



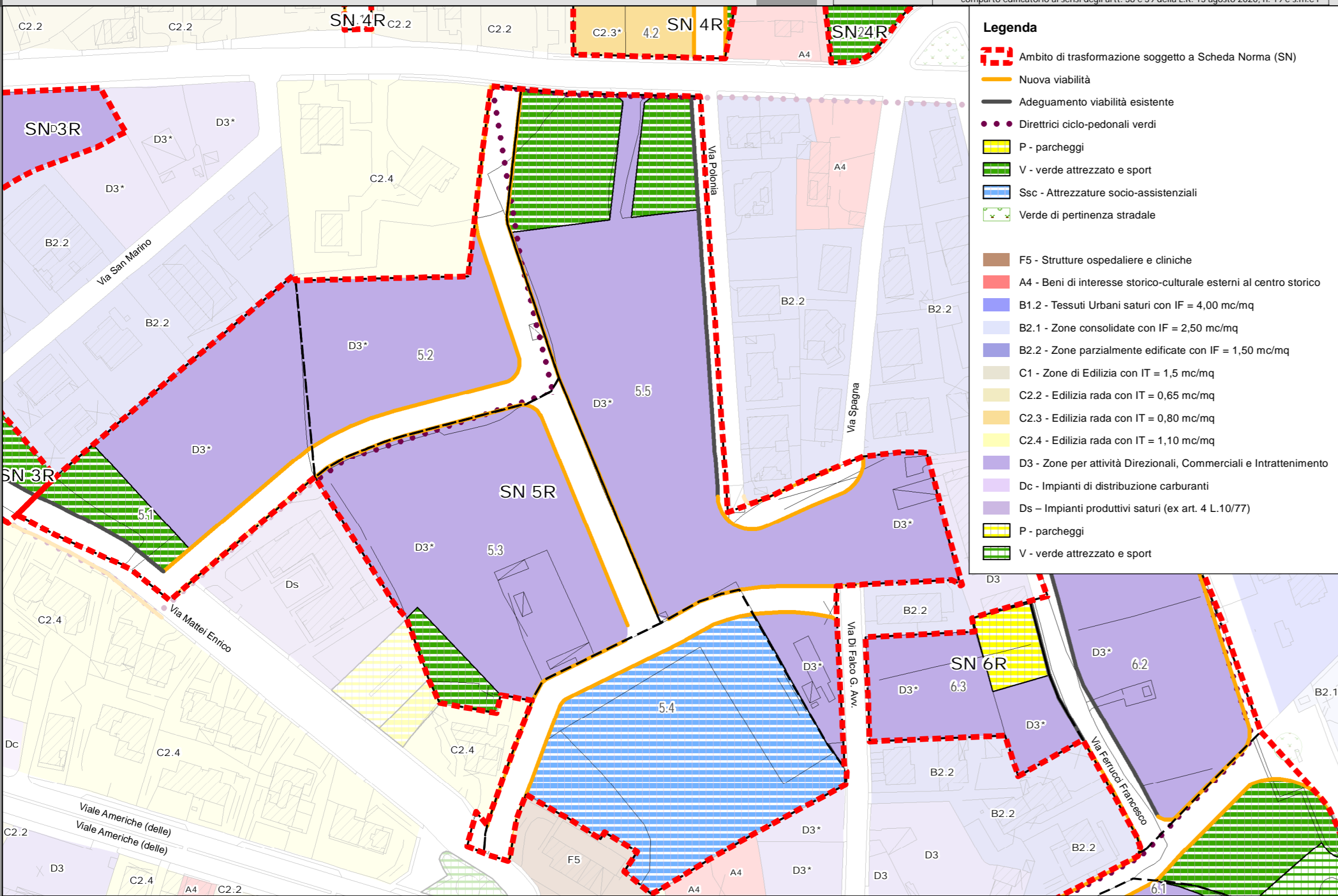
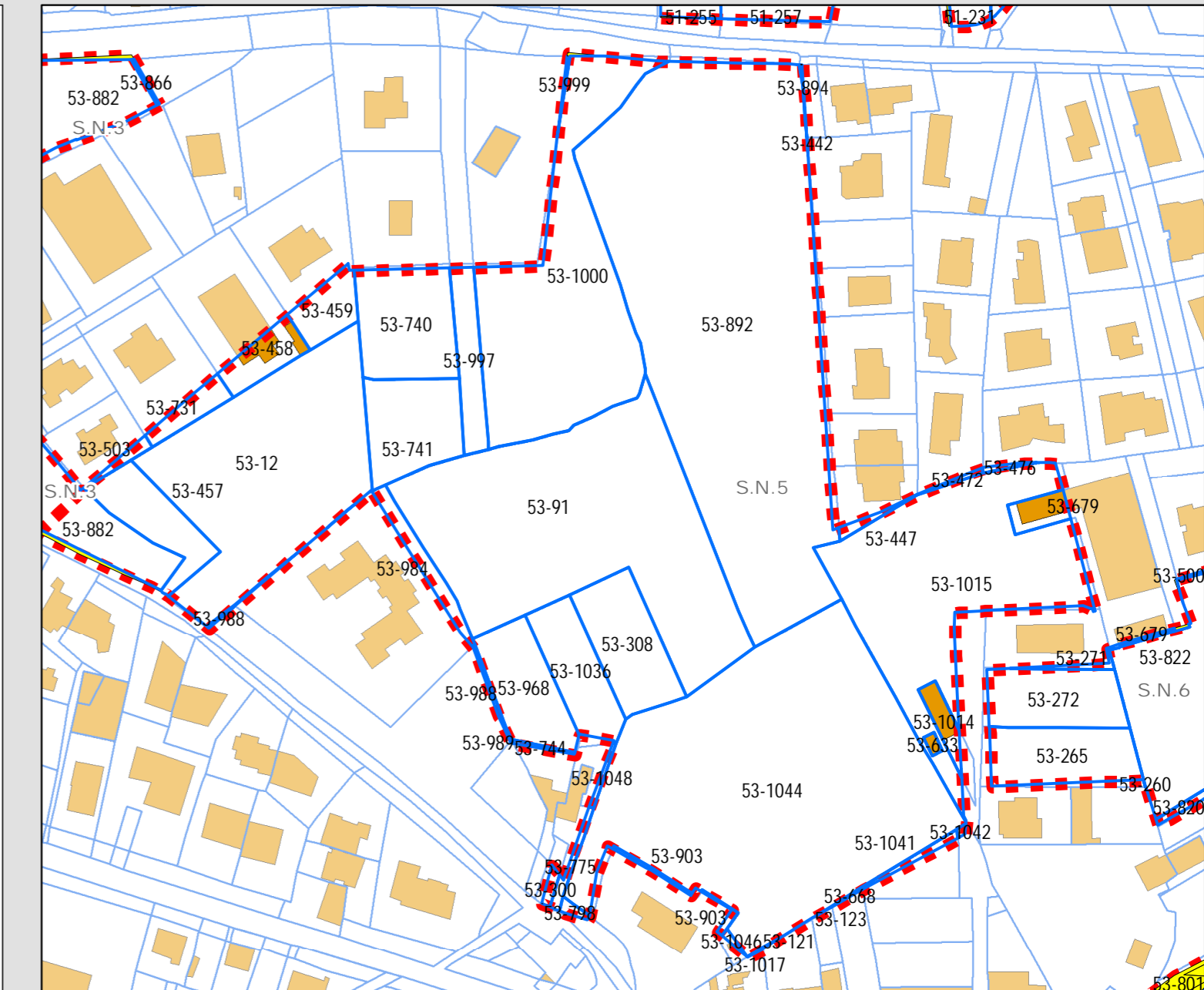
Localizzazione	Via A. Moro/Via E. Mattei/ Via Avv. Di Falco
Superficie	49.600 mq
PRG vigente	Cm3 - Residenziale misto e spazi pubblici; Da3 - Commerciale terziario misto e spazi pubblici; Servizi Esistenti (Attrezzature Sanitarie); Servizi in progetto (Attrezzature Scolastiche); CR16 - Patro Scassale
Contesto urbanist./territ.	Area libera in contesto a destinazione mista, con residenze in area di recupero, attività direzionali/commerciali, deposito di mezzi pesanti e attività annesse
Vincoli	-
Proprietà	Privata
Volumi edificati esistenti	-

STRATEGIA

CRITICITA'	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sovradimensionamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche: vincoli finalizzati all'esproprio decaduti</li> <li>○ Generale degrado di tutta l'area, con insieme disordinato di attività residenziali e produttive/artigianali anche spontanee, lotti liberi non utilizzati</li> <li>○ Inesistenza di viabilità interna e di collegamento tra Via E. Mattei e Via A. Moro</li> <li>○ Carezza di verde attrezzato di quartiere</li> <li>○ Previsioni di piano difficilmente attuabili rispetto alle caratteristiche territoriali/urbanistiche esistenti e dello stato di diritto</li> </ul>
OBIETTIVI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Affrancare le aree sottoposte a vincolo espropriativo decaduto e riclassificarle sulla base di criteri perequativi</li> <li>○ Definire il sistema della viabilità di collegamento tra la Via A. Moro e la Via E. Mattei, integrando la viabilità esistente incompleta (Via Polonia, Via Spagna, Via Avv. Di Falco)</li> <li>○ Realizzare aree a verde attrezzato, per il tempo libero e gli animali di affezione</li> </ul>
OBIETTIVI DI QUALITÀ URBANA ED AMBIENTALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, limitandola alla sola area di sedime dei manufatti, attraverso la razionalizzazione dell'edificazione e della viabilità di progetto</li> <li>○ Incrementare le aree a verde, anche privato, in ambito urbano e le relative connessioni</li> <li>○ Migliorare l'accessibilità, potenziare la mobilità sostenibile ed i trasporti alternativi, ottimizzare la mobilità motorizzata</li> <li>○ Dotare la città di ulteriori spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico, e ridurre il degrado urbano</li> <li>○ Tutelare le valenze storico-culturali e paesaggistiche</li> <li>○ Migliorare la sicurezza dei cittadini, con misure per la riduzione dei rischi naturali ed antropici</li> </ul>
ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Progetto unitario attuabile attraverso 5 stralci funzionali: ogni stralcio costituisce un comparto edificatorio ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19 e s.m.e.i.</li> </ul>

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
53	1041	PARTICELLE	66
53	1044	PARTICELLE	8867
53	300	PARTICELLE	41
53	308	PARTICELLE	1053
53	997	PARTICELLE	516
53	988	PARTICELLE	40
53	459	PARTICELLE	384
53	121	PARTICELLE	1
53	999	PARTICELLE	15
53	442	PARTICELLE	0
53	668	PARTICELLE	6
53	741	PARTICELLE	1030
53	1036	PARTICELLE	813
53	91	PARTICELLE	6341
53	633	PARTICELLE	28
53	894	PARTICELLE	8
53	447	PARTICELLE	57
53	989	PARTICELLE	1
53	775	PARTICELLE	81
53	1046	PARTICELLE	16
53	731	PARTICELLE	234
53	1017	PARTICELLE	2
53		STRADE	0
53	744	PARTICELLE	21
53	12	PARTICELLE	4307
53	472	PARTICELLE	24
53	503	PARTICELLE	71
53	271	PARTICELLE	44
53	798	PARTICELLE	34
53	1015	PARTICELLE	4299
53	761	PARTICELLE	40
53		STRADE	8
53	1048	PARTICELLE	29
53	968	PARTICELLE	919
53	1014	PARTICELLE	170
53	123	PARTICELLE	0
53	1042	PARTICELLE	10
53	740	PARTICELLE	1233
53	984	PARTICELLE	285



**Legenda**

- Ambito di trasformazione soggetto a Scheda Norma (SN)
- Nuova viabilità
- Adeguamento viabilità esistente
- Diretrici ciclo-pedonali verdi
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport
- Ssc - Attrezzature socio-assistenziali
- Verde di pertinenza stradale
- F5 - Strutture ospedaliere e cliniche
- A4 - Beni di interesse storico-culturale esterni al centro storico
- B1.2 - Tessuti Urbani saturi con IF = 4,00 mc/mq
- B2.1 - Zone consolidate con IF = 2,50 mc/mq
- B2.2 - Zone parzialmente edificate con IF = 1,50 mc/mq
- C1 - Zone di Edilizia con IT = 1,5 mc/mq
- C2.2 - Edilizia rada con IT = 0,65 mc/mq
- C2.3 - Edilizia rada con IT = 0,80 mc/mq
- C2.4 - Edilizia rada con IT = 1,10 mc/mq
- D3 - Zone per attività Direzionali, Commerciali e Intrattenimento
- Dc - Impianti di distribuzione carburanti
- Ds - Impianti produttivi saturi (ex art. 4 L.10/77)
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport

NORME DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI GENERALI

<b>STRALCIO 1 - NORME DI ATTUAZIONE</b>	Superficie territoriale: 6.700 mq	Proprietà: privata
Modalità di attuazione		
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e.i., con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici		
Aree da cedere: 2.340 mq		
Viabilità (Via E. Mattei e viabilità interna): 1.280 mq		V - verde attrezzato e sport: 1.060 mq
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 4.360 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 5.360 mc
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3
<b>STRALCIO 2 - NORME DI ATTUAZIONE</b>	Superficie territoriale: 6.400 mq	Proprietà: privata
Modalità di attuazione		
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e.i., con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici		
Aree da cedere: 2.350 mq (viabilità interna)		
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 4.050 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 5.120 mc
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3
<b>STRALCIO 3 - NORME DI ATTUAZIONE</b>	Superficie territoriale: 9.700 mq	Proprietà: privata
Modalità di attuazione		
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e.i. con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici		
Aree da cedere: 1.940 mq		
Viabilità (Via E. Mattei e viabilità interna): 1.300 mq		V - verde attrezzato e sport: 640 mq
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 7.760 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 7.760 mc
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3

<b>STRALCIO 4 - NORME DI ATTUAZIONE</b>	Superficie territoriale: 9.000 mq	Proprietà: privata
Modalità di attuazione		
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e.i.; le aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubbliche sono acquisite tramite perequazione compensativa con cessione di crediti edilizi.		
Aree perequate e crediti edilizi		
Superficie perequata per viabilità interna: 1.500 mq		
Destinazione urb.: Attrezzature socio-assistenziali		
Crediti riconosciuti: 0,40 mc/mq	Volume edificabile: 600 mc	
Area di ricaduta dei crediti: stesso lotto		
Lotto ad attrezzature socio-assistenziali (conformativo)		
Superficie fondiaria: 7.500 mq	IT: 1,5 mc/mq	Volume edificabile: 13.500 mc
IF: 1,80 mc/mq	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3
<b>STRALCIO 5 - NORME DI ATTUAZIONE</b>	Superficie territoriale: 15.000 mq	Proprietà: privata
Modalità di attuazione		
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e.i., con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubbliche		
Aree da cedere: 4.400 mq		
Viabilità: 1.440 mq		V - verde attrezzato e sport: 2.960 mq
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: D3		
Superficie fondiaria: 10.600 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 12.000 mc
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3
Prescrizioni generali per le aree pubbliche e private		
Gli individui arborei ed arbustivi di interesse presenti (quali essenze naturali e cultivar locali) devono essere preservati, anche attraverso la ricollocazione in altro sito nella stessa area		
Il progetto di trasformazione delle aree dovrà tenere conto del sistema dei muretti a secco, delle mulattiere, e delle tracce storico-culturali del territorio: tali elementi, dovranno essere mantenuti ed integrati, salvo motivate esigenze tecniche o quando le condizioni di degrado sono tali da non consentirne il facile recupero		
Nei lotti edificabili, nelle aree scoperte esterne ai fabbricati, dovrà essere garantita la permeabilità del suolo: le aree non occupate dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive, preferibilmente autoctone o comunque a bassa richiesta idrica, per una superficie non inferiore al 20% del lotto.		
Le aree di sosta pubbliche e i parcheggi pertinenziali ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.28/1999 dei lotti a destinazione produttiva, dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti.		
Nelle aree destinate a verde sportivo ed attrezzature socio-assistenziali, le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive, preferibilmente autoctone o comunque a bassa richiesta idrica, per una superficie non inferiore al 20% del lotto, salvo motivate esigenze tecniche. All'interno del lotto deve essere realizzata idonea area di sosta per i fruitori		
Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato devono essere piantumate essenze arboree ed arbustive autoctone o tipiche, comprese cultivar locali, a bassa esigenza idrica, in quantità idonea ad ottenere una copertura completa. Le aree di sosta pubbliche dovranno essere dotate di arborature, salvo motivate esigenze tecniche.		
Nei lotti a destinazione produttiva si dovranno riservare le aree a parcheggi pertinenziali ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.28/1999		