

## Scheda norma

## 01. Obiettivi della trasformazione

- 1) Riqualficazione dell'isolato a sud di via Berni, compreso fra via Fiorentina e via Erbosa, attraverso la dismissione delle attività esistenti, la demolizione dell'ex caserma W.F.F. e degli altri fabbricati presenti, e la contestuale realizzazione di un albergo;
- 2) realizzazione di un insediamento per edilizia sociale nel lotto compreso fra via Vannucci e via Erbosa, a sud di via Berni;
- 3) ristrutturazione di via Berni allo scopo di migliorare l'assetto viabilistico e ridefinire l'immagine dell'ingresso in città (per la porzione di pertinenza al comparto);
- 4) realizzazione di nuova viabilità e parcheggi pubblici.
- 5) Formazione di un tratto di percorso pedonale pubblico, che costituisce parte di uno dei sentieri dello schema direttore della Cintura Verde.

## 02. Modalità di Attuazione

Attuazione attraverso piano di lottizzazione (PdL);

Categoria di intervento edilizio: ristrutturazione urbanistica con variazione dei parametri (Ru2).

## 03. Specifiche e prescrizioni

E' fatto obbligo di provvedere alla demolizione del fabbricato della ex caserma W.F.F. e di ogni altro edificio esistente.

Il piano attuativo dovrà prevedere, a carico del proponente, la realizzazione dell'ampliamento delle sedi stradali di via Berni (lato sud) e via Erbosa (lato ovest) come indicato nell'elaborato g3. La strada di progetto prevista a congiunzione di via Fiorentina e via Erbosa dovrà essere ad una corsia con unico senso di marcia (secondo specifiche N.C.S.). Tutte le opere stradali sopra elencate costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Le aree a standard di parcheggio previste lungo la nuova strada di progetto potranno essere disposte diversamente da quanto indicato nell'elaborato g3, salvo l'obbligo di rispettare le superfici minime previste e di non predisporre accessi alle stesse da via Fiorentina, via Berni o via Erbosa. Inoltre l'accesso carrabile all'albergo di nuovo insediamento dovrà essere predisposto obbligatoriamente dalla nuova strada di progetto.

Le aree a standard destinate a verde di connettività urbana e territoriale (**vc**) dovranno essere permeabili e piantumate con essenze di alto fusto, allo scopo di assicurare la funzione di filtro fra via Berni e gli insediamenti esistenti e di progetto; tali aree potranno eventualmente ospitare piste ciclabili, percorsi pedonali o barriere anti-urto. L'assetto di progetto di tali aree dovrà seguire le indicazioni progettuali fornite dall'amministrazione, allo scopo di coordinare tutti gli interventi di sistemazione del fronte stradale previsti dal RU.

L'insediamento per edilizia sociale (**AES**) previsto su aree extrastandard (da cedere

all'amministrazione comunale), dovrà avere accesso carrabile esclusivamente da via Vannucci.

Il nuovo edificio residenziale per edilizia sociale dovrà essere posizionato nell'area non soggetta a rischio idraulico per TR 20 anni.

Le infrastrutture viarie dovranno essere realizzate con il principio della trasparenza idraulica, facendo presente che le attuazioni della scheda norma riconfermano previsioni del P.R.G. previgente.

Nell'area soggetta a TR 20 anni è vietato qualsiasi tipo di trasformazione morfologica del suolo e qualsiasi costruzione ancorchè precaria, ad eccezione degli interventi necessari per la difesa idraulica.

## 04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

## 05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 6 (città)

Sub-ambito: 6e/area S-E

Superficie territoriale complessiva: 23.858 mq

destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

aree per alberghi e ristoranti	20	3 p / 11 m		8.410	3.997
<b>AES</b> aree per edilizia sociale	20	3 p / 11 m	0,35	4.134	1.447

<i>totale</i>				12.544	5.444
---------------	--	--	--	--------	-------

<b>Pp</b> parcheggi pubblici					2.730
<b>Vc</b> verde di connettività urb. e terr. <sup>lc</sup>					3.584
strade (di progetto e ampliamenti)					4.214
<b>Pg</b> parchi e giardini pubblici					786

<i>totale</i>					11.314
---------------	--	--	--	--	--------

## 06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1 perequazione urbanistica;
- elaborato g1 statuto del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g2 destinazioni del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g3 regime del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g4 planivolumetria (scala 1:2000);

**Tab. 01.** assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4)=(1)x(2)	SU convenzionale (5)=(3)x(4)
	tipologia	indice relativo [mq/mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp. tecnici	-20%	0	0,104	0
			privata non edificabile	---	0	0,130	0
			privata edificabile	+20%	0	0,156	0
	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp. tecnici	-20%	22.714	0,152	3.453
			privata non edificabile	---	0	0,190	0
			privata edificabile	+20%	0	0,228	0
sub-totale [mq]					22.714		3.453

suoli edificati	posizione	destinazione	SUL effettiva [mq] (6)	sup. territoriale [mq]	parametro conversione (7)	SU convenzionale (8)=(6)/(7)
	lotto sud-ovest	terziario/residenziale		544	1144	1,000
sub-totale [mq]				1.144		544
totale [mq]				23.858		3.997

**Tab. 03.** ripartizione del suolo nell'ACT

<b>superficie territoriale totale</b> [mq] 23.858	<b>parte riservata al privato</b> che accoglie la SU convenzionale [mq] 8.410	Sf aree per alberghi e ristoranti	8.410
	<b>standard</b> (1mq/mq SU) [mq] 3.997	Pp Parcheggi pubblici	2.730
		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	1.267
	<b>oo. urb. primaria</b> [mq] 2.484	Strade di progetto e ampliamento strade esistenti	2.484
	<b>extra standard</b> superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 8.967	Aree per strade di progetto e ampliamento strade esistenti	1.730
		AES aree per edilizia sociale (Uf=0,35 mq/mq)	4.134
		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	2.317
		Pg parchi e giardini pubblici	786

**Tab. 02.** conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (9)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. privata [mq] (11)/Uf	SU max Effettiva a destinaz. privata [mq] (11)=(9)x(10)
	tipologia	fattore di conversione (10)		
3.997	aree per alberghi e ristoranti	1	8.410	3.997
totale [mq]			totale [mq]	totale [mq]
3.997			8.410	3.997

**Classificazione suoli**

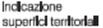
 **TUM a dest. pubblica**  
ICE=0.152 mq/mq

 Aree edificate

**Comparto**

 Indicazione perimetro del comparto

**Altre indicazioni**

8,967 mq  Indicazione  
superfici territoriali

