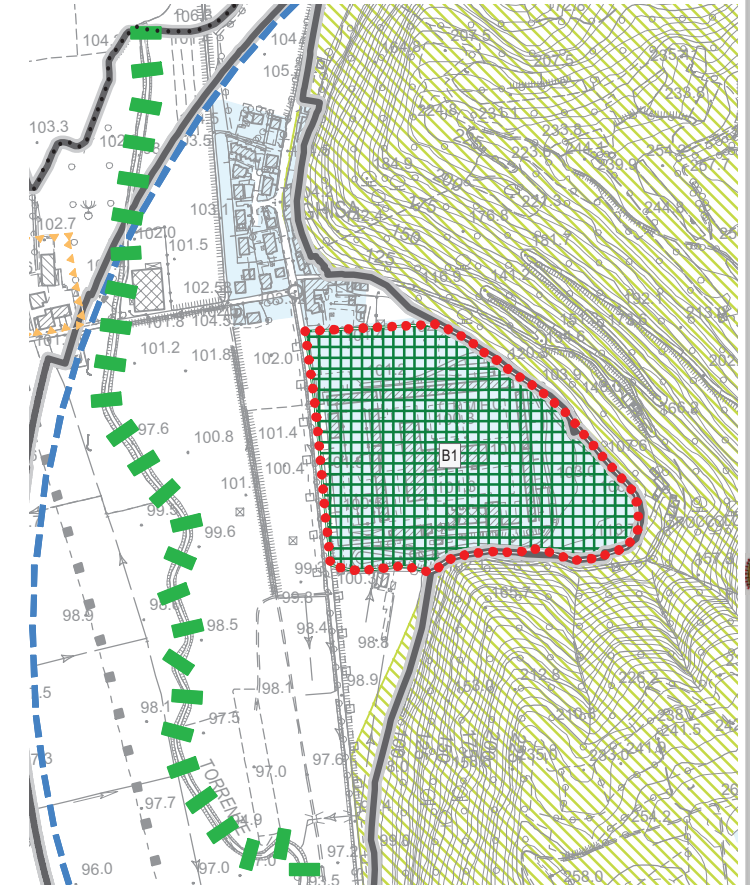
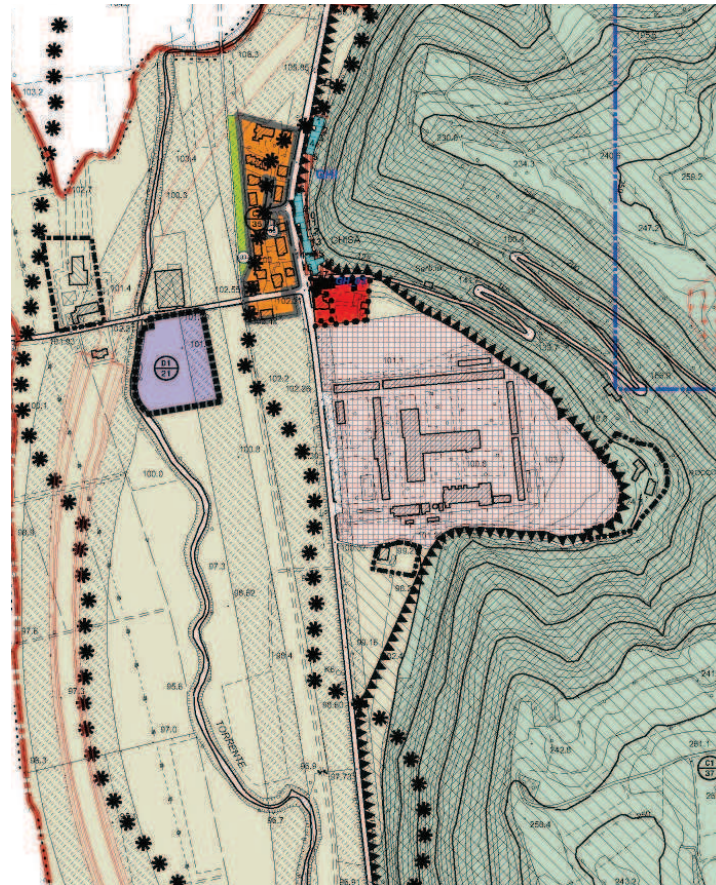
- a) i principali dati di riferimento e le previsioni del PRG vigente;
- b) lo stato di fatto (criteri di valutazione), le criticità, gli obiettivi e le strategie;
- c) le direttive per il Piano degli Interventi.

Le schede delle Linee Guida sono ordinate rispetto a:

- a) Tipologia di area:
 - destinate a servizi e infrastrutture;
 - destinate alla residenza pubblica;
 - destinate alla residenza privata;
 - destinate ad attività economiche;
 - caratterizzate ambientalmente;
 - riqualificazione e riconversione;
- c) Tematica:
 - strada commerciale;
 - rete ecologica;
 - area di Alte Ceccato;
 - fragilità del territorio;

3. Obiettivi

Le Linee Guida rappresentano il quadro di riferimento e di indirizzo per la redazione del Piano degli Interventi che dovrà, congiuntamente agli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell'Amministrazione Comunale declinare le azioni e determinare i tempi, le modalità ed il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento per la loro implementazione.



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 101.239
Destinazione urbanistica	Servitu' militare
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Vincolo paesaggistico relativo ai corsi d'acqua (D.Lgs 240/2004) Servitu' militare
Accessibilità alla rete viaria esistente	Alta
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	

La ex officina militare S.S.O.R.ME.C. è tra gli immobili militari dismessi di possibile alienazione da parte dell'agenzia del demanio.

L'area è ubicata nella parte nord del territorio comunale, alle pendici della zona collinare, in posizione isolata lungo la strada provinciale SP246.

La riconversione dell'area è subordinata alla preventiva verifica delle condizioni ambientali e alla effettuazione delle attività di bonifica del sito.

L'area si colloca in posizione ben servita dal punto di vista infrastrutturale, in ambiti senza particolari criticità ambientali e paesaggistiche.

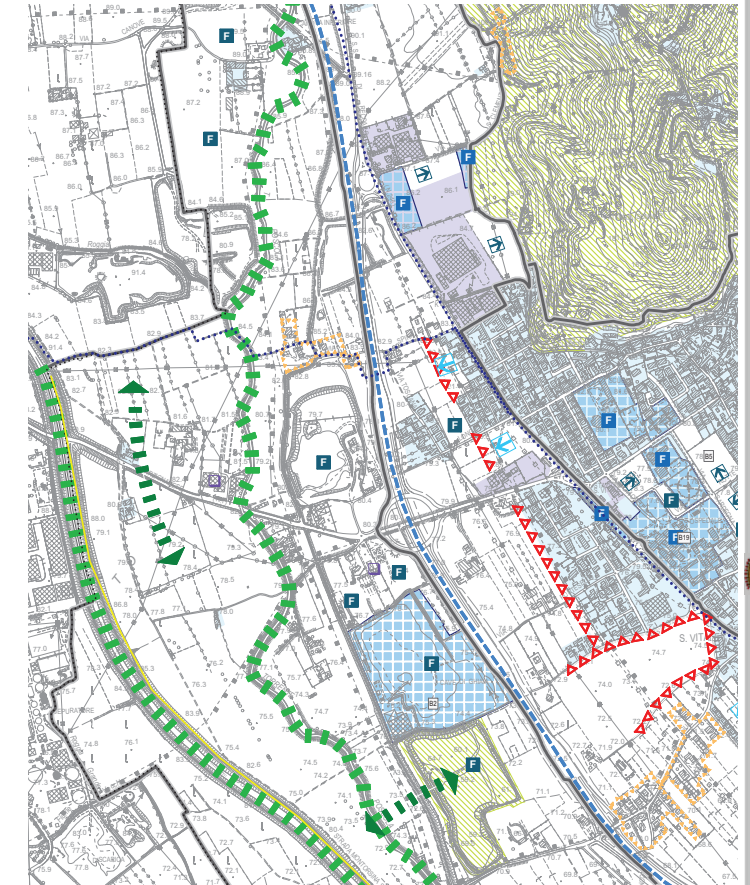
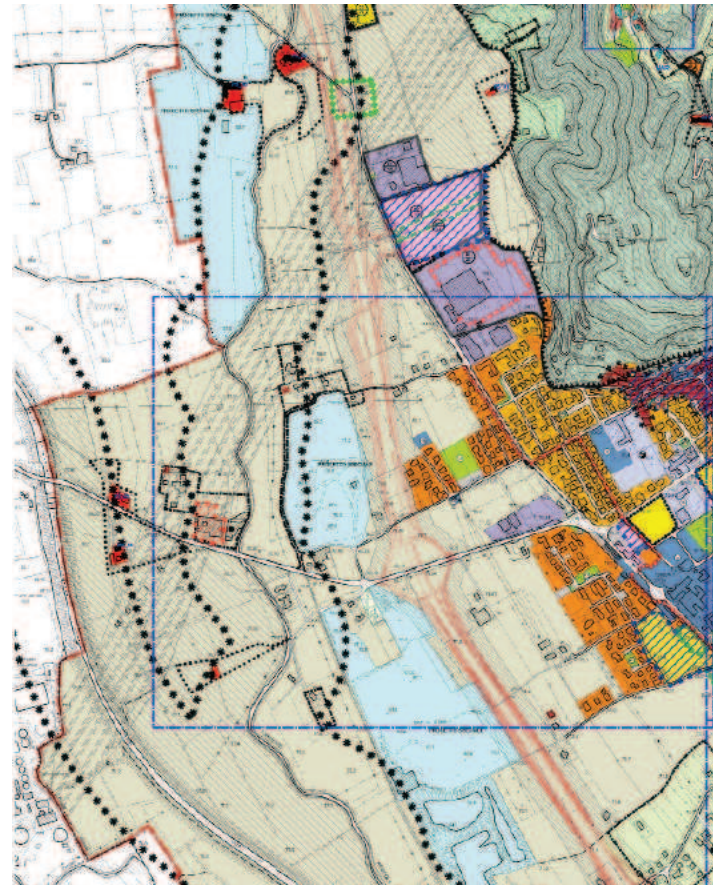
La singolarità dello stato di fatto ed assetto proprietario esigono la definizione di una procedura concertata tra gli enti che detengono la competenza territoriale ed in materia di governo del territorio.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato
	Area di riqualificazione e riconversione
	Accordi pubblico-privati

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 540.889
Destinazione urbanistica	Aree per progetti speciali extra standard
Strumenti di attuazione	Piano Particolareggiato
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	m 7,50
Tipologie edilizie ammesse	Max 1.000 mc per zona
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	

Note

I progetti dovranno prevedere assieme alla disciplina urbanistica di dettaglio a determinare le condizioni per la tutela e fruizione.

Le zone individuate sono riservate ad opere ed impianti di interesse collettivo di carattere sportivo e ricreativo; sono quindi consentite tutte le destinazioni di carattere sportivo ricreativo aperte alla generalità dei cittadini quali parchi naturali, verde attrezzato, pesca sportiva, equitazione, percorsi attrezzati, piste per cross ed altre assimilabili.

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Parziale fascia di rispetto di stazione radiobase Parziale fascia di rispetto degli elettrodotti
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-alta
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-alta
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza di frangia (50%) Produttivo sparso (50%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	

L'ambito si presenta di rilevanti dimensioni territoriali, articolato in 3-4 sub-aree o settori localizzati anche non in contiguità tra di loro. Tale natura dell'area ne comporta un ridisegno e una trasformazione perseguita per settori, al fine di ricercare le destinazioni e le funzioni più consoni per ogni sito. L'area prevede, nel suo margine est, il tracciato della SuperStrada Pedemontana Veneta, che di fatto la "separerà" ulteriormente dal tessuto consolidato centrale.

Gli ambiti considerati sono all'oggi prevalentemente o aree degradate (cave e discariche) o siti sotto utilizzati che non hanno particolari problemi idrogeologici, idraulici o vincolistici. In particolare uno degli ambiti facenti parte del complesso di aree risulta essere una ex discarica che all'oggi si trova all'inizio della fase post mortem (Il ciclo) che avrà durata stimata di circa 30 anni.

Per tali aree il Piano persegue quindi una politica di intervento per comparti, con tempi e modalità differenti, inseguendo un'evoluzione naturale della definizione di "progetti speciali" e mantenendo altresì la possibilità di intervento dei privati con modalità d'uso da condividere. In particolare il Piano persegue un possibile progetto di localizzazione di un Parco dell'innovazione legato al tema delle fonti energetiche rinnovabili per l'ambito dell'ex discarica, esplicitato mediante il progetto di un possibile parco fotovoltaico.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Servizi di interesse comunale Area nucleo
--------------	--

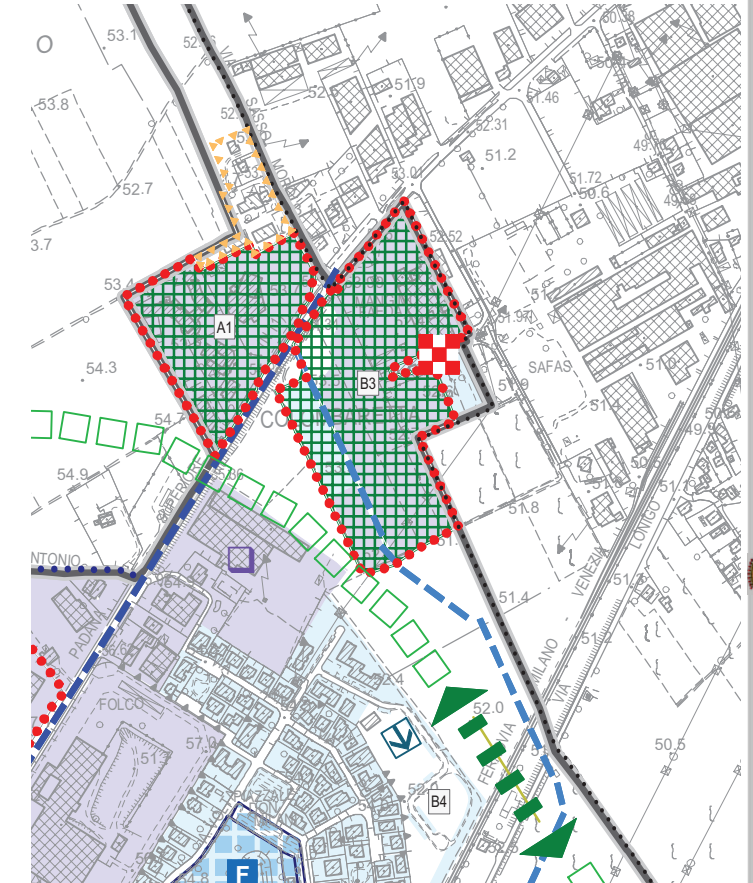
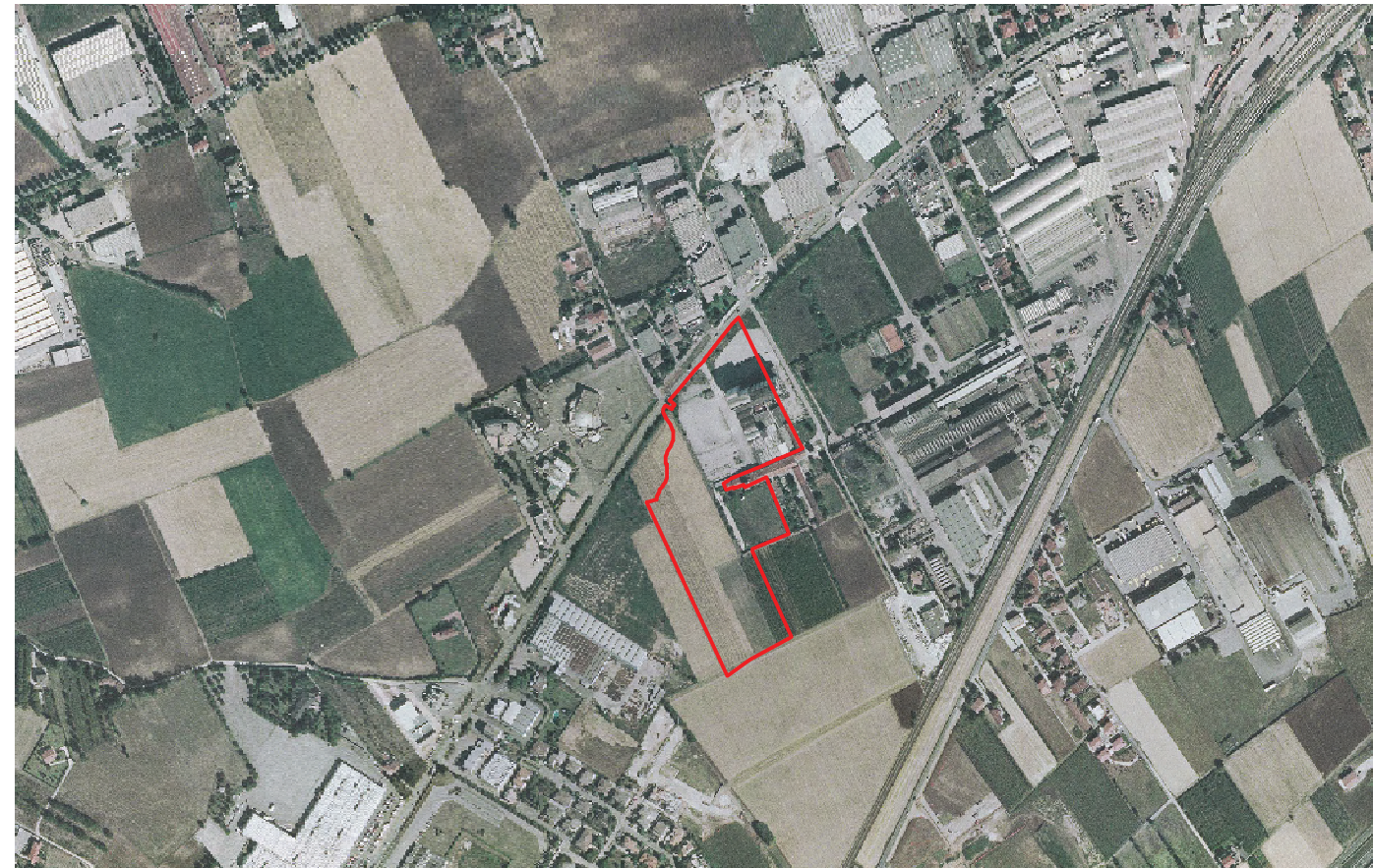
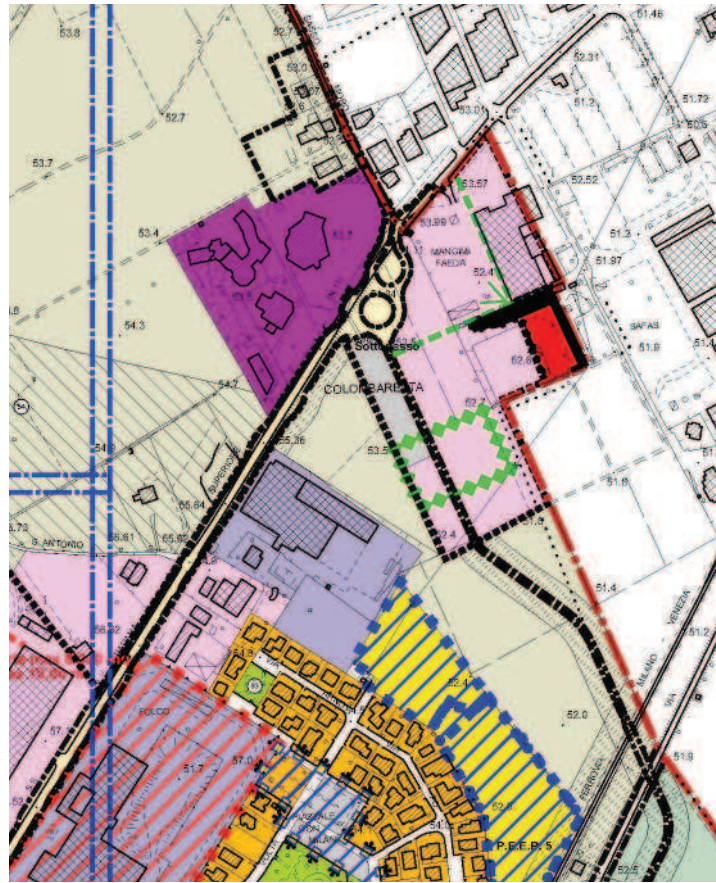
DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Servizi di interesse comunale Parco dell'innovazione (pannelli fotovoltaici)
--------------------------	---

Densità

Parametri edilizi e progettuali

Interesse pubblico



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 54.618
Destinazione urbanistica	D2
Aree per insed. preval. commerc e direz di nuova esp-complet.	
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	m 10
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	parcheggi 1,00 mq/mq di sup. lorda di pav.
Note	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	
	Presenza di vincolo ambientale e paesaggistico
	Presenza di vincolo archeologico
	Presenza di cono visuale da mantenere
Accessibilità alla rete viaria esistente	
	Medio-alta
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	
	Medio-bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	
	Residenza di frangia (50%)
	Produttivo sparso (50%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	
	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	
	1961-1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	

L'area è ubicata lungo la SR 11 o "strada mercato", asse a prevalente destinazione commerciale, già inserita (o ridefinita) all'interno del progetto ViVer.

La viabilità di accesso all'area deve essere valutata e progettata contestualmente con l'area Ex Boom e con la bretella stradale di progetto a servizio dell'area.

L'intervento può costituire un'opportunità di riqualificazione dell'ambito degradato e parzialmente dismesso congiuntamente al riordino dei fronti stradali della strada mercato (intersezioni, accessi, allineamenti...).

Il progetto di Piano di Assetto del Territorio prevede la conferma della destinazioni d'uso definite dal PRG vigente (commerciale), anche attraverso la ridefinizione dell'ambito oggetto di intervento e la salvaguardia del corridoio ecologico insistente nel margine est dell'area.

La localizzazione e insediabilità nell'area di medie e grandi strutture di vendita, anche sotto forma di centro o parco commerciale, è subordinata al trasferimento di esercizi commerciali di qualsiasi dimensione essi siano, già esistenti in territorio comunale.

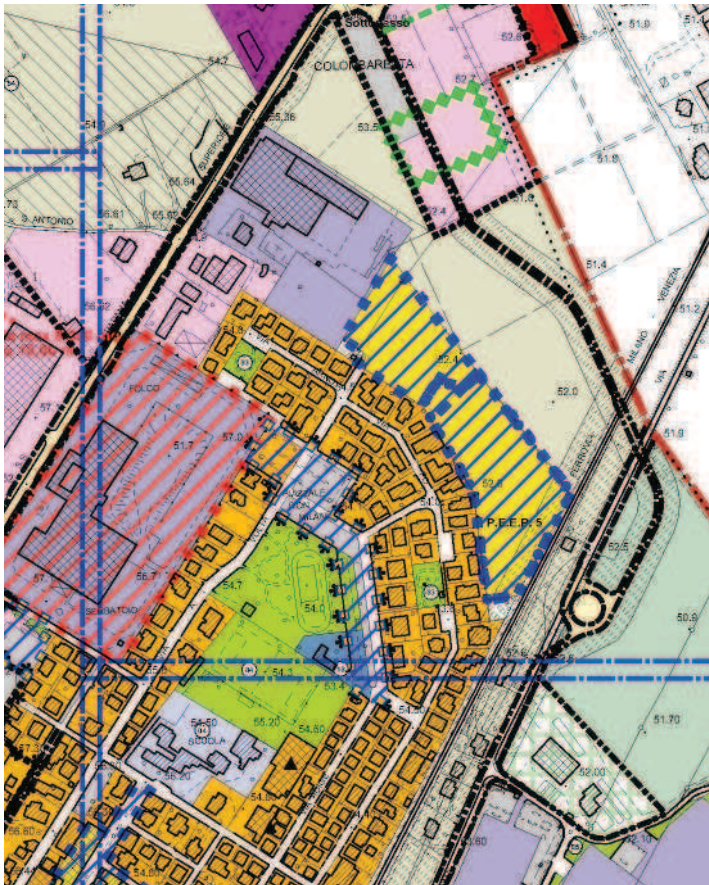
Ogni tipo di intervento deve necessariamente essere coordinato con la L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale della Regione del Veneto".

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato
	Area per accordi pubblico-privati
	Area di riqualificazione e riconversione

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Commerciale
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	
	Mantenimento corridoio ecologico nel margine ovest
	Sistemazione e riqualificazione viabilità (ex SR 11)
	Ambito di ricaduta di attività delocalizzate



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 34.859
Destinazione urbanistica	C2
Strumento attuativo con PEEP 7.500 mc e Edil. conv. 7.500 mc	
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq 2,4
Altezza (h) massima	m 9,50
Tipologie edilizie ammesse	Blocco, schiera, binate
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggio mq/ab 3,5 (150 mc) verde mq/ab 5 (150 mc)



MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

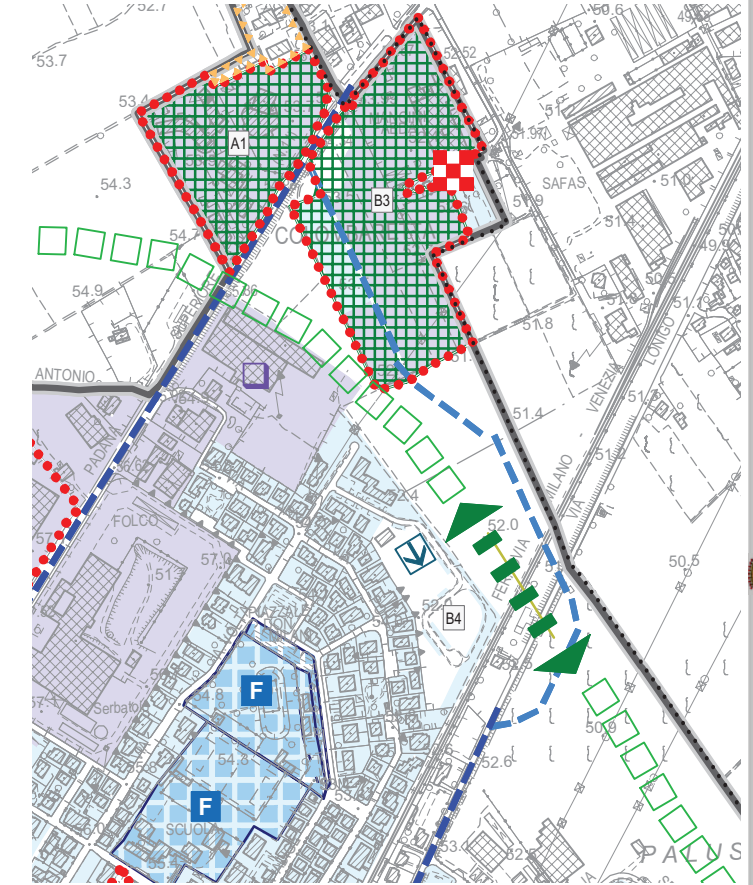
<i>Presenza di vincoli e tutele</i>	Inserito all'interno del Parco dei Colli Berici
<i>Accessibilità alla rete viaria esistente</i>	Medio-alta
<i>Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche</i>	Medio-bassa
<i>Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti</i>	Residenza (50%) Produttivo (20%) Commerciale (20%) Attività pubbliche (10%)
<i>Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti</i>	2-4 piani
<i>Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti</i>	1962-1971 Dopo 1972
<i>Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature</i>	Rete bianca Rete nera
<i>Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità</i>	Centro culturale Giardino pubblico di quartiere

L'ambito è ubicato all'interno del tessuto urbanizzato consolidato a media-alta densità edilizia, condizionato in dall'unica possibilità di ingresso nel settore nord-ovest di Via Po.

La mancata attuazione delle zone PEEP previste dal PRG vigente esige una riformulazione delle modalità di intervento coerente con il tessuto edilizio esistente.

La buona dotazione di servizi e la prevalente destinazione residenziale induce la formulazione di una proposta progettuale caratterizzata dalla omogeneità con le funzioni esistenti e verso il contenimento delle densità edilizie.

Il Piano conferma l'utilizzo degli istituti perequativi da definire e perfezionare in sede di elaborazione del Piano degli Interventi.

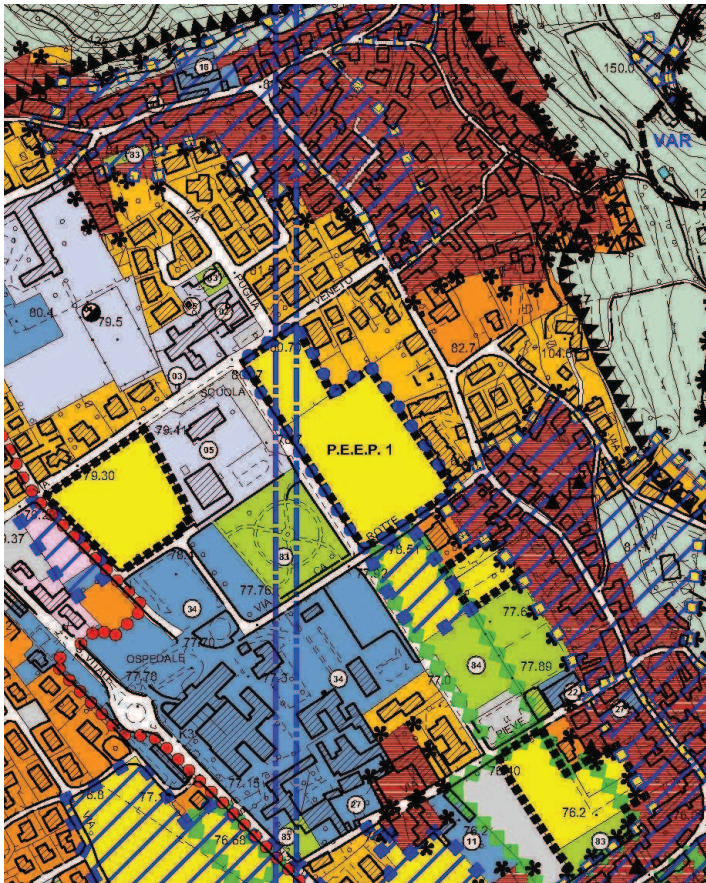


PROGETTO DEL P.A.T.

<i>Destinazione</i>	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati
---------------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

<i>Destinazione ammissibili</i>	Residenza Destinazioni e funzioni compatibili con la residenza
<i>Densità</i>	Densità minima 1,00 mc/mq Densità massima 1,60 mc/mq
<i>Parametri edilizi e progettuali</i>	Altezza massima m 6,50 Tipologie ammesse: schiera, binate, blocco
<i>Interesse pubblico</i>	Area soggetta a processo perequativo



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 20.185
Destinazione urbanistica	C2
Strumento attuativo con PEEP	7.500 mc e Edil. conv. 7.500 mc
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq 2,4
Altezza (h) massima	m 9,50
Tipologie edilizie ammesse	Blocco, schiera, binate
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggio mq/ab 3,5 (150 mc) verde mq/ab 5 (150 mc)



MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

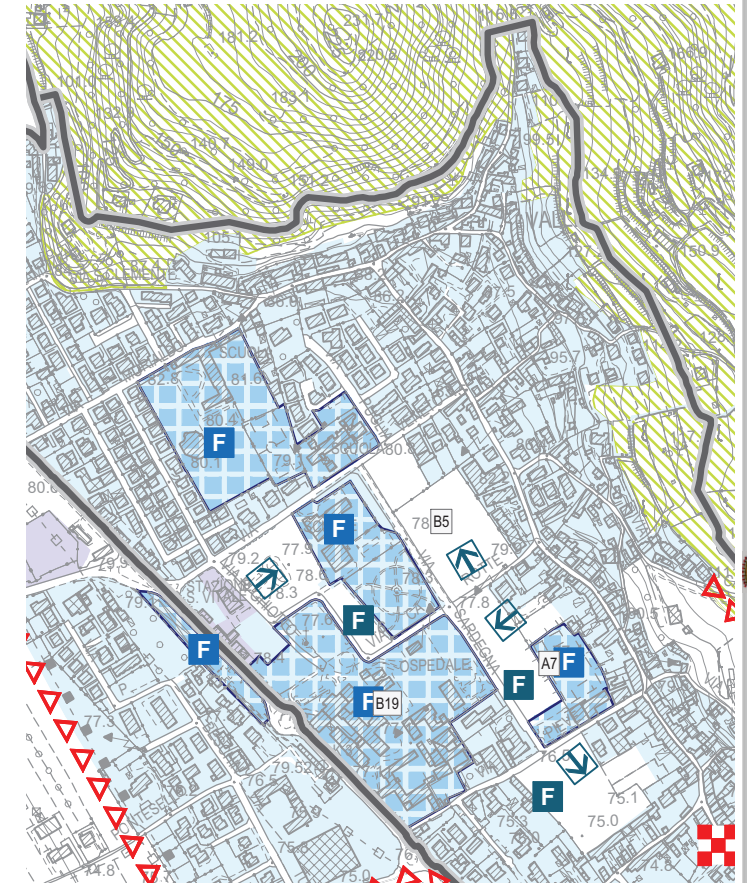
Presenza di vincoli e tutele	Parziale presenza di vincolo archeologico
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (90%) Attività pubbliche (10%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Aree per l'istruzione Giardino pubblico di quartiere Attrezzature sanitarie - ospedale

La mancata attuazione delle zone PEEP previste dal PRG vigente esige una riformulazione delle modalità di intervento coerente con il tessuto edilizio esistente.

La buona dotazione di servizi e la prevalente destinazione residenziale induce la formulazione di una proposta progettuale caratterizzata dalla omogeneità con le funzioni esistenti e verso il contenimento delle densità edilizie.

L'area è prossima ad attrezzature e servizi (aree per l'istruzione, aree verdi di quartiere...) e alla sede ospedaliera

Il Piano conferma l'utilizzo degli istituti perequativi da definire e perfezionare in sede di elaborazione del Piano degli Interventi.

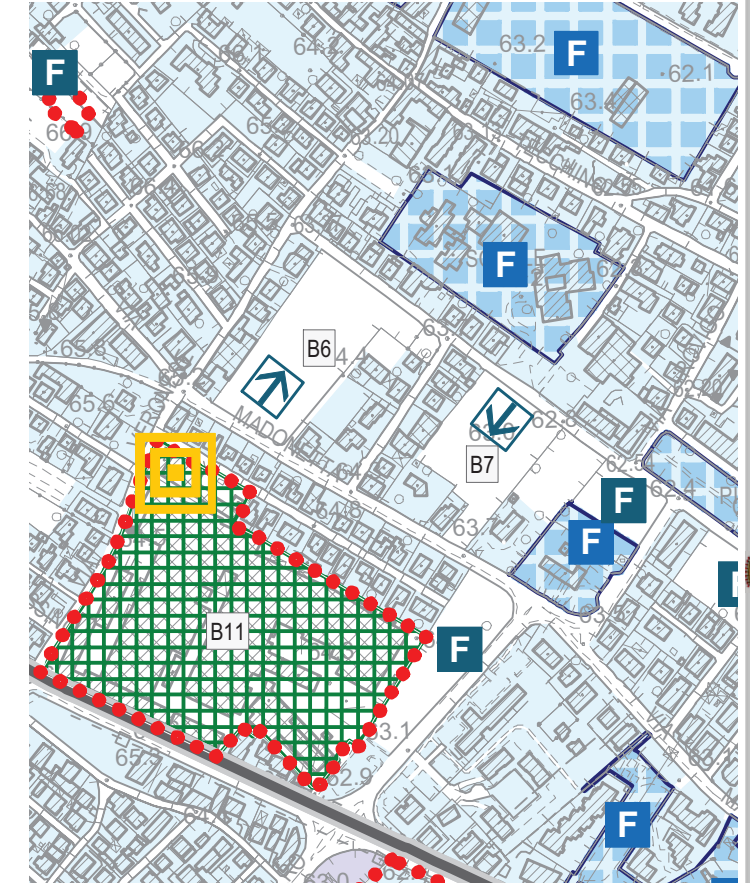
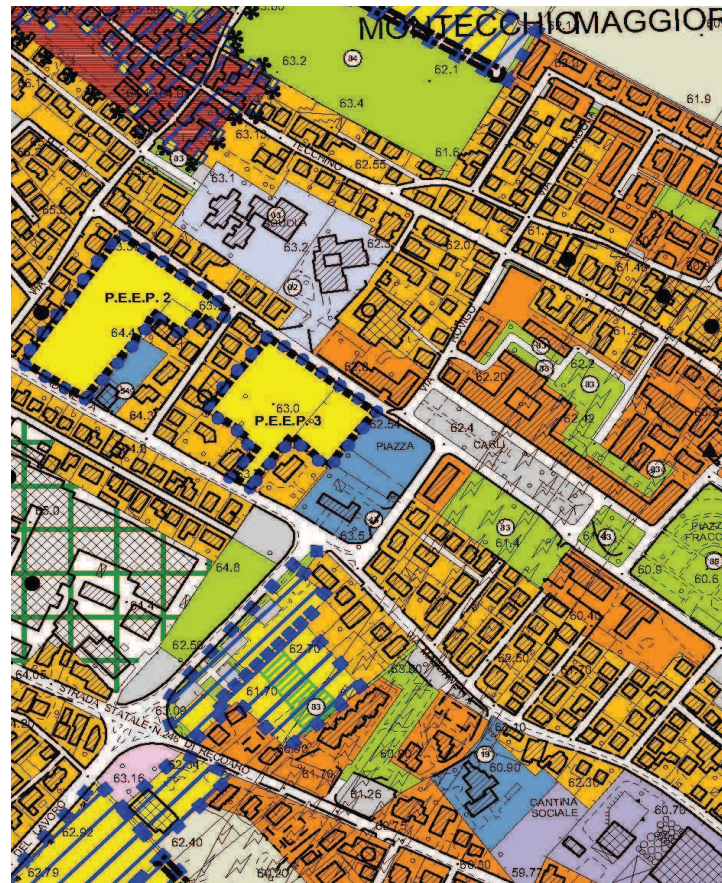


PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati
--------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenza Destinazioni e funzioni compatibili con la residenza
Densità	Densità minima 1,00 mc/mq Densità massima 1,60 mc/mq
Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 6,50 Tipologie ammesse: schiera, binate, blocco Mantenimento corridoio ecologico nel margine ovest
Interesse pubblico	Area soggetta a processo perequativo



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 14.977
Destinazione urbanistica	C2
Area PEEP prevista (PEEP n.2)	
Percentuale PEEP sulla cubatura	65%
Strumenti di attuazione	Obbligo SUA
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq 2,4
Altezza (h) massima	m 9,50
Tipologie edilizie ammesse	Blocco, schiera, binate
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggio mq/ab 3,5 (150 mc) verde mq/ab 5 (150 mc)

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Parziale fascia di rispetto di stazione radiobase
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (90%) Produttivo (10%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete bianca Rete nera
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Attrezzature di interesse comune Aree per l'istruzione Giardino pubblico di quartiere

L'ambito è localizzato nel tessuto consolidato a media-alta densità di impianto urbanistico, condizionato dall'accessibilità posta su due lati.

La mancata attuazione delle zone PEEP previste dal PRG vigente esige una riformulazione delle modalità di intervento coerente con il tessuto edilizio esistente.

La buona dotazione di servizi e la prevalente destinazione residenziale induce la formulazione di una proposta progettuale caratterizzata dalla omogeneità con le funzioni esistenti e verso il contenimento delle densità edilizie.

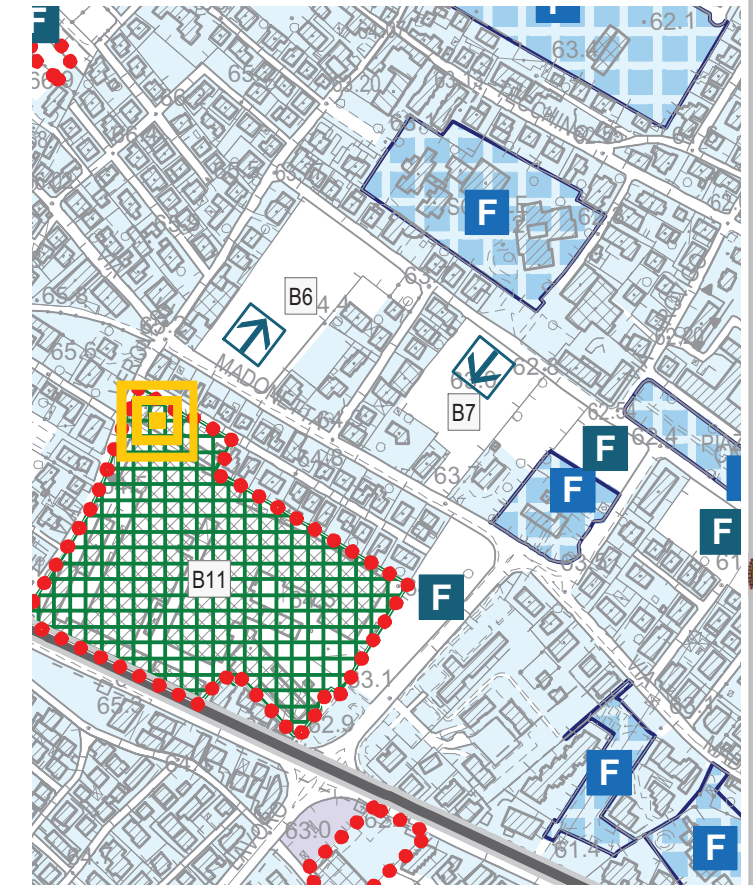
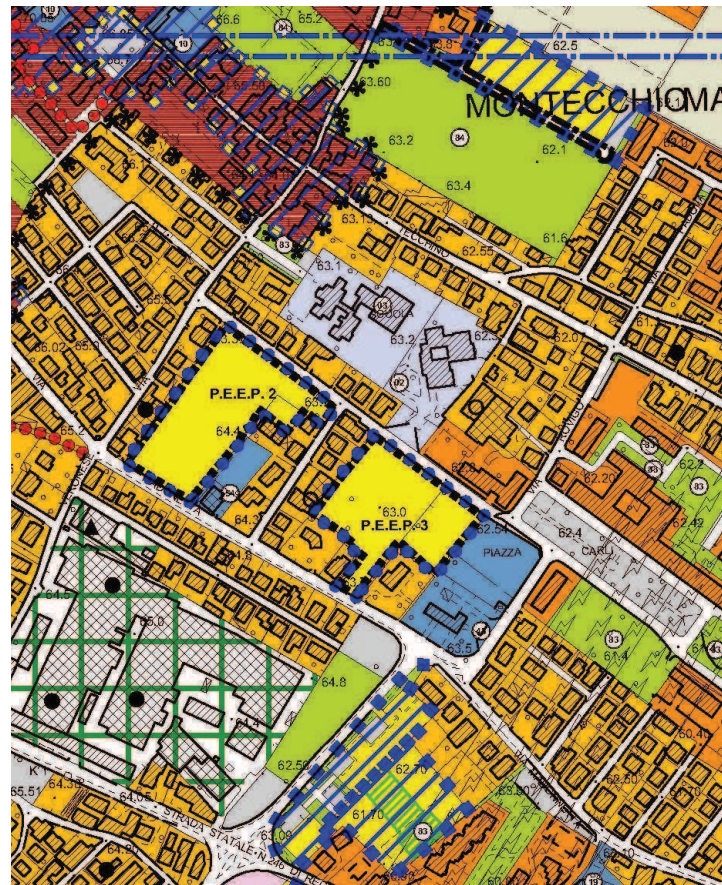
Il Piano conferma l'utilizzo degli istituti perequativi da definire e perfezionare in sede di elaborazione del Piano degli Interventi.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati
--------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenza Destinazioni e funzioni compatibili con la residenza
Densità	Densità minima 1,00 mc/mq Densità massima 1,60 mc/mq
Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 6,50 Tipologie ammesse: schiera, binate, unifamiliari Accessibilità a nord e a sud
Interesse pubblico	Area soggetta a processo perequativo



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 12.990
Destinazione urbanistica	C2
Area PEEP prevista (Peep n.3)	
Percentuale PEEP sulla cubatura	65%
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq 2,4
Altezza (h) massima	m 9,50
Tipologie edilizie ammesse	Blocco, schiera, binate
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggio mq/ab 3,5 (150 mc) verde mq/ab 5 (150 mc)

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Parzile fascia di rispetto stazione radiobase
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (90%) Produttivo(10%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete bianca Rete nera
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Attrezzature di interesse comune Giardino pubblico di quartiere Aree per l'istruzione

La mancata attuazione delle zone PEEP previste dal PRG vigente esige una riformulazione delle modalità di intervento coerente con il tessuto edilizio esistente.

La buona dotazione di servizi e la prevalente destinazione residenziale induce la formulazione di una proposta progettuale caratterizzata dalla omogeneità con le funzioni esistenti e verso il contenimento delle densità edilizie.

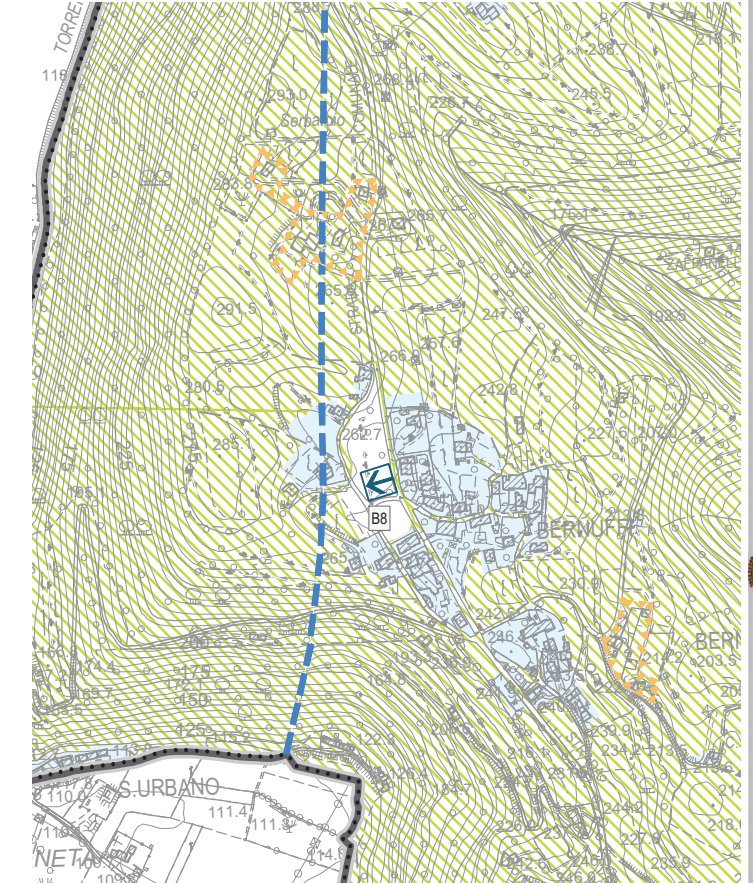
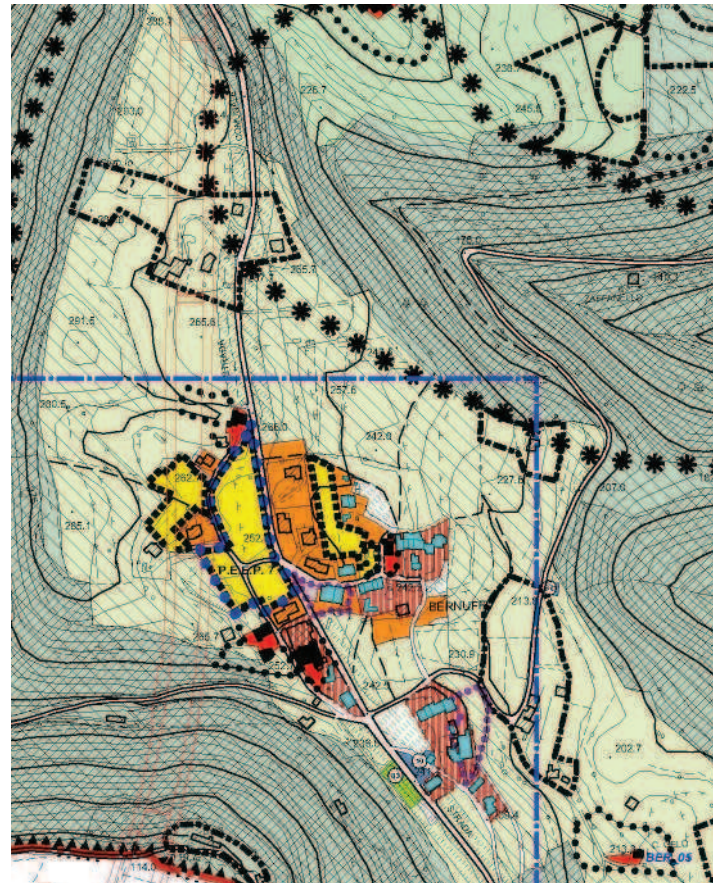
Il Piano conferma l'utilizzo degli istituti perequativi da definire e perfezionare in sede di elaborazione del Piano degli Interventi.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati
--------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenza Destinazioni e funzioni compatibili con la residenza
Densità	Densità minima 1,00 mc/mq Densità massima 1,60 mc/mq
Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 6,50 Tipologie ammesse: schiera, binate, blocco Accessibilità da Via Montegrappa e da Via Madonnetta
Interesse pubblico	Area soggetta a processo perequativo



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 17.011
Destinazione urbanistica	C2
Area PEEP prevista (Peep n.3)	
Percentuale PEEP sulla cubatura	65%
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq 2,4
Altezza (h) massima	m 9,50
Tipologie edilizie ammesse	Blocco, schiera, binate
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggio mq/ab 3,5 (150 mc) verde mq/ab 5 (150 mc)

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Presenza di vincolo idrogeologico-forestale RD 3287/1939 Presenza parziale di una dolina
Accessibilità alla rete viaria esistente	Bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Alta
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (100%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	

L'area è ubicata in località Bernuffi, nel settore nord del territorio comunale. L'accessibilità all'area è prevista da una viabilità parallela a Via Bernuffi. Il tessuto limitrofo è a prevalente destinazione residenziale con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari scarsa dotazione di aree a servizi.

La mancata attuazione delle zone PEEP previste dal PRG vigente esige una riformulazione delle modalità di intervento coerente con il tessuto edilizio esistente.

La prevalente destinazione residenziale induce la formulazione di una proposta progettuale caratterizzata dalla omogeneità con le funzioni esistenti e verso il contenimento delle densità edilizie.

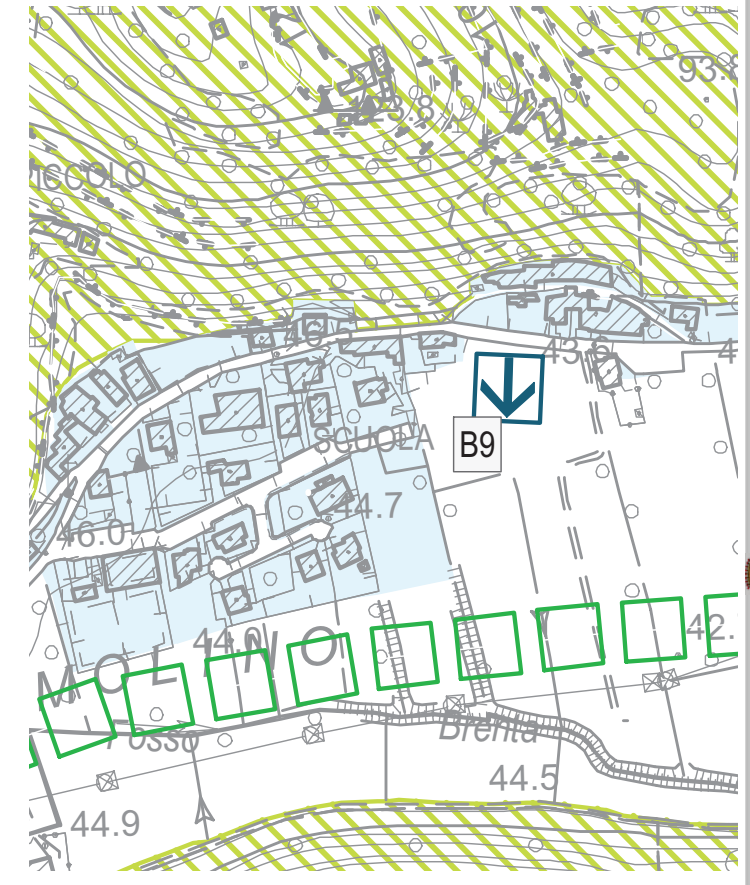
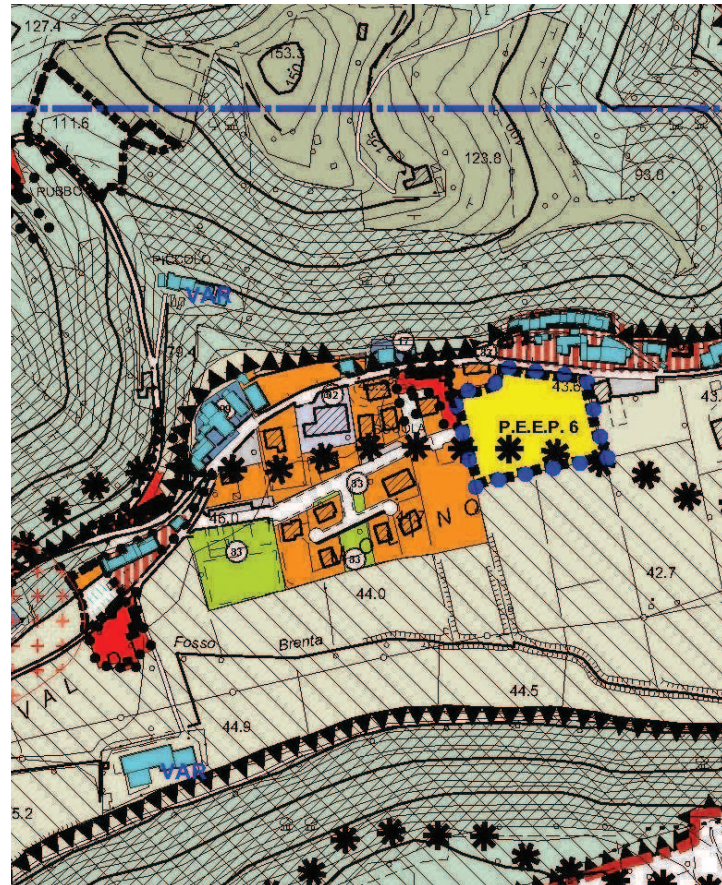
Il Piano conferma l'utilizzo degli istituti perequativi da definire e perfezionare in sede di elaborazione del Piano degli Interventi.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati
--------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenza Destinazioni e funzioni compatibili con la residenza
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 6,50 Tipologie ammesse: schiera, binate, blocco Accessibilità da Via Bernuffi
Interesse pubblico	Area soggetta a processo perequativo



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 8.397
Destinazione urbanistica	C2
Area PEEP prevista (Peep n.3)	
Percentuale PEEP sulla cubatura	65%
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq 2,4
Altezza (h) massima	m 9,50
Tipologie edilizie ammesse	Blocco, schiera, binate
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggio mq/ab 3,5 (150 mc) verde mq/ab 5 (150 mc)

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Alta
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (90%) Attività pubbliche (10%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Attrezzature di servizio pubblico

L'area è collocata in località Valdimolino, nel settore nord del territorio comunale, e costituisce un ambito potenziale ridefinizione del margine sud e sud-est della frazione. L'accessibilità all'area è prevista direttamente sul fronte strada di Via Valdimolino.

La mancata attuazione delle zone PEEP previste dal PRG vigente esige una riformulazione delle modalità di intervento coerente con il tessuto edilizio esistente.

La buona dotazione di servizi e la prevalente destinazione residenziale induce la formulazione di una proposta progettuale caratterizzata dalla omogeneità con le funzioni esistenti e verso il contenimento delle densità edilizie.

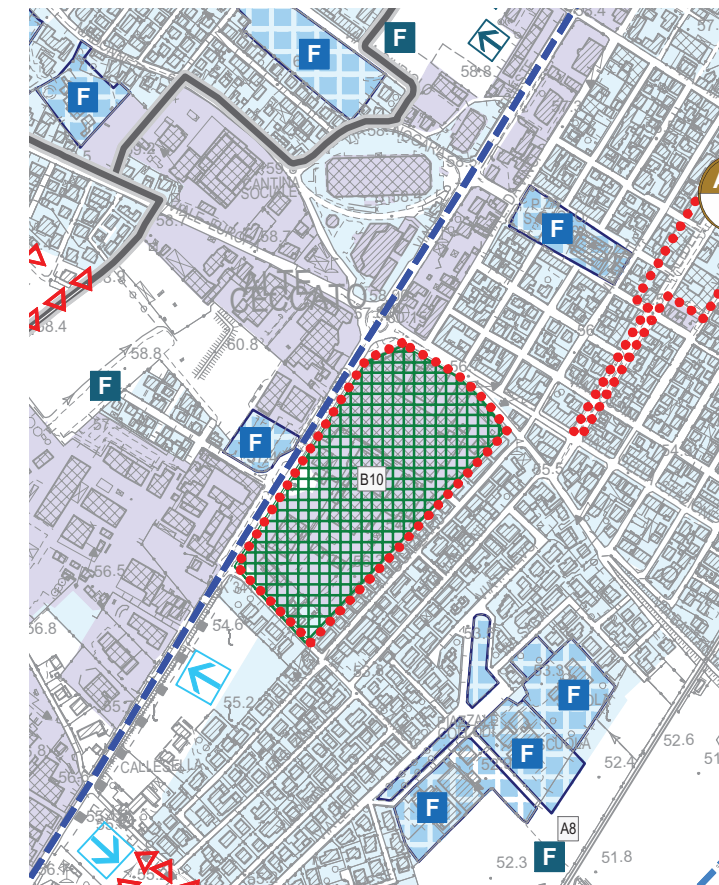
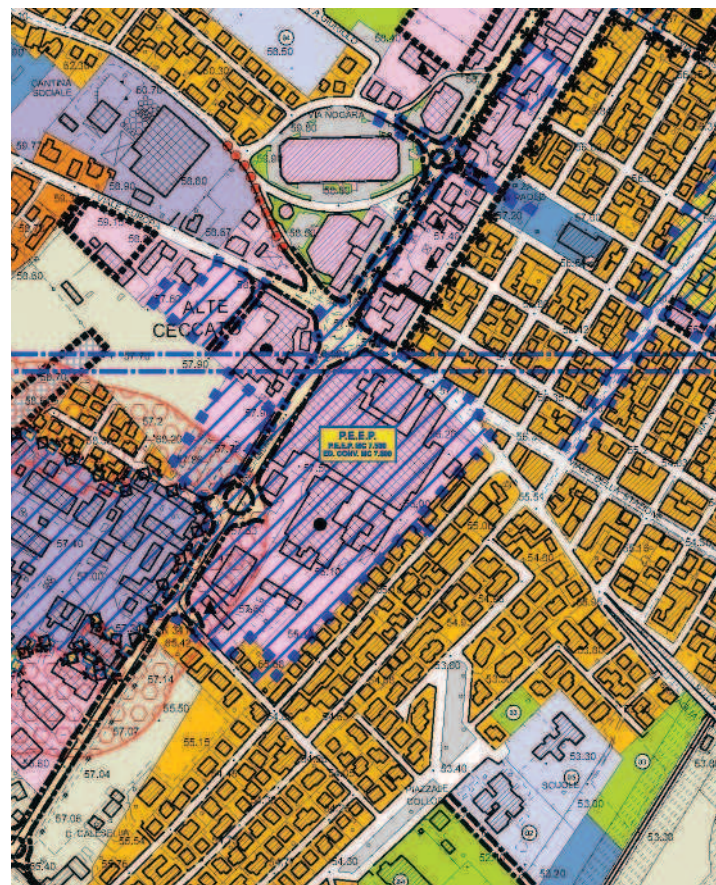
Il Piano conferma l'utilizzo degli istituti perequativi da definire e perfezionare in sede di elaborazione del Piano degli Interventi.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati
--------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenza Destinazioni e funzioni compatibili con la residenza
Densità	Densità minima 0,80 mc/mq Densità massima 1,20 mc/mq
Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 6,50 Tipologie ammesse: schiera, binate, blocco Accessibilità da Valdimolino
Interesse pubblico	Area soggetta a processo perequativo



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 67.054
Destinazione urbanistica	D2
Aree per insed. preval. comm. e direz di nuova esp-complet.	
Strumento attuativo con PEEP 7.500 mc e edil.conv. 7.500 mc	
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq 2,4
Altezza (h) massima	m 9,50
Tipologie edilizie ammesse	Blocco, schiera, binate
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggi 0,40 mq/mq di sup. di pavim.
Note	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

<i>Presenza di vincoli e tutele</i>	Presenza parziale di RIR Vicinanza ad una stazione radiobase
<i>Accessibilità alla rete viaria esistente</i>	Medio-alta
<i>Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche</i>	Medio-alta
<i>Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti</i>	Residenza (50%) Produttivo (40%) Tessuto misto (10%)
<i>Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti</i>	1-2 piani
<i>Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti</i>	1962-1971 Dopo 1972
<i>Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature</i>	Rete mista
<i>Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità</i>	Aree per attrezzature di interesse comune Aree per l'istruzione Attività commerciali di prossimità

L'area è collocata lungo la direttrice di ingresso alla città dal casello autostradale, e si affaccia su Via Battaglia e Via Milano.
Il tessuto limitrofo ha una destinazione mista con impianto edilizio a media-alta densità.
La vicinanza dell'area ad elementi di vincolo (radiobase, azienda a rischio di incidente rilevante) richiede una specifica attenzione in fase progettuale.

Sull'area vige una previsione di tipo direzionale, commerciale e residenziale. L'ambito è stato bonificato.

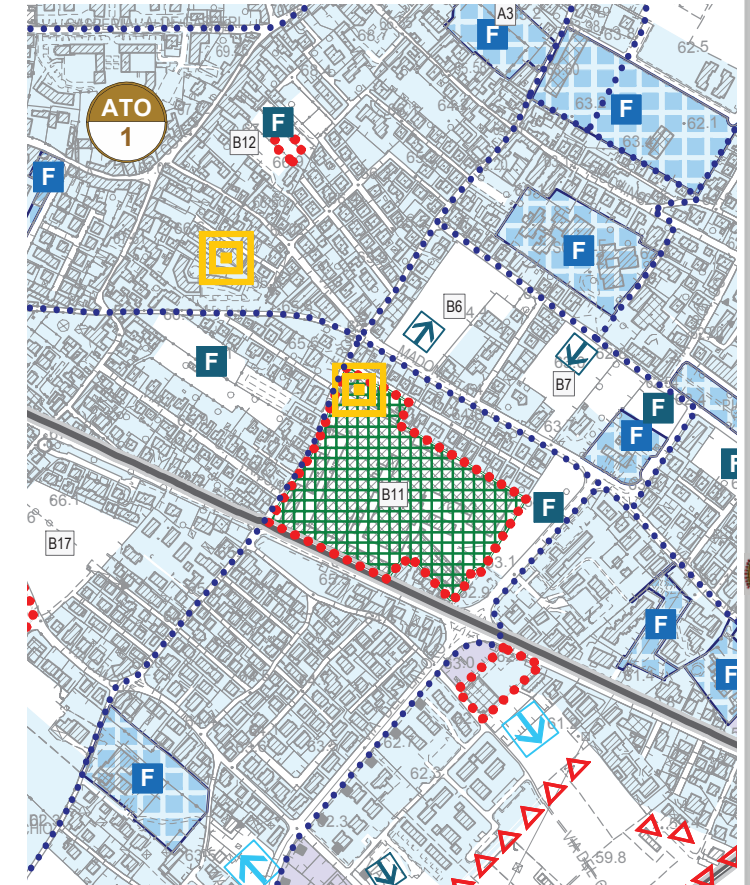
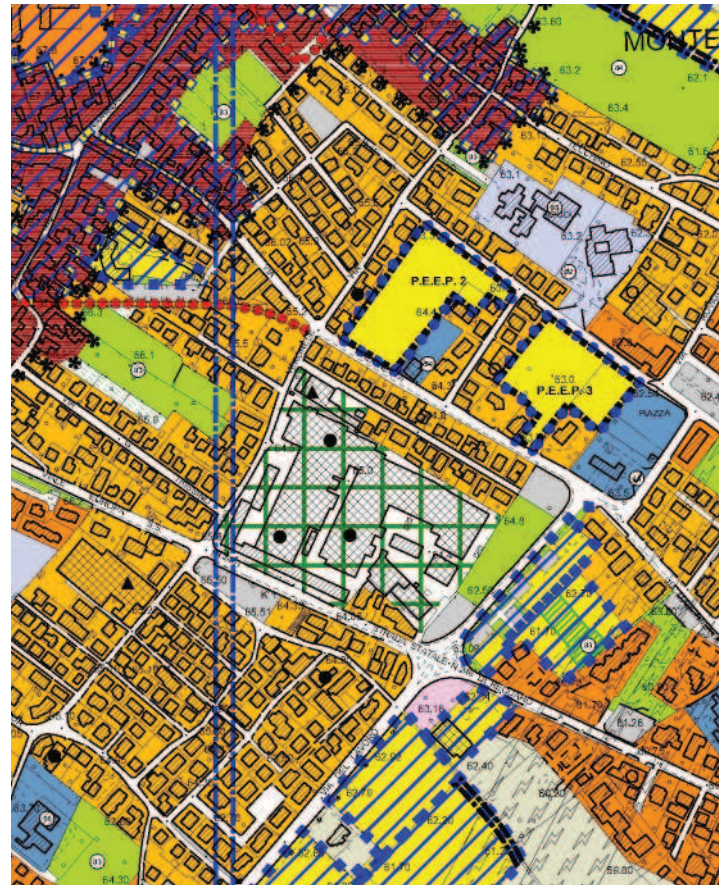
Il progetto di Piano di Assetto del Territorio prevede una significativa riduzione della cubatura possibile contestuale alla riduzione degli oneri di urbanizzazione richiesti.

PROGETTO DEL P.A.T.

<i>Destinazione</i>	Urbaizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati Area di riqualificazione e riconversione
---------------------	---

DIRETTIVE PER IL P.I.

<i>Destinazione ammissibili</i>	Residenziale Commerciale Direzionale
<i>Densità</i>	
<i>Parametri edilizi e progettuali</i>	Riduzione densità edilizie delle previsioni vigenti
<i>Interesse pubblico</i>	Mantenimento corridoio ecologico nel margine sud-ovest Possibile riduzione nel PI del carico urbanistico e oneri relativi



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 52.238
Destinazione urbanistica	E3
	Zona agricola di secondaria importanza
Strumenti di attuazione	Intervento edilizio diretto
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggi 0,40 mq/mq di sup. di pavim.
Note	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Adiacente ad attività produttiva da bloccare
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-alta
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (70%) Tessuto misto (30%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	

L'ambito, inserito all'interno del tessuto consolidato urbano, risulta tutt'oggi a destinazione agricola, e quindi richiede, all'interno della rappresentazione del PAT (e relative drettive al PI) la sua declinazione dal punto di vista delle vocazioni future.

Le attività in esso inserite, considerate da bloccare, sono ad oggi attive e quindi l'ipotesi di riconversione dell'area è da considerarsi all'interno di scenari di medio-lungo periodo.

L'area è contornata da un tessuto a prevalente destinazione residenziale con presenza di funzioni produttive, a servizi e commerciali. Le densità edilizie sono medio-basse e la tipologia più presente è quella a blocco di due piani o la casa unifamiliare.

L'accessibilità all'area è direttamente su Via Europa, su cui si sviluppa il lato lungo dell'ambito.

Il progetto del Piano fa riferimento alla sua riqualificazione e riconversione per funzioni residenziali, direzionali, commerciali ed a servizi; l'intervento deve completare la parte di tessuto edilizio esistente ed integrarsi al tessuto limitrofo, sia dal punto di vista delle altezze che della densità.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati Area di riqualificazione e riconversione
--------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

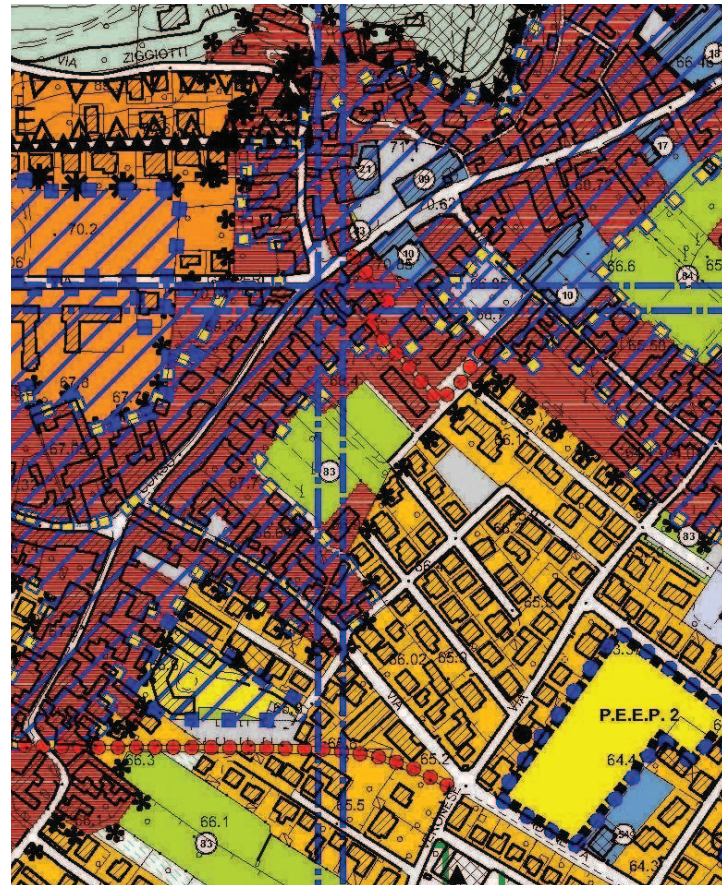
Destinazione ammissibili	Residenziale Commerciale/Direzionale Area fieristica - espositiva Funzioni di interesse sovracomunale
Densità	mc/mq 1,00
Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 9,50
Interesse pubblico	Eventuale inserimento di standard rilevante

Indirizzi per il P.I.

La ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art.3 del DPR 380/2001 è ammissibile a condizione che:

- venga mantenuta l'attività esistente e la destinazione d'uso vigente alla data di adozione del PAT;
- venga sottoscritta una convenzione che individui modalità, tempi e caratteristiche delle opere di urbanizzazione, funzionali all'ambito di intervento, finalizzate a:
 - miglioramento accessibilità;
 - tutela e sicurezza ambientale;
 - sistemazione e arredo aree stradali e pertinenziali;
 - coesistenza con zone residenziali adiacenti;
 - corretto inserimento paesaggistico.

L'eventuale subentro di nuove attività è condizionato alla sottoscrizione di un Accordo con il Comune ai sensi dell'art.6 della LR11/04



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 7.770
Destinazione urbanistica	Aree attrezzate parco, gioco e
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (100%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Prima del 1859 1860-1919 1920-1945 1946-1961 1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Attrezzature di interesse comune Giardino pubblico di quartiere Centro religioso e relative dipendenze

L'ambito è ubicato nel centro storico del capoluogo, a media-alta densità di impianto urbanistico, condizionato dall'unica possibilità di ingresso da Via Lacidelli.

L'ambito, attualmente destinato a standard, potrebbe essere suddiviso in comparti o subambiti in coerenza con la destinazione prevista dal PRG attraverso il ricorso ad accordi pubblico-privati.

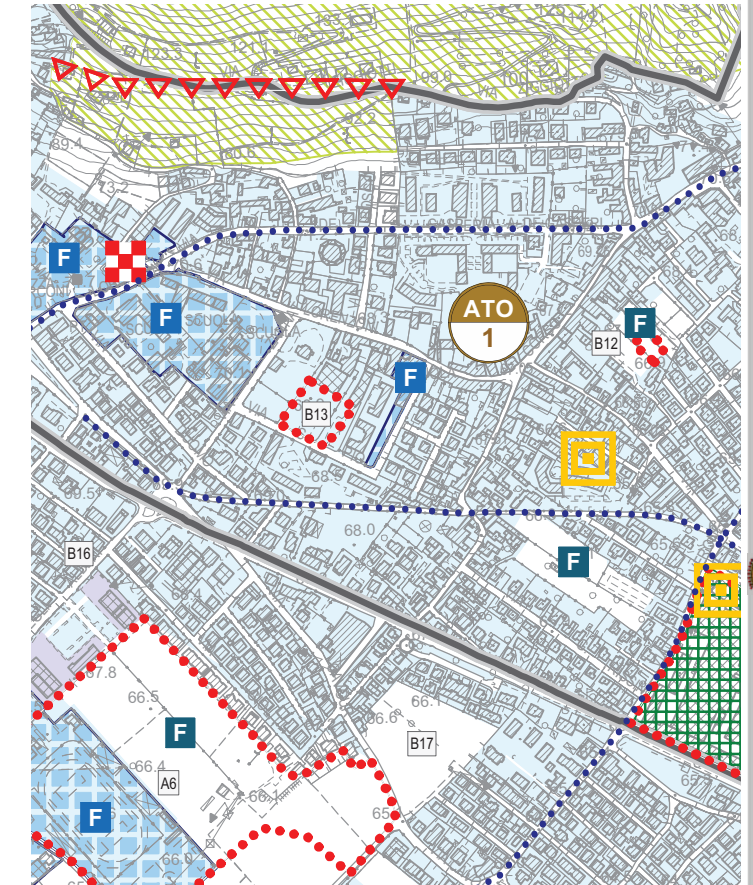
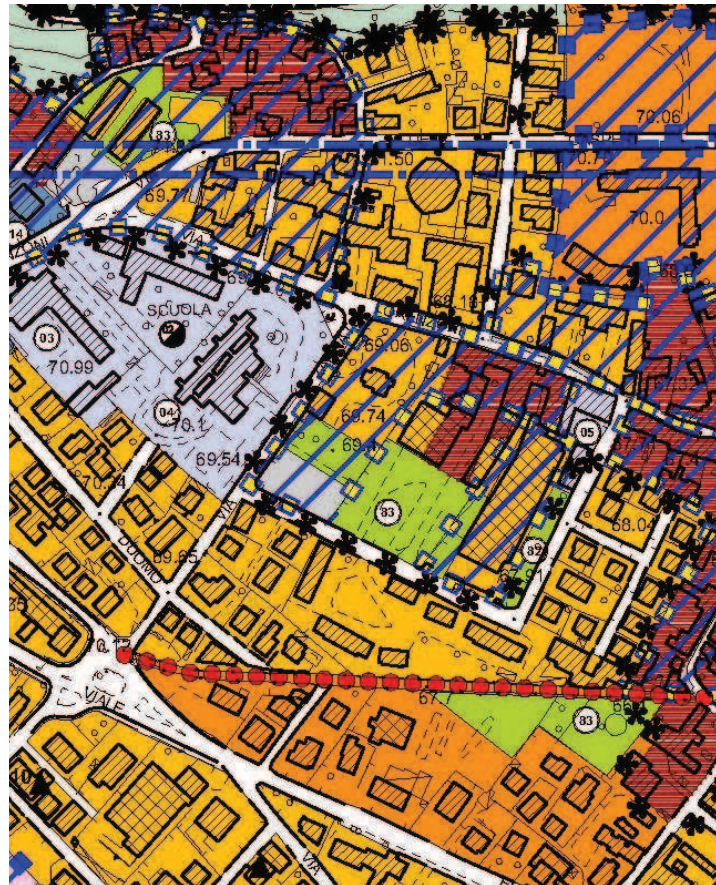
L'area si trova nella parte retrostante gli edifici storici affacciati lungo via Giacomo Matteotti e potrebbe essere idonea alla realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 100 stalli a servizio del quartiere e delle funzioni (pubbliche) in esso contenute.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Aree per servidi di progetto
--------------	------------------------------

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Aree a servizi - parcheggio pubblico
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	Parcheggio pubblico n. 100 stalli



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 6.195
Destinazione urbanistica	Giardino pubblico di quartiere
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (100%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Prima del 1859 1860-1919 1920-1945 1946-1961 1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Aree per l'istruzione Giardino pubblico di quartiere Piste ciclabile

L'ambito è ubicato nel centro storico del capoluogo, a media-alta densità di impianto urbanistico, condizionato dall'unica possibilità di ingresso da Via San Pio X

L'ambito, attualmente destinato a standard, potrebbe essere suddiviso in comparti o subambiti in coerenza con la destinazione prevista dal PRG attraverso il ricorso ad accordi pubblico-privati.

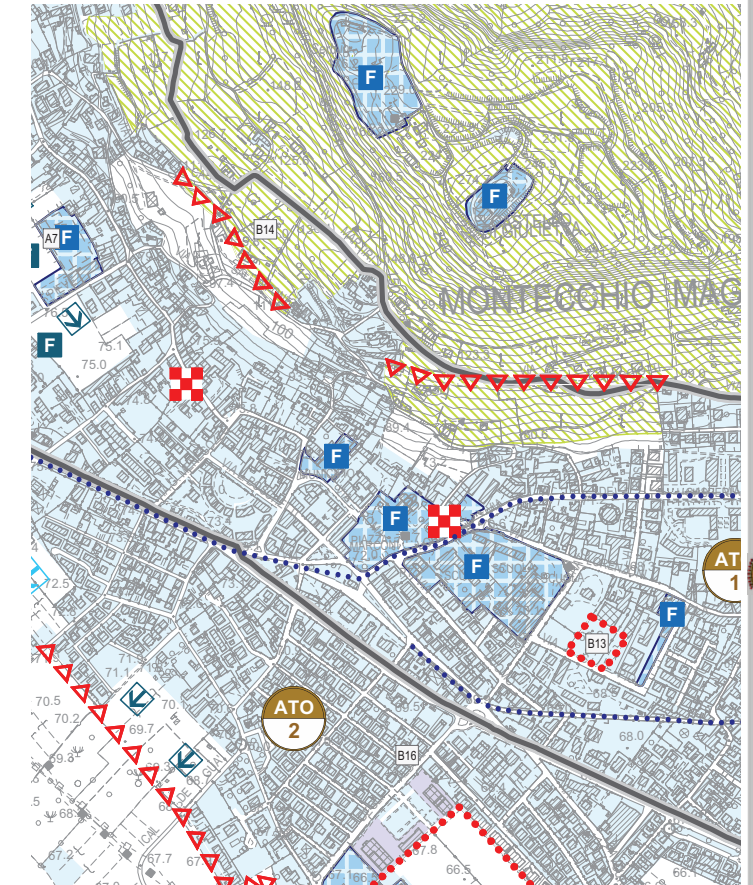
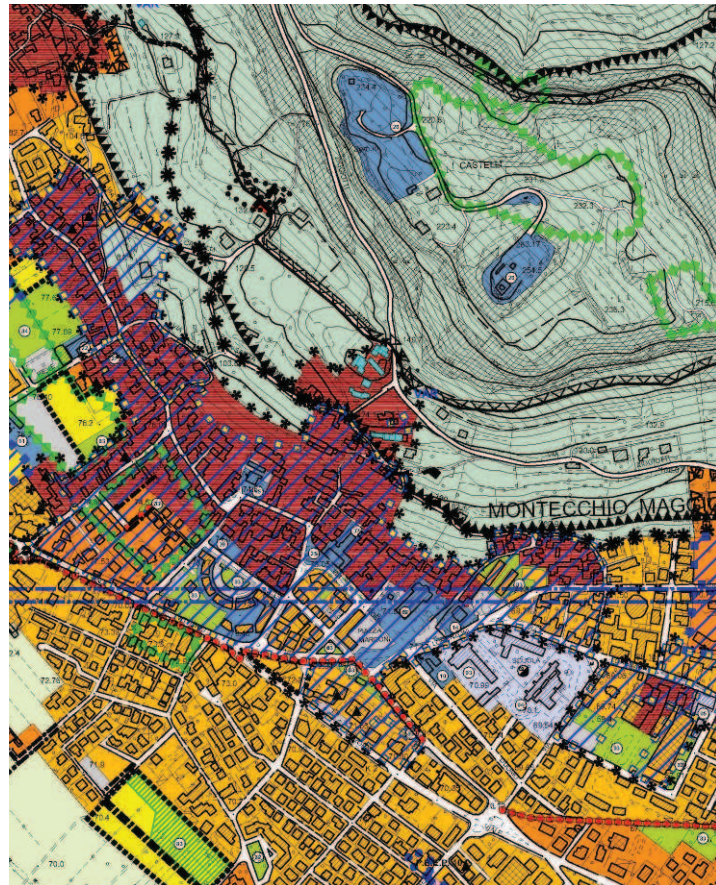
L'ambito prevede anche la possibilità di inserimento di strutture socio-sanitarie realizzate da privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Area per servizi di progetto e area di espansione di residuo Area per accordi pubblico-privati
--------------	---

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenza Aree a servizi
Densità	0,70 mc/mq
Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 6,50 Tipologie ammesse: binate, blocco Accessibilità da Via San Pio X
Interesse pubblico	



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 159.930
Destinazione urbanistica	E1
	Zona agricola
<i>Strumenti di attuazione</i>	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	
<i>Note</i>	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

<i>Presenza di vincoli e tutele</i>	Presenza di vincolo idrogeologico-forestale Presenza di vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004
<i>Accessibilità alla rete viaria esistente</i>	Bassa
<i>Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche</i>	Alta
<i>Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti</i>	Residenza (80%) Tessuto misto (20%)
<i>Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti</i>	1-2 piani
<i>Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti</i>	Prima del 1859 1860-1919 1920-1945 1946-1971 Dopo 1972
<i>Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature</i>	
<i>Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità</i>	

L'ambito è riconducibile alla fascia di spazi aperti compresa tra il centro storico e le pendici dei Castelli posti a quinta del centro storico stesso.

Il Piano persegue la tutela e la valorizzazione di tale spazio di margine o bordo del tessuto storico sia dal punto di vista geologico e ambientale (presenza di "terrazzi sommitali" e di serie ecologica), sia dal punto di vista paesaggistico (salvaguardia e valorizzazione dei coni visuali e della quinta paesaggistica), sia dal punto di vista urbanistico (evidenziazione del margine o bordo urbano e valorizzazione di una fascia di bordo a carattere usufruttivo pubblico (anche).

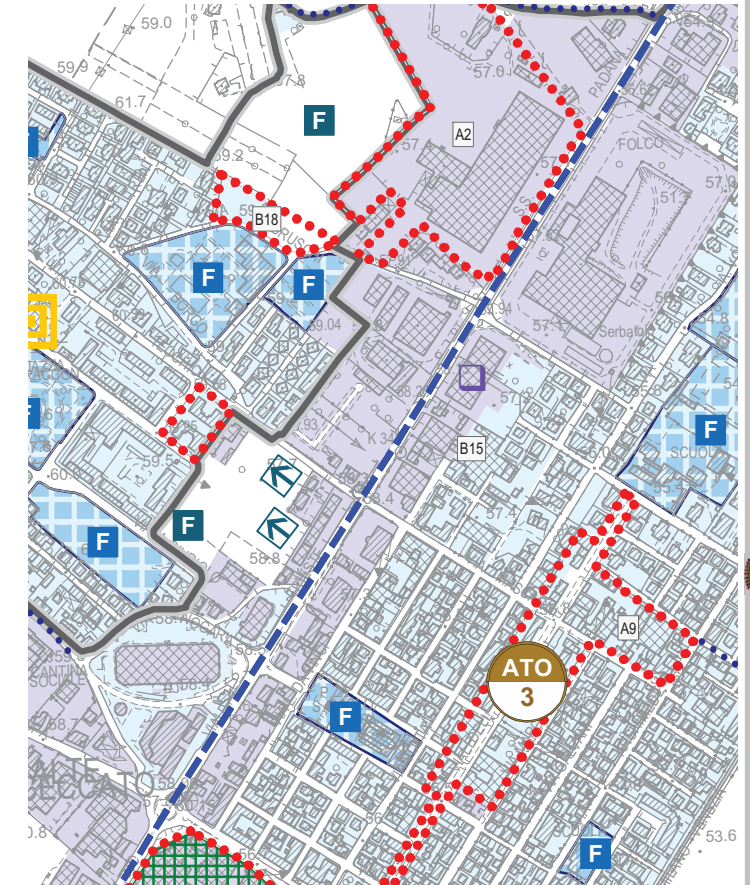
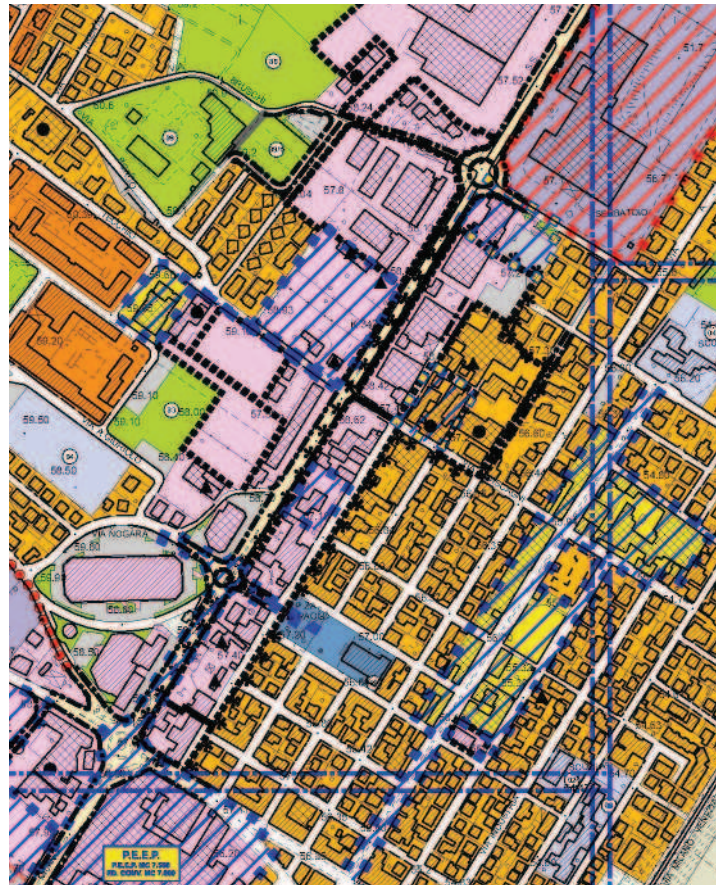
Per tale ambito il Piano prevede l'inedificabilità.

PROGETTO DEL P.A.T.

<i>Destinazione</i>	Area nucleo Area agricola
---------------------	------------------------------

DIRETTIVE PER IL P.I.

<i>Destinazione ammissibili</i>	
<i>Densità</i>	
<i>Parametri edilizi e progettuali</i>	
<i>Interesse pubblico</i>	Salvaguardia della quinta paesaggistica dei Castelli



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 66.981
Destinazione urbanistica	B
Aree prev. residenziali di complet. e ristruttur. densam edific.	
Aree per insed. prev. comm. e direz. di nuova esp-complet.	
Strumenti di attuazione	Zone B Concessione diretta
Strumenti di attuazione	Zone D2 Obbligo SUA
Indice Territoriale (I.T.)	zona B mc/mq 2,50
Indice Territoriale (I.T.)	zona D2 mc/mq 2,50
Altezza (h) massima	zona B m 9,50
Altezza (h) massima	zona D2 m 12
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	m 10
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	0,80 mq/mq di slp
Note	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Presenza parziale vincolo di stazione radiobase
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-alta
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (50%) Produttivo (20%) Commerciale (20%) Attività pubbliche (10%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	2-4 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete bianca Rete nera
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Edifici religiosi Attrezzature di interesse comune

L'area fa riferimento al vasto ambito che si colloca lungo Via Trieste e che comprende al suo interno tutta una serie di aree caratterizzate per tipologia e per destinazione d'uso ma accomunate dall'obiettivo di una riqualificazione unitaria.

La forma urbana e infrastrutturale è di difficile lettura data la mancanza di una gerarchia del reticolo stradale. L'ambito è caratterizzato da una rilevante presenza di cittadini extracomunitari.

Il lato su Via Trieste, già tratto della strada mercato SS11 e del progetto ViVer, denota una debole permeabilità. Tuttavia l'affaccio sulla strada mercato si presenta anche quale elemento propositivo in quanto permette di unire la riqualificazione urbana alla mobilità e accessibilità.

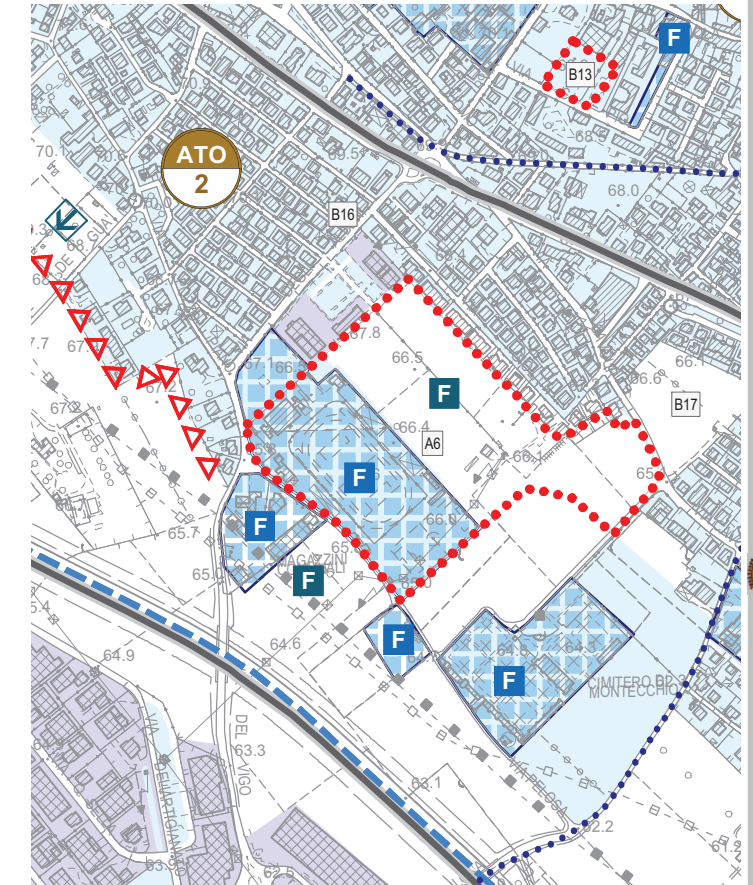
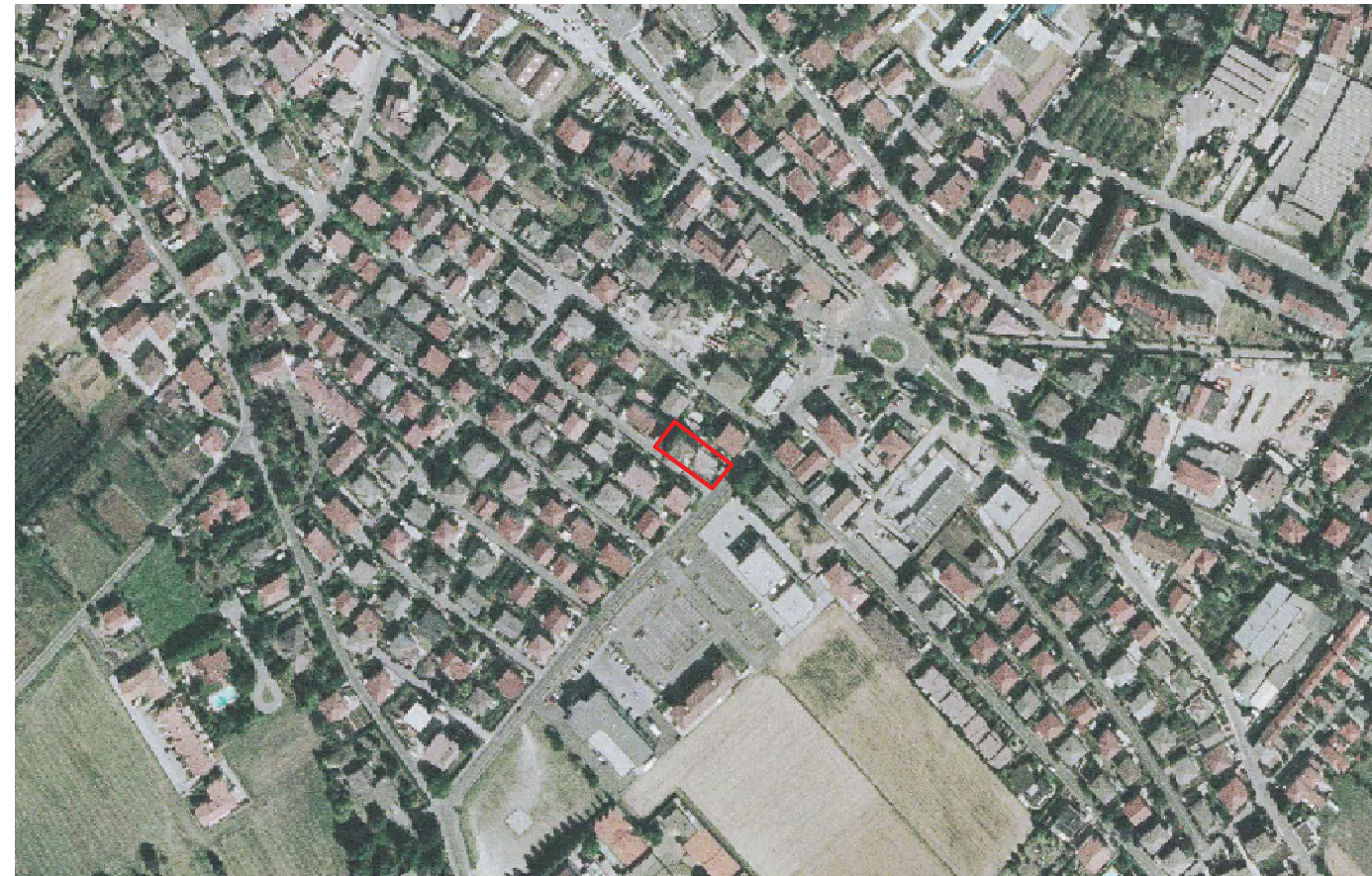
Il progetto di Piano riconosce in tale macroambito il luogo di possibile attivazione di forme di intervento in cui al mero recupero del patrimonio esistente si affianchi anche un "progetto di suolo", con particolare riferimento alla mobilità interzonale e all'accessibilità all'intero sistema insediativo comunale.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato
--------------	-------------------------

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenziale Commerciale Direzionale Attrezzature di interesse comune locali Attrezzature di interesse comune territoriali
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	Continuità spazio pubblico fruibile



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 810
Destinazione urbanistica	B
Aree prev. residenziali di complet. e ristruttur. densam edific.	
Strumento attuativo vigente	
Strumenti di attuazione	Concessione diretta
Indice Territoriale (I.T.)	zona B mc/mq 2,50
Altezza (h) massima	zona B m 9,50
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	m 10
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	
Note	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Presenza di vincolo pozzo di prelievo per usi idropotabili
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-alta
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (60%) Commerciale (20%) Tessuto misto (20%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista Rete nera
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Attrezzature sportive Attrezzature di interesse comune

L'area, con accesso su Via degli Alberi, si inserisce all'interno di un tessuto insediativo esistente di media-alta densità (di impianto urbanistico) a prevalente destinazione residenziale.

La dimensione limitata dell'area, non permette di inserire attività e funzioni che richiedono importanti spazi per la sosta e la fermata

L'area è prossima ad una delle "opere incongrue", posta sul lato opposto di Via degli Alberi.

L'area dispone di una buona accessibilità e la vicinanza ad attrezzature di interesse comune come impianti sportivi e aree per l'istruzione ne determina una discreta qualità localizzativa.

Il progetto di Piano prevede il suo recupero e riqualificazione mediante l'interventi di trasformazione in sintonia con il tessuto limitrofo (altezze, destinazioni d'uso, funzioni, parametri edilizi e urbanistici...).

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Opera incongrua
--------------	--

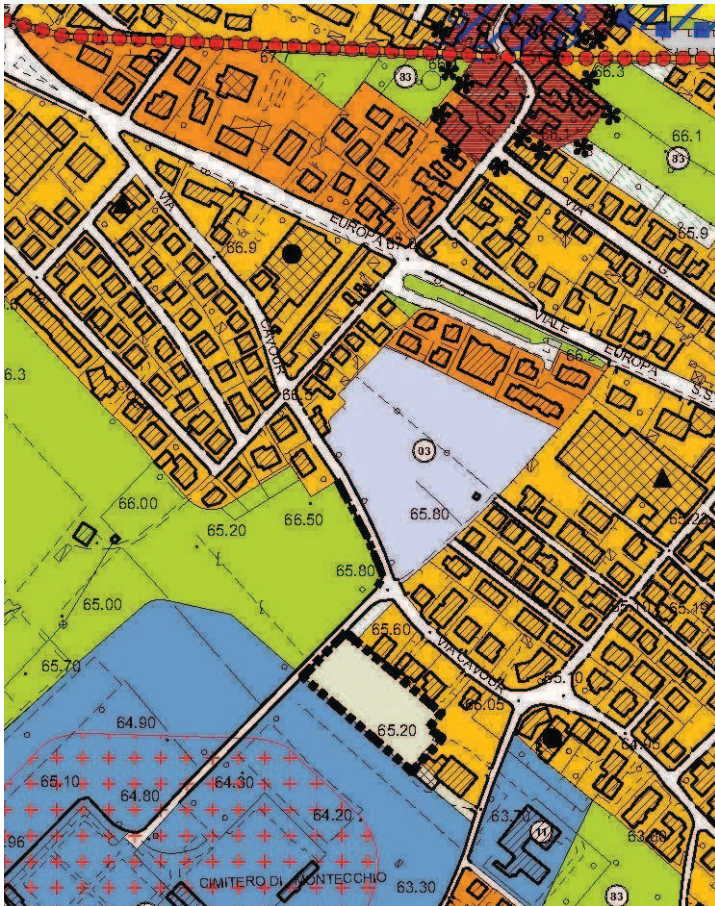
DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenziale Attrezzature di interesse comune locali
--------------------------	---

Densità

Parametri edilizi e progettuali

Interesse pubblico



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 17.534
Destinazione urbanistica	FA
	Aree per l'istruzione
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	m 10
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	
Note	



MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-alta
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (60%) Commerciale (20%) Tessuto misto (20%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista Rete nera
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Aree per verde, gioco e sport Aree per l'istruzione

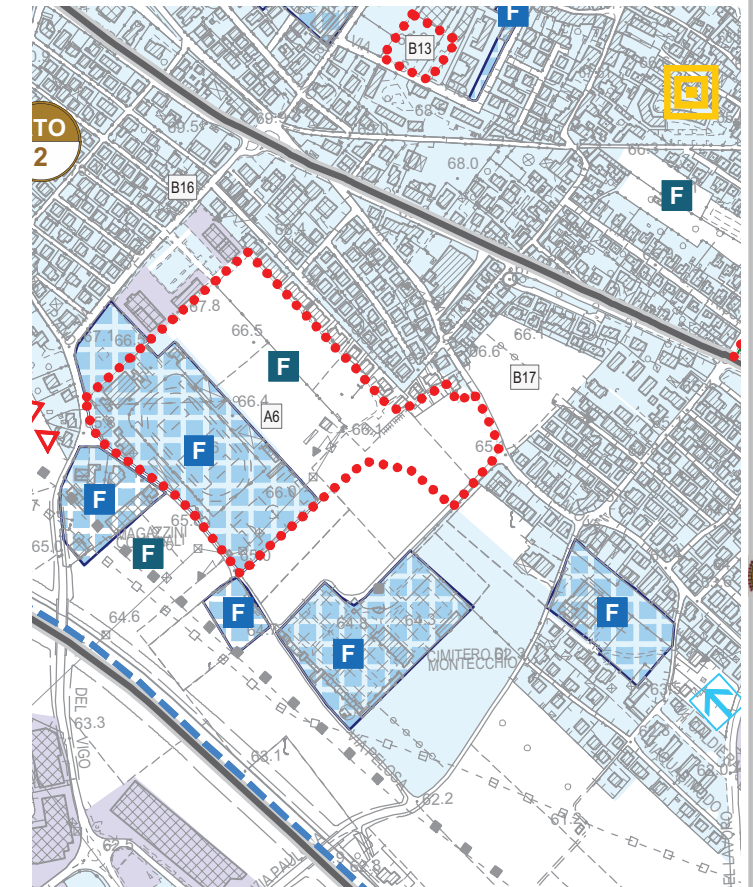
L'ambito considerato dispone di una debole accessibilità, legata a una dimensione di quartiere a prevalente destinazione residenziale, e si colloca all'interno di un tessuto a prevalente destinazione residenziale a medio-alta densità urbanistica di impianto.

L'ambito può svolgere la funzione di snodo tra il sistema degli spazi aperti ed il tessuto urbano centrale.

Per localizzazione e accessibilità, l'area si presta sia per essere destinata a servizi sia per essere utilizzata a fini residenziali.

L'ambito contiene al suo interno elementi dell'architettura del paesaggio come siepi e macchie boscate lineari, già evidenziate all'interno della carta delle invarianti.

Il progetto di Piano prevede il mantenimento della destinazione d'uso attuale con ridisegno degli spazi aperti o, in alternativa, la destinazione residenziale, anche mediante il ricorso a strumenti urbanistici innovativi (es. perequazione). Lo strumento della perequazione può essere finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico.



PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato
--------------	-------------------------

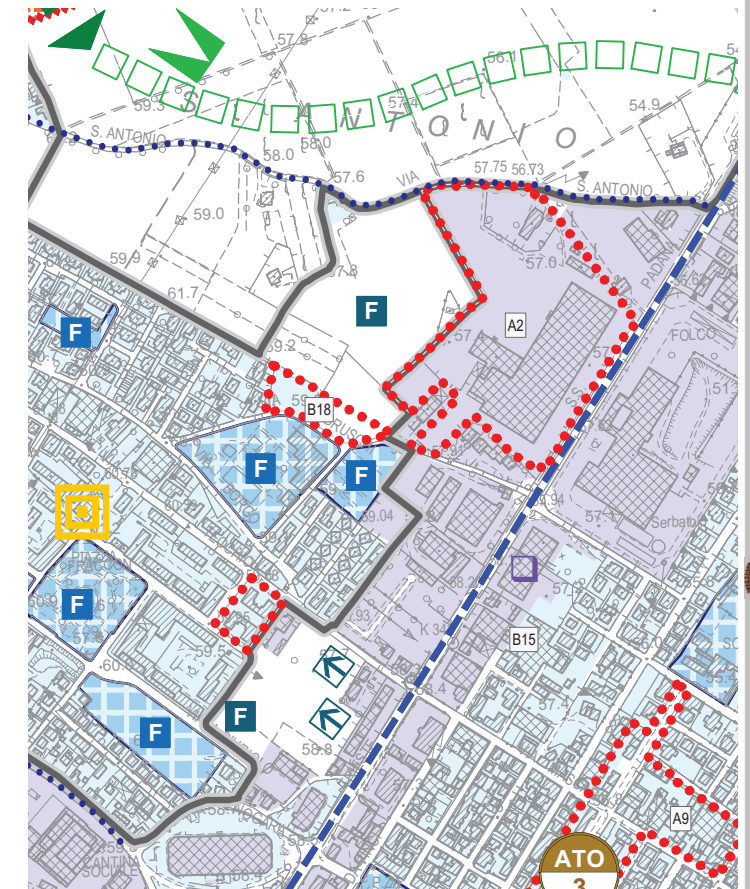
DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Servizi per verde, sport e gioco Residenziale
--------------------------	--

Densità	Densità minima mc/mq 1,00 Densità massima mc/mq 1,60
---------	---

Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 6,50 Mantenimento corridoio verde di penetrazione
---------------------------------	--

Interesse pubblico	Uso strumenti perequativi
--------------------	---------------------------



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 2.870
Destinazione urbanistica	FC
Aree attrezzature verde, gioco e sport	
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	
Note	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (80%) Tessuto misto (20%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Piscine comunali

L'ambito si presenta come margine del tessuto insediato, a completamento del tessuto limitrofo, con prevalente destinazione residenziale di medio-alta densità.

Si caratterizza per un'accessibilità molto buona e la collocazione in prossimità delle piscine comunali.

Il progetto di Piano prevede (anche attraverso la sua ripermetrazione) la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio delle piscine comunali. Tale obiettivo viene perseguito mediante il ricorso a strumenti urbanistici innovativi come lo strumento perequativo.

Alternativa a tale soluzione è la definizione di un unico comparto di trasformazione soggetto a strumento perequativo, con cessione dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio e contestuale realizzazione nel rimanente settore di edifici a destinazione residenziale compatibili per altezza e densità al tessuto adiacente.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati
--------------	--

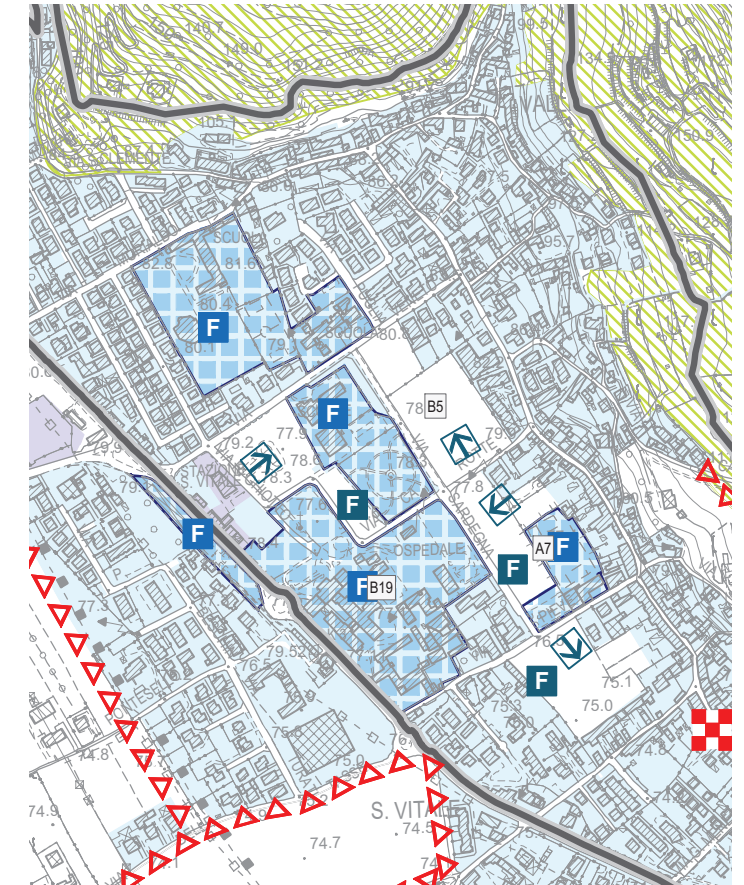
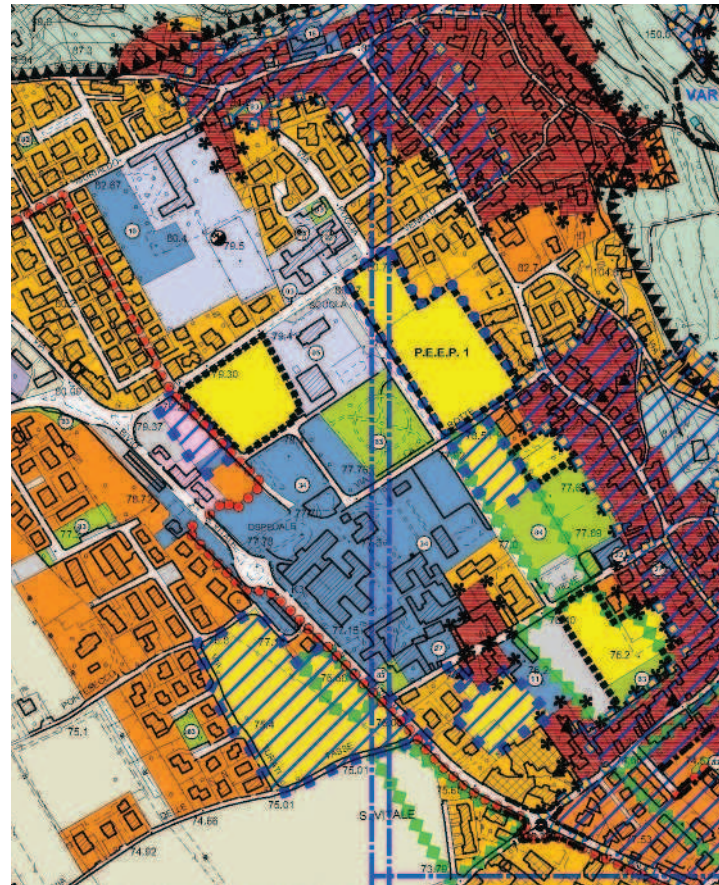
DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Aree a servizi di interesse comuni - parcheggio pubblico Residenziale
--------------------------	--

Densità	Densità minima mc/mq 0,75 Densità massima mc/mq 1,00
---------	---

Parametri edilizi e progettuali	Altezza massima m 6,50
---------------------------------	------------------------

Interesse pubblico	Realizzazione parcheggio a servizio della piscina comunale
--------------------	--



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 52.340
Destinazione urbanistica	FB
Aree per attrezzature di interesse comune	
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	
Note	

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (80%) Tessuto misto (20%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	192-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Aree per l'istruzione Giardino pubblico di quartiere Attività commerciali

L'ambito fa riferimento all'attuale sede ospedaliera.

Il tessuto esistente adiacente risulta essere molto frastagliato, in continua trasformazione (presenza di ambiti di completamento ancora da attuare) e prevalentemente a medio-bassa densità edilizia.

L'ambito presenta una serie rilevante di spazi e funzioni a servizio che variano da aree per l'istruzione a quelle per funzioni pubbliche.

L'accessibilità all'area è molto buona, è può anche essere diversificata con un doppio accesso da via Bivio San Vitale e da via Sardegna.

Il progetto del PAT prevede per l'ambito il consolidamento delle funzioni sanitarie.

L'area situata di fronte all'ospedale, area in cui è in corso un processo fallimentare, anche al fine di incentivarne la riconversione e riqualificazione, può essere destinata a funzioni a servizio del polo sanitario e altre funzioni compatibili con lo stesso.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Servizi di interesse comunale
--------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Servizi
--------------------------	---------

Densità

Parametri edilizi e progettuali

Interesse pubblico