

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**Scheda n° 3.7****Piano Strutturale** **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”****D.M.1444/1968** **Zona territoriale omogenea D****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata, compresa tra via Pacinotti, via Bartoloni e via G. Vico, appartiene ad un contesto urbano caratterizzato dalla commistione di usi residenziali, produttivi e commerciali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 5187

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico sia funzionale.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 5187
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) :		
– Parcheggio pubblico	Pp	mq 690
– Verde pubblico	Vp	mq 160
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni pubbliche di verde e parcheggi dovranno essere verificate con gli indici di cui al punto 8 in base alle categorie funzionali scelte, e qualora eccedenti le quantità indicate alla lettera b), la differenza potrà essere realizzata insieme alle quantità di cui alla lettera b), oppure monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà in questo secondo caso al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che

avrebbero dovuto essere cedute.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) La nuova edificazione, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo, non dovrà aggravare il quadro emissivo;
- b) E' prescritta la realizzazione di un percorso pedonale nel verde pubblico e/o un percorso privato ad uso pubblico, che congiunga Via G.B. Vico con Via A. Pacinotti, la cui manutenzione rimane a carico del soggetto attuatore in entrambi i casi;
- c) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del R.U., e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- e) La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC riportata negli elaborati grafici del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del PUC, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7 e ai parametri di cui al punto 8;
- f) Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle N.T.A. del R.U.;
- g) Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per ognuna delle destinazioni ammesse dal punto 7.

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Destinazione artigianale di cui alle funzioni F.1.2, F.1.4, limitatamente alle attività integrabili con il tessuto residenziale;
- Destinazione commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alla funzione F.2.1;
- Destinazione direzionale/terziario di cui alle funzioni F.4.4, F.4.5, F.4.6, F.4.7, F.4.8, F.4.9;

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	<p>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso),

	Funzione	Usi compatibili
		purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso -	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e

	servizi alla persona e alle imprese	similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.
--	-------------------------------------	--

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.7		Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

a) Superficie edificabile massima totale di PUC:	SE	3200 mq
b) Indice di copertura	IC	0,60
c) Altezza massima	H max	9,00 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2

e) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	6,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUC.

Nell'area è attivabile ciascuna delle categorie funzionali di cui al punto 7, da attuare con le seguenti limitazioni dimensionali, nel rispetto della SE massima di PUC di cui alla lettera a) e di quanto definito al punto 5:

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F. 1.2

a) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,90
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. territoriale di funzione	Pp	0,05 mq/mq St
c) Dotazione verde pubblico/mq Sup. territoriale di funzione	Vp	0,05 mq/mq St

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F. 1.4

a) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,90
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. territoriale di funzione	Pp	0,05 mq/mq St
c) Dotazione verde pubblico/mq Sup. territoriale di funzione	Vp	0,05 mq/mq St

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,75
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,80 mq/mq SE

Categoria funzionale Terziario evolutivo e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – servi alla persona e alle imprese F.4.5

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

a) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,90
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,80 mq/mq SE

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato – servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8 e F.4.9

a) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,65
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,80 mq/mq SE

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' E CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUC dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU – Attività di valutazione,

contenendo uno specifico elaborato che ne dimostri il rispetto.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUC dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Dovrà inoltre essere garantito il rispetto della normativa sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (legge quadro n. 36/2001 e successive), di cui agli artt. 9.6 e 41 delle N.T.A. del R.U., per quanto riguarda l'area interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente.

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il PUC deve comprendere la contestuale realizzazione e cessione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 5187

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2000

