

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

Intervento/i

73

Anno

2024

Scala

-

VARIANTE ALL' ALLEGATO A. NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL' AREA DELLA EX CASERMA MARIO ROMAGNOLI IN VIA CHIESANUOVA

Localizzazione: QUARTIERE OVEST

Capo Settore
arch. Nicoletta Paiaro

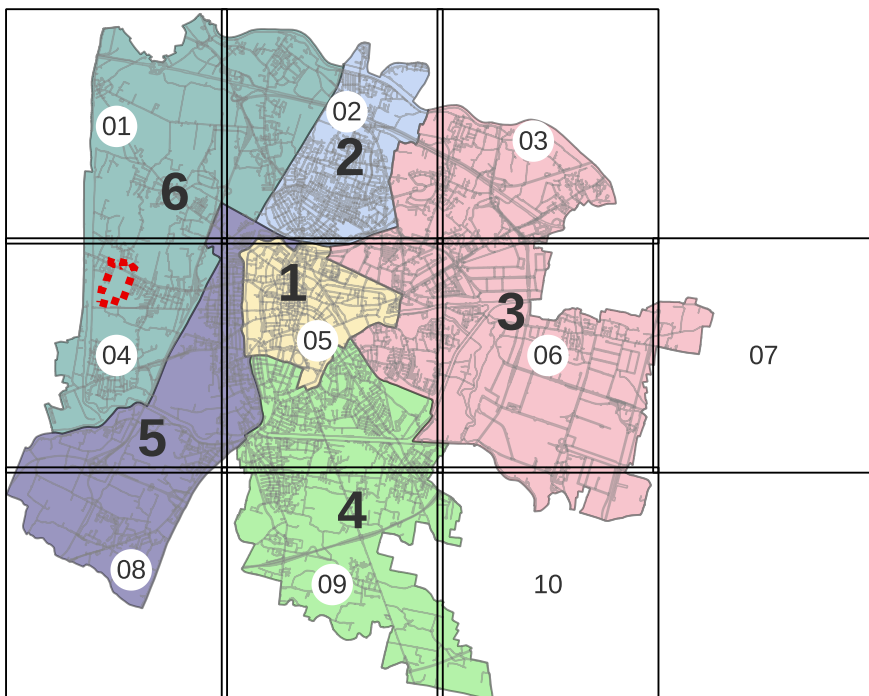
Funzionario A.S.
avv. Luisa Zugolaro

Progettista
Funzionario con
Elevata Qualificazione
arch. Vanni Baldisseri

GRUPPO DI LAVORO

Funzionario Tecnico
arch. Enrico Ferreguti

Istruttore Tecnico
geom. Letizia Moletta
geom. Annalisa Simonato
dott. Manuele Nicoletta



ZONA oggetto di VARIANTE

RELAZIONE: ex caserma Romagnoli

luglio 2024

**VARIANTE ALL' ALLEGATO A. NORME TECNICHE PARTICOLARI DI
ATTUAZIONE DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
PER IL RECUPERO DELL' AREA DELLA
EX CASERMA MARIO ROMAGNOLI IN VIA CHIESANUOVA**

RELAZIONE di VARIANTE

1- PREMESSE

Dopo l'approvazione nel 2004 della nuova Legge Urbanistica Regionale n.11, il Piano Regolatore Comunale si suddivide, in relazione ai contenuti disciplinati, su due livelli:

- il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e/o Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Padova è dotato di:

- PATI della Comunità Metropolitana di Padova, approvato nella Conferenza di Servizi del 18.07.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.50 del 22.02.2012;
- PAT del Comune di Padova, approvato con deliberazione consiliare n.51 del 7 aprile 2009, ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014;
- P.I. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 13 febbraio 2023 e successive varianti.

Il Piano degli Interventi si presenta come uno strumento flessibile a disposizione dell'Amministrazione chiamata a gestirne direttamente l'attuazione, in un contesto in continua evoluzione, scegliendo anche di volta in volta i temi al fine di attuare un processo di rinnovamento all'interno del quadro degli obiettivi fissati dal PAT sul quale dovranno essere radicate tutte le varianti al PI.

2- PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PI E SUE VARIANTI

Come stabilito dall'art. 18 della LR 11/04, dopo l'illustrazione in Consiglio comunale del Documento del Sindaco, la procedura di formazione è la seguente:

1. Il Piano degli Interventi è adottato ed approvato dal Consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e sul sito istituzionale Padovanet; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
3. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
4. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
5. Il comune trasmette alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis (L.R. 11/2004) dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

3- CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA E CONFORMITÀ COL P.A.T.

La variante urbanistica è stata avviata in occasione dell'illustrazione da parte del Sindaco, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.11/2004, del Documento preliminare nella seduta del Consiglio comunale del 27/05/2024 ed è finalizzata all'inserimento di una dettagliata disciplina normativa nell'allegato A al piano degli Interventi vigente, necessaria a precisare i parametri urbanistico-edilizi e le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche nell'area dell'Ex Caserma Mario Romagnoli di via Chiesanuova.

La caserma, complesso immobiliare dismesso dal Ministero della Difesa e oggetto di recupero funzionale, è stata edificata negli anni '40 come caserma di Artiglieria ed è stata una degli oltre 120 campi di concentramento per internati civili sloveni, croati, montenegrini, serbi, bosniaci,

in Italia durante la Seconda Guerra Mondiale. Intitolata nel dopoguerra, a Mario Romagnoli, medaglia d'oro al valor militare, ucciso a Cefalonia dai nazisti dopo il rifiuto delle truppe italiane di arrendersi ai tedeschi dopo l'8 settembre, è stata utilizzata fino al 2009 dall'Esercito come sede della Brigata Artiglieria Contraerei; da tale data è in abbandono, costituendo un importante vuoto urbano in prossimità del centro cittadino.

Come in altri contesti cittadini, anche quest'area militare dismessa costituisce un vero e proprio "patrimonio strategico urbano" disponibile per la riqualificazione, attraverso anche un'importante azione di rinaturalizzazione ed implementazione della dotazione di aree a parco e giardino di qualità in zone residenziali non strettamente centrali, e intorno a cui potrebbero svilupparsi strategie di sviluppo fondate su nuove polarità.

Tale intervento si pone in linea con una serie di azioni virtuose che l'Amministrazione Comunale ha da tempo avviato, volte alla tutela e valorizzazione dei beni ambientali. In tal senso si richiamano: gli indirizzi generali di Governo 2022-2027 dove grande rilievo è stato posto ai temi della rigenerazione urbana senza consumo di suolo; il Documento Unico di Programmazione che negli anni ha individuato tra le strategie da perseguire il consumo di suolo zero, puntando su interventi di rigenerazione urbana, di riduzione dell'inquinamento per arrivare entro il 2030 ad impatto climatico zero, secondo l'obiettivo assegnato alla città da parte dell'Unione Europea, sul potenziamento, in un'ottica inclusiva, di parchi cittadini. Promotrice di tali azioni di tutela è indubbiamente la vision del Piano degli Interventi, approvato con atto di CC n. 6 del 13/02/2023 che, in particolare, in linea con l'obiettivo di azzeramento di consumo di nuovo suolo previsto dalla Regione Veneto entro il 2050 e, più in generale, con gli obiettivi di "neutralità climatica" previsti dal Piano europeo per l'ambiente del 2019 (Green New Deal for Europe), stabilisce le regole e gli indirizzi per concretizzare un processo, di lunga durata, di rigenerazione urbanistica e ambientale della città esistente, introducendo misure e strumenti per ripristinare il valore ecologico e la permeabilità dei suoli compromessi.

A seguito della presentazione del Documento preliminare, **i cui contenuti si intendono richiamati nella presente relazione**, lo stesso è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di

Padova e inviato agli enti e associazioni portatrici di interessi per l'espressione di eventuali contributi partecipativi, stabilendo come termine per l'invio degli stessi il **12/06/2024**.

Nel periodo dedicato sono pervenuti due contributi partecipativi, segnatamente:

- uno in data 31/05/2024 da parte di "Unione Sindacale Territoriale – CISL PADOVA ROVIGO", con il quale nell'esprimere consenso alla progettualità riferita al compendio dell'ex caserma Romagnoli, viene chiesto di fare fronte all'emergenza abitativa con alloggi di edilizia residenziale pubblica, evitando ulteriori locali ad uso commerciale;
- uno in data 12/06/2024 da parte di Legambiente Padova "Circolo Eleonora Chinni" APS. che, evidenziando l'importanza dell'intervento, chiede che vengano organizzati dei momenti di approfondimento e confronto pubblico finalizzati ad approfondire le modalità di attuazione dell'intervento.

Inoltre, in data 13/06/2024, è pervenuta da parte di INVIMIT SGR Spa, gestore del Fondo I3-Sviluppo Italia 8 Quater, proprietario dell'area interessata dalla variante, un'osservazione all'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, in quanto, prevedendo la variante la realizzazione dell'intervento attraverso un PUA avente i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato, l'Amministrazione Comunale potrebbe diventare promotrice dell'intervento anche attraverso l'esproprio delle aree interessate. Nello specifico INVIMIT SGR conferma l'interesse di dare attuazione alle previsioni di recupero e rigenerazione nel rispetto della disciplina attualmente vigente.

L'area, la cui attuale disciplina urbanistica è stata introdotta con una variante nel 2015, confermata con il secondo Piano degli Interventi, è stata parzialmente oggetto di procedimento di Variante urbanistica e successivo esproprio nell'ambito del progetto di realizzazione della linea SIR 2 del tram, infrastruttura che accresce l'interesse dell'Amministrazione al recupero e rigenerazione dell'area in parola, in considerazione della sua futura accessibilità che valorizzerà l'area e sarà accessibile attraverso un efficiente mezzo pubblico.

La presente variante, come sopra esposto, consiste:

1. nell'inserimento all'interno dell'"Allegato A. NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE" delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi, di una

- specifica disciplina normativa per la trasformazione dell'Area dell'ex caserma Mario Romagnoli, come da documentazione tecnica integrata in calce alla presente relazione;
2. Nell'aggiornamento della voce di legenda "accordo di programma (AdP)" nelle tavole del P.I. - serie A1-USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, come da documentazione tecnica integrata in calce alla presente relazione;
 3. nella modifica dell'art. 22 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, sostituendo al comma 5, lettera b, le parole "70% della St." con le parole "85% della St. (Allegato A.: 3. AMBITO EX CASERMA ROMAGNOLI)", come da documentazione tecnica integrata in calce alla presente relazione.

La variante normativa mira a minimizzare l'impermeabilizzazione del compendio, prevedendone la massima rinaturalizzazione, con la previsione della realizzazione di un ampio parco urbano arricchito con funzioni e spazi destinati a diverse forme di fruizione, all'interno del quale potrà essere recuperata la memoria storica della tragica storia del luogo, ad esempio attraverso il mantenimento di alcuni manufatti significativi esistenti.

La nuova variante è compatibile con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e con la pianificazione sovraordinata.

4- DATI URBANISTICI DELLE AREE INTERESSATE

Oltre al compendio dell'ex Caserma Romagnoli , identificato al NCT del Comune di Padova al Foglio 81 particella 1258, della superficie catastale di mq. 140.621 la nuova delimitazione dell'ambito di intervento includerà anche un'area, già di proprietà comunale, identificata al NCT del Comune di Padova al Foglio 81 parte delle particelle 961, 1287, 1289 e 1291 destinata a parcheggio, ZTO F5/i, della superficie di circa 8.770 mq, per una consistenza catastale di circa complessivi 149.391 mq.

La variante nello specifico definisce per l'ambito le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- indice territoriale pari a 0,5 mc/mq calcolato con riferimento alla sola area dell'ex Caserma (ZTO C1) ;

- volumetria massima pari a 70.000 mc.
- area di concentrazione edilizia pari a 15 % massimo della superficie dell'area dell'ex Caserma, localizzata nel quadrante nord ovest, fatta salva possibilità di concordare una sua diversa localizzazione nel rispetto prescrizioni del PGRA per la zona;
- Superficie minima da destinare a parco/impianti sportivi 85% della St; dal calcolo della St è esclusa la superficie destina a F5/i;
- gli standard urbanistici primari a parcheggio e la viabilità dovranno essere ricavati all'interno dell'area di concentrazione edilizia;
- gli standard primari a verde e le opere di invarianza idraulica potranno essere ricavati nell'area in cessione;
- Particolare attenzione dovrà essere prestata al posizionamento degli edifici e dei parcheggi con riferimento alle prescrizioni del PGRA per la zona;
- tutte le superfici lastricate, ad esclusione delle strade, dovranno essere pavimentate con materiali permeabili o semipermeabili;
- in sede di progettazione, al fine del recupero della memoria storica del luogo, potrà essere valutata l'opportunità di mantenere sul sito dei manufatti significativi dell'ex caserma;
- è' comunque consentita l'attuazione dell'area a parcheggio F5/i, senza la preventiva approvazione del PUA;
- modalità di intervento: PUA avente i contenuti del Piano Particolareggiato di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- altezza massima: 30 m.;
- destinazione d'uso ammesse: Residenziale, Turistico Ricettiva, Direzionale e Commerciale con esclusione delle strutture con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq;

Con con riferimento alla formazione del PUA si richiamano le disposizione dell'art 7 delle NTO del PI.

5- CONSUMO DI SUOLO

In applicazione della Legge Regionale n. 14/2017 *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'*, al Comune di Padova è stata assegnata, con decreto del direttore della Regione Veneto n. 64 del 29/04/2019, una superficie massima di consumo di suolo pari a ha. 262,48, provvedimento seguito da specifica Variante al PAT, approvata con DCC n. 53 del 28/07/2020.

L'area di cui trattasi risulta edificata ed interamente ricompresa all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e, pertanto, non concorre all'aumento del consumo di suolo.

6- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Il vigente Piano degli Interventi è stato oggetto di VCI con pareri positivi espressi dai competenti Consorzi di Bonifica e dal Genio Civile.

L'attuale variante urbanistica modifica in senso migliorativo le previsioni di impermeabilizzazione dell'area, riducendo la superficie dell'ambito edificatorio e, quindi, la percentuale di suolo impermeabilizzato.

Considerato che la vigente disciplina normativa di settore prevede che per le varianti che non comportano *alcuna alterazione del regime idraulico*, ovvero comportano un'alterazione non significativa - con una superficie inferiore a 1000 mq, la valutazione di compatibilità idraulica sia sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore della variante stessa, viene allegata l'Asseverazione di non necessità della VCI, già trasmessa al competente consorzio di Bonifica Bacchiglione e al Genio Civile per l'espressione dei rispettivi pareri.

In sede di attuazione dell'intervento tramite Piano Urbanistico Attuativo - Piano Particolareggiato, dovranno essere ottenuti i pareri idraulici del Genio Civile e del competente Consorzio di bonifica.

7- VAS (Valutazione Ambientale Strategica)

Ai sensi dell'art. 4 quater, lettera a), punto 6) della L.R. 11/04, così come inserito dal comma 2, art. 2, L.R. 29/2019, la presente variante è soggetta a procedura di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA), trattandosi di variante al Piano degli Interventi conseguente al recupero funzionale di un ambito/complesso immobiliare dismesso dal Ministero della Difesa.

8- VINCA (Valutazione di Incidenza Ambientale)

Alla documentazione progettuale sono allegati la DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA e la RELAZIONE TECNICA, ex DGRV 1400/2017, documentazione di cui la presente variante si compone.

Documenti tecnici integrati nel documento:

- estratto N.T.O. e variante art.22 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI RIGENERAZIONE
- estratto allegato A. alle N.T.O. “3. Ambito ex caserma Romagnoli “
- estratto ortofoto 2023
- estratto NCT
- estratto PI vigente
- estratto PI variante
- estratto legenda PI vigente e variante

Vanni Baldisseri architetto

progettista della variante

NORME TECNICHE OPERATIVE (N.T.O.)

ART.22 (estratto)

in rosso: testo cancellato

in verde: testo aggiunto

ART. 22 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI RIGENERAZIONE

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio degradate, abbandonate, dismesse, sottoutilizzate o con utilizzi incongrui rispetto all'ambito in cui si trovano, per le quali il PI privilegia la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
 - a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria;
 - b) PCC o IED assistito da Atto d'obbligo, per interventi in ambiti con $St < 5.000$ mq;
 - c) PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, per interventi in ambiti con $St \geq 5.000$ mq.
4. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.
 - a) Lotti edificati con mantenimento dell'esistente (senza demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria)
Gli interventi su edifici esistenti di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o di incrementi di volumetria, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
V pari all'esistente
H pari all'esistente
 - b) Lotti edificati con demolizione e ricostruzione
Gli interventi su edifici esistenti con demolizione e ricostruzione ed eventuale incremento di volumetria sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
It
 - b1) interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso a residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari alla superficie calpestabile esistente moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3,0 ml, con It minimo di 0,5 mc/mq. L'It minimo di 0,5 mc/mq si applica anche nel caso di aree impermeabili (piazze asfaltate, etc.), prive in tutto o in parte di fabbricati;
 - b2) interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso a commerciale: SIp di progetto pari alla superficie calpestabile esistente, con It minimo di 0,5 mc/mq, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali. L'It minimo di 0,5 mc/mq si applica anche nel caso di aree impermeabili (piazze asfaltate, etc.), prive in tutto o in parte di fabbricati;
 - b3) in alternativa al calcolo del V o della SIp di progetto come sopra definito, la capacità edificatoria può essere determinata secondo le modalità stabilite dall'Art. 11 e dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione";
 - b4) il V o la SIp di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2) e b3) è incrementabile fino ad un massimo del 30% della capacità edificatoria sopra definita, mediante l'utilizzo di

crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECREG o la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

	b5) il V o la Slp di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2) e b3) è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% della capacità edificatoria sopra definita, per interventi in ambiti con $St \geq 5.000$ mq, mediante l'attivazione di una procedura concorsuale, nel rispetto della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.
Premialità	La superficie calpestabile è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica alla superficie calpestabile esistente, calcolata secondo le modalità sopra definite.
St da cedere	non inferiore al 30% di St negli interventi di cui al precedente comma 3, lett. b) e c), da destinarsi ad attrezzature (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e alberati e per le dotazioni territoriali previste dal progetto "Città dei rioni"). La superficie in cessione può comprendere gli standard urbanistici primari a verde. In alternativa alla cessione, la suddetta superficie può essere mantenuta in proprietà privata, con divieto di impermeabilizzazione, o monetizzata qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 9, comma 10. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile verde a terra. Per l'area dell'ex caserma Romagnoli, si prescrive la cessione di una superficie minima pari al 70% 85% della St. (Allegato A. : 3. AMBITO EX CASERMA ROMAGNOLI)
H	$\leq 15,0$ ml, fatte salve diverse previsioni di PUA e PCC che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi, in armonia con il tessuto urbano circostante.
IC	$\leq 40\%$ di Sf Negli interventi sugli edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso
lpf	a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di volumetria b) $\geq 30\%$ di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
Densità arborea	1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria
Dc	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5
Df	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
Ds	si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5
Dz	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

NORME TECNICHE OPERATIVE (N.T.O.)
ALLEGATO A. NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE
(estratto)

3. AMBITO EX CASERMA ROMAGNOLI

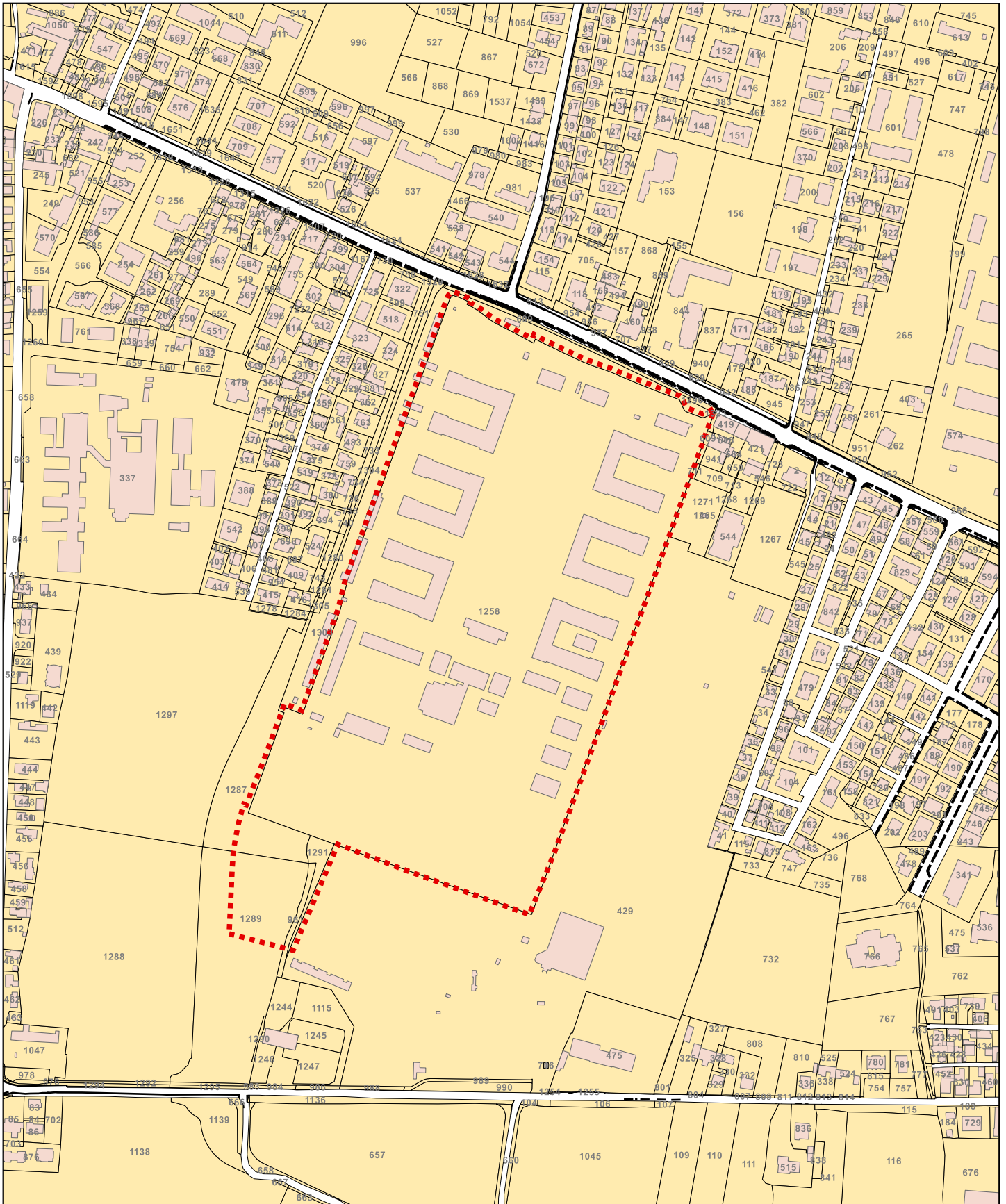
Parametri urbanistici ed edilizi

UBICAZIONE	Chiesanuova
INDIRIZZO	via Chiesanuova
FOGLIO	81
PARTICELLE	1258 -1287 parte-1289 parte - 1291 parte - 961 parte
SUPERFICIE	149.391 mq di cui 140.621 mq catastali in ZTO C1 e circa 8.770 mq in ZTO F5/i. Dati da verificare in sede di attuazione.
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale, Turistico Ricettiva, Direzionale e Commerciale con esclusione delle strutture con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq.
MODALITA' DI INTERVENTO	PIANO PARTICOLAREGGIATO
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	(lt) '0,5 mc/mq
VOLUME (V)	70.000 mc max.
ALTEZZA (H)	≤ 30,0 ml
STANDARD URBANISTICI PRIMARI	NTO del PI - Art. 9
NORMA DI RIFERIMENTO	NTO del PI artt.22, 33 e 35 per quanto non qui disciplinato.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>Si prescrive la cessione di una superficie minima pari all' 85% della St, da destinare a parco/impianti sportivi. Dal calcolo della St è esclusa la superficie destinata F5/i.</p> <p>L'intervento (area di concentrazione edilizia) dovrà essere sviluppato preferibilmente nella porzione Nord-Ovest dell'ambito in prossimità di via Chiesanuova e di via Giovanni Michielotti.</p> <p>Gli standard urbanistici primari a parcheggio e la viabilità dovranno essere ricavati all'interno dell'area di concentrazione edilizia. Gli standard primari a verde e le opere di invarianza idraulica potranno essere ricavati nell'area in cessione.</p> <p>Tutte le superfici lastricate, ad esclusione delle strade, dovranno essere pavimentate con materiali permeabili o semipermeabili.</p> <p>In sede di progettazione, al fine del recupero della memoria storica del luogo, potrà essere valutata l'opportunità di mantenere sul sito dei manufatti significativi.</p> <p>E' comunque consentita l'attuazione dell'area a parcheggio F5/i, senza la preventiva approvazione del PUA.</p>

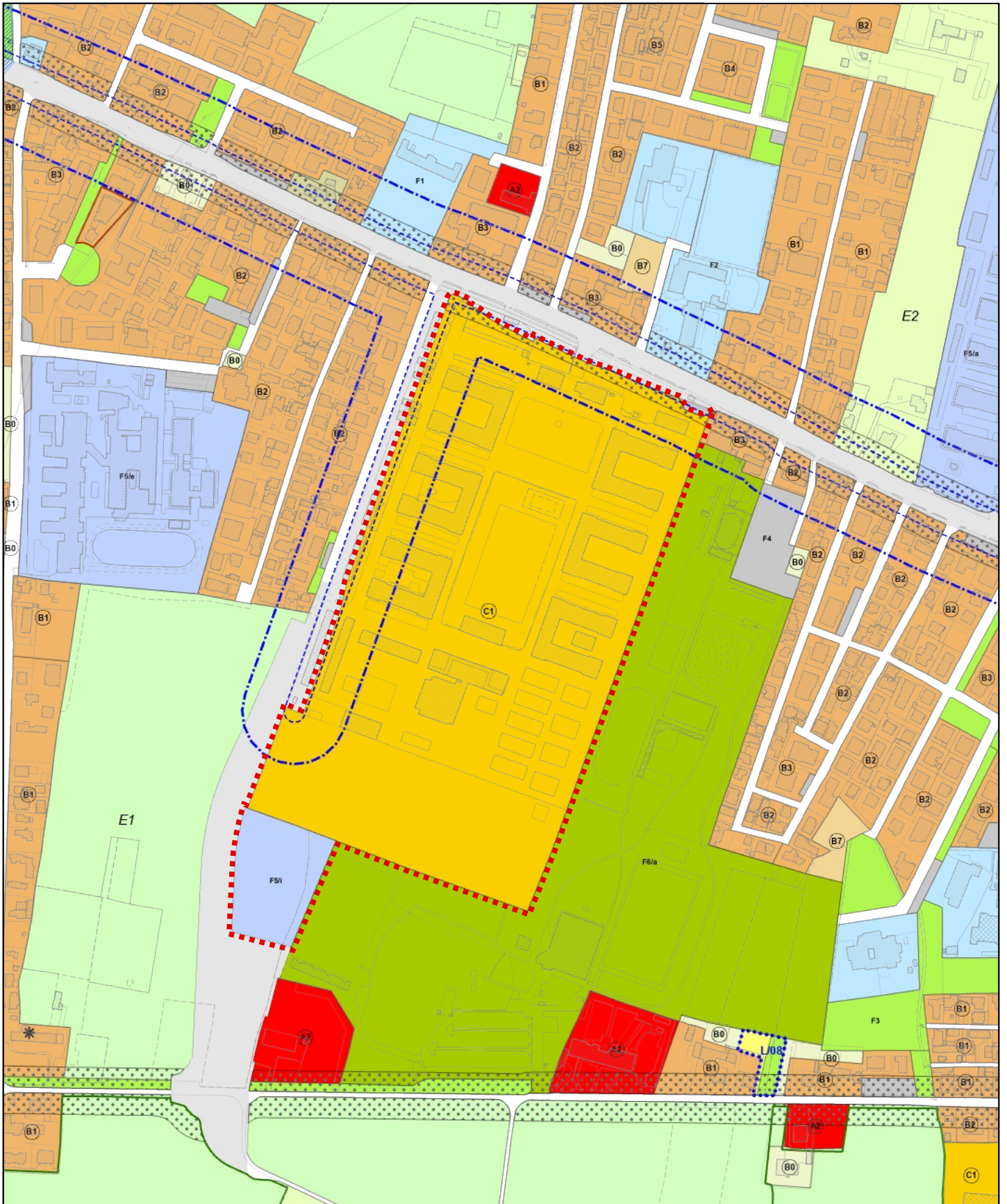
 PERIMETRO VARIANTE



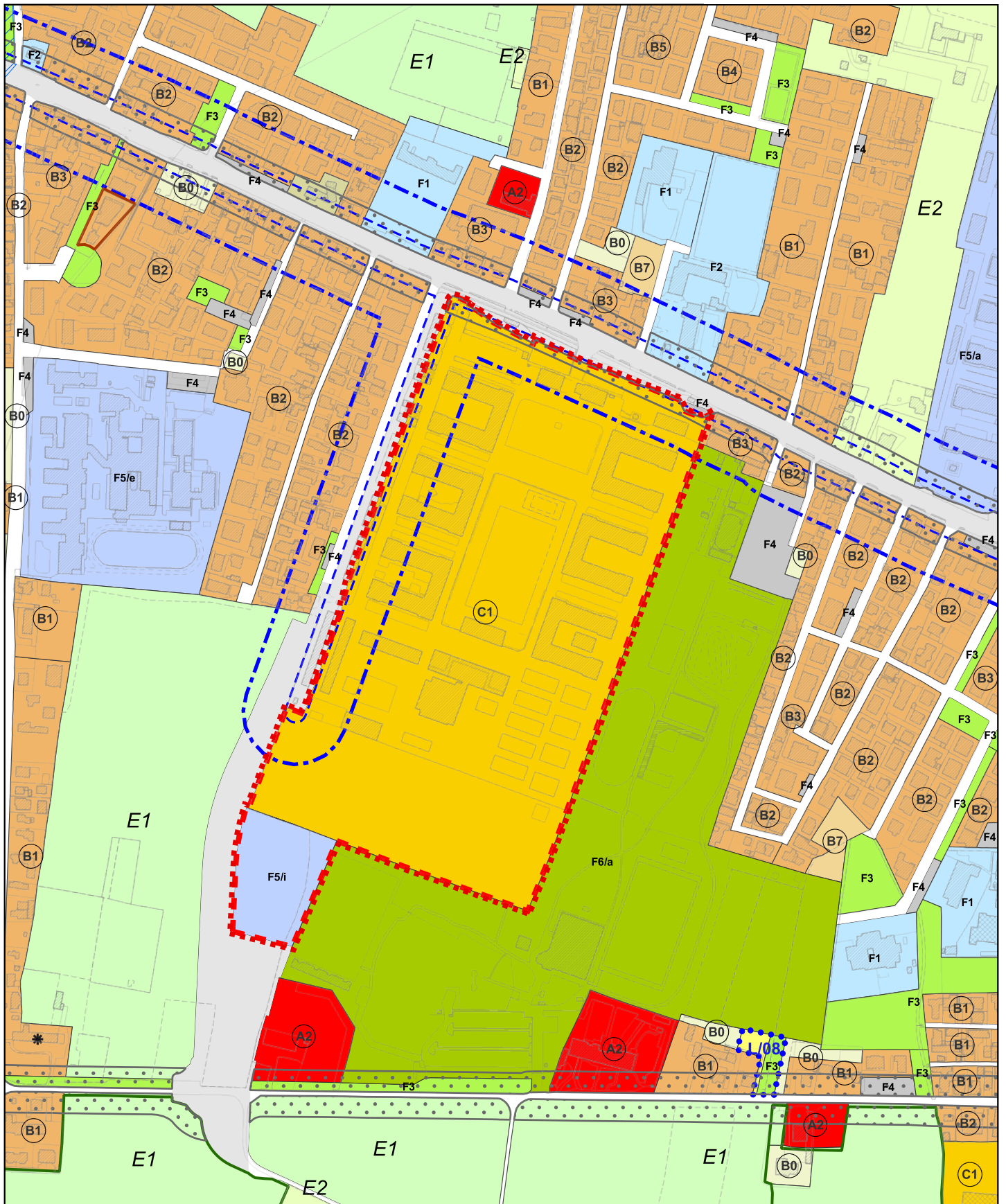
 PERIMETRO VARIANTE



 PERIMETRO VARIANTE



 PERIMETRO VARIANTE



P.I. VIGENTE

AMBITI A DISCIPLINA PARTICOLARE


MODALITA' DI INTERVENTO

art.35, All.A  Accordo di programma (AdP)

P.I. VARIANTE

AMBITI A DISCIPLINA PARTICOLARE

MODALITA' DI INTERVENTO

art.35, All.A  Accordo di programma (AdP)
e Norme tecniche particolari di attuazione