

## Piano delle Regole

---

# PDR 1.1

**Norme di Attuazione**

**Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata  
del PdR**





## INDICE

<b>Ambito PA1 residenziale, di via Padre Kolbe via F.lli di Dio.....</b>	<b>4</b>
Inquadramento del contesto .....	4
Finalita' e disciplina della pianificazione attuativa .....	4
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione.....	6
<b>Ambito produttivo con possibilità di riqualificazione urbana posto tra via Speroni e via Boccaccio .....</b>	<b>8</b>
Inquadramento del contesto .....	8
Finalita' e disciplina della pianificazione attuativa .....	8
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione.....	11
<b>Ambito produttivo con possibilità di riqualificazione urbana posto tra le vie Genova e Vivaldi ..</b>	<b>13</b>
Inquadramento del contesto .....	13
Finalita' e disciplina della pianificazione attuativa .....	13
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione.....	15
<b>Ambito produttivo con possibilità di riqualificazione urbana posto tra le vie Pisani, Doria, Cadamosto e S.Vittore .....</b>	<b>16</b>
Inquadramento del contesto .....	16
Finalita' e disciplina della pianificazione attuativa .....	16
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione.....	17

Il presente fascicolo costituisce parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (Fascicolo PDR 1.0 del Piano delle Regole).

Esso detta, per alcuni specifici ambiti individuati dal PDR (in virtù del loro carattere strategico o di specificità o criticità locali), obiettivi, indirizzi e prescrizioni da perseguire nell'attuazione coordinata tramite Piani Attuativi (PA) o Permessi di Costruire Convenzionati (PCC).

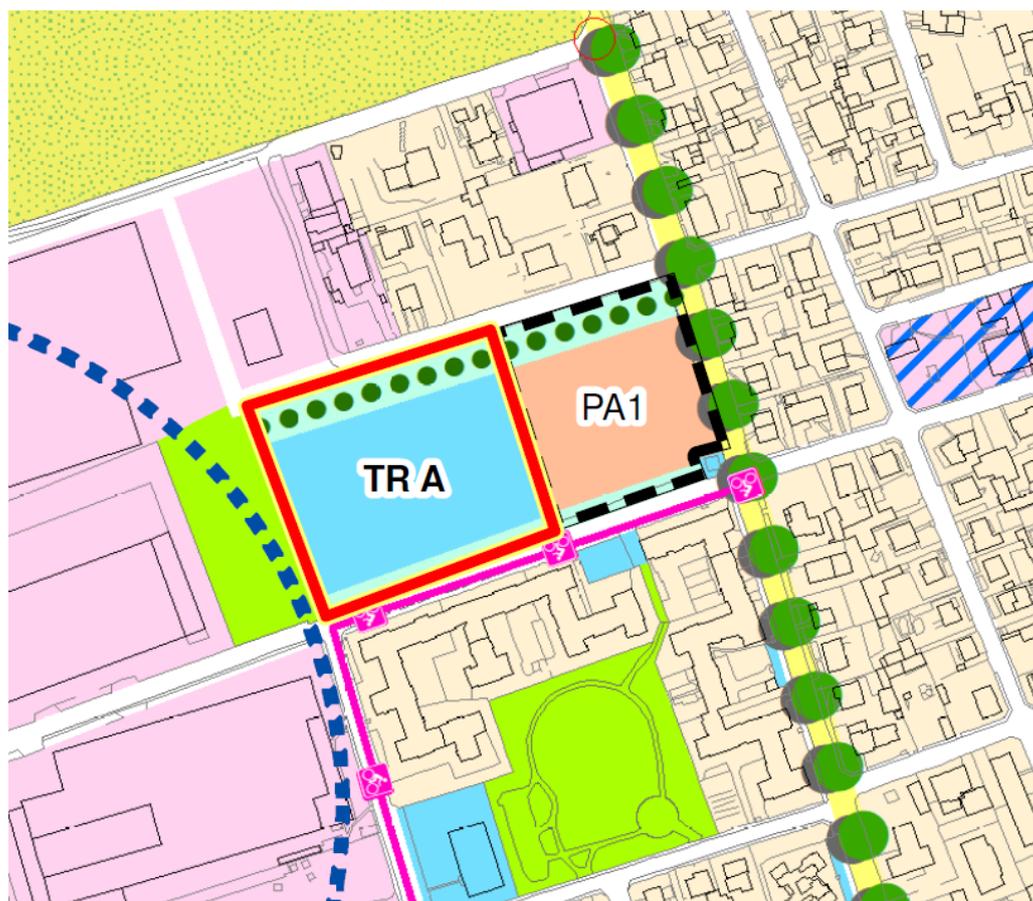


- 20 ml verso via F.Ili di Dio (nord);
- 10 ml verso la via Kolbe (sud).

Le aree per servizi pubblici da cedere sono quelle della fascia di mitigazione verso nord.

Il Piano attuativo regolerà, comunque, in modo definitivo, i rapporti tra il comune e la proprietà relativamente alla cessione delle aree a parcheggio già realizzate.

Oltre alla cessione e realizzazione di quanto sopra, il PA dovrà progettare e realizzare l'integrazione con la percorrenza ciclopedonale presente dall'altro lato di via De Gasperi.



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- IT = 0,3 mq/mq (SL)
- Altezza degli edifici = 12,00 m
- IC (i. copertura) = 35 %
- IPT (i. permeabilità) = 30%
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio
- aree per servizi pubblici da reperire, quelle derivanti dalle cessioni sopra indicate su via F.Ili di Dio oltre alla cessione delle aree dei parcheggi già realizzati in comodato d'uso lungo via De Gasperi e via Kolbe, opportunamente integrate, se necessario, da percorrenze pedonali o ciclopedonali.

- distanza minima del fabbricato dalle strade  $D_s = 5,00$  ml. (in presenza di aree destinate a parcheggio dalle Tavole C.1.n del PDR,  $D_s = 3,00$  ml. a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

#### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di fasce alberate verso i confini nord e sud;
- l'assetto di progetto dovrà prevedere l'integrazione con il sistema ciclopedonale presente sul lato opposto di via De Gasperi.
- l'articolazione planivolumetrica dell'intervento dovrà garantire che l'organizzazione interna delle aree, anche in rapporto ad eventuali edifici accessori, non confligga con le esigenze di qualità insediativa sottese dalla vicinanza con l'intervento socio-assistenziale del limitrofo TRA; a mitigazione, anche solo visuale, dovrà essere valutata la fattibilità di una cortina arborea di filtro, all'interno dell'area di proprietà, verso il confine ovest;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.), indicate dal Rapporto Ambientale.
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico;
- le sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici, siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui

si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo “alla sorgente” delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

## AMBITO PRODUTTIVO CON POSSIBILITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA POSTO TRA VIA SPERONI E VIA BOCCACCIO

### INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito è quello produttivo (ancora attivo) posto tra la via Speroni, la via Bertarelli, la via Boccaccio e la via Marconi. All'angolo sud/ovest esso si relaziona, pur se in via residuale, con Piazza Vittorio Veneto.

Si estende su una superficie di circa **16.200 mq**, edificata, e costituisce una presenza storica che nel corso del tempo ha condizionato l'organizzazione urbana al suo intorno.

Infatti, per la sua collocazione può svolgere un naturale ruolo di cerniera tra la via Speroni (che insieme alla via Pacinotti, più ad ovest, determina la principale direttrice di attraversamento del Tessuto Urbano in senso est/ovest) e il settore del centro storico attestato sulla Piazza Vittorio Veneto, direttamente connesso con funzioni di rilievo (Fondazione Ferrazzi e Cova e Scuola di Agraria) la piazza Vittorio Veneto, la Chiesa di San Vittore e i vari servizi parrocchiali ivi insediati.



### FINALITÀ E DISCIPLINA DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Data la sua collocazione, il comparto assumerà, in prospettiva, un ruolo strategico per la riorganizzazione del sistema urbano centrale.

Anche se per l'eventuale riconversione è ipotizzabile un arco temporale di lungo periodo, la sua trasformazione potrebbe introdurre elementi di riorganizzazione urbana non indifferenti, tra cui il DdP

individua in via prioritaria alcuni elementi di innalzamento della **permeabilità fruitiva e visuale** del centro, oggi del tutto assenti. In particolare:

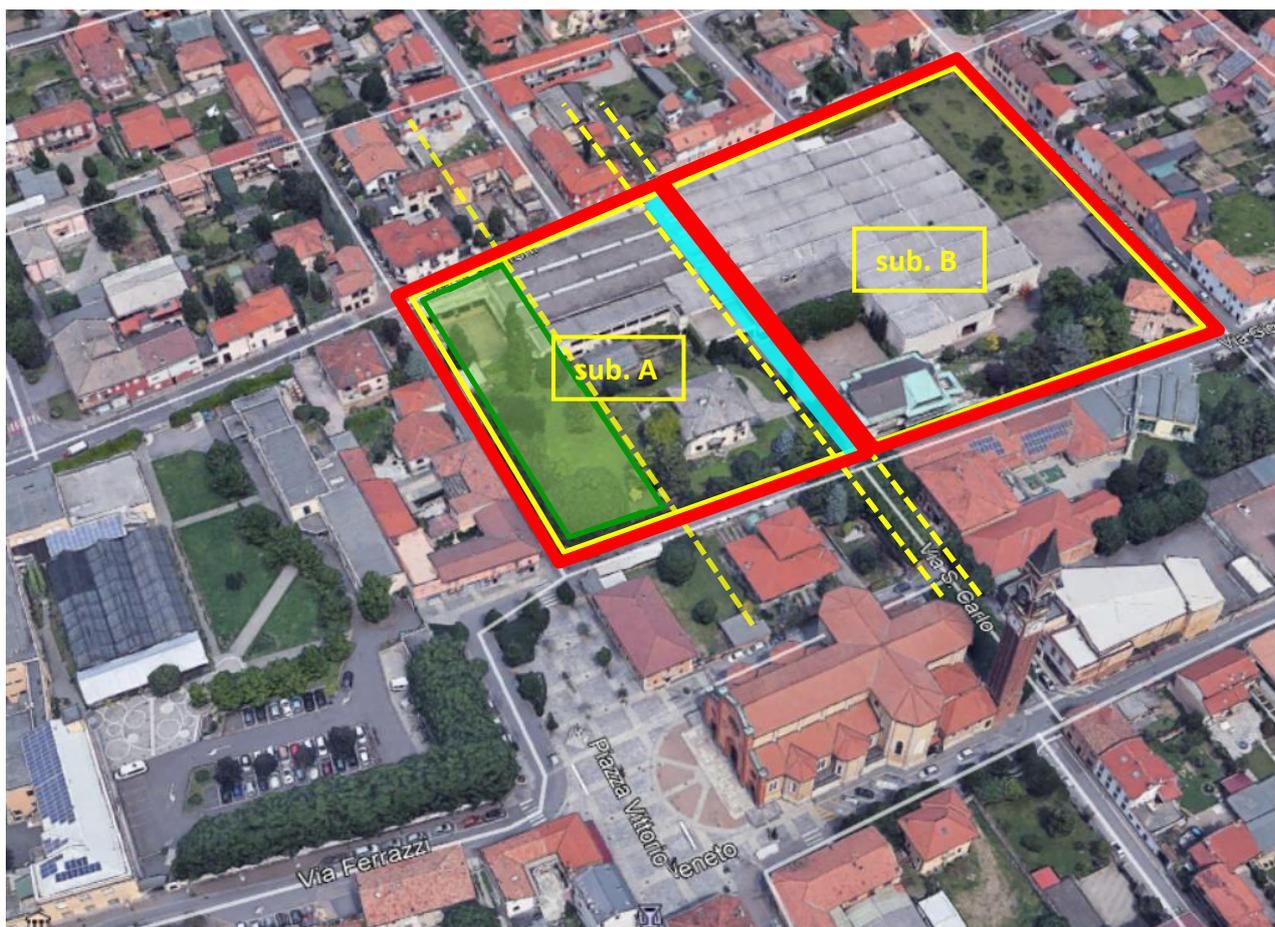
- realizzazione di una connessione pubblica, fruitiva e visuale, tra la via Speroni e la Piazza Vittorio Veneto (lungo la direttrice di via Bertarelli);
- prolungamento di via san Carlo (anche pedonalizzabile) sino a via Speroni;
- ridisegno del perimetro del comparto, sia ai fini di una sua percorribilità perimetrale sia ai fini di maggiori gradi di permeabilità visiva e fruitiva.



In considerazione della particolare normativa applicabile agli ambiti produttivi assoggettabili a riqualificazione urbana (che consente la prosecuzione delle attività produttive come in qualsiasi altro ambito produttivo esistente anche con applicazione degli indici di edificazione eventualmente residui, fatta eccezione per eventuali limiti di altezza imposti dalla necessità di coerenza con il contesto), ove la possibilità di riconversione è lasciata nelle facoltà decisionali della proprietà e in considerazione:

- dell'estensione del comparto;
- della consistenza degli edifici presenti;
- della probabile necessità di garantire comunque un lungo periodo di prosecuzione delle attività manifatturiere in essere;

l'attuazione del riconversione può avvenire anche progressivamente, per sub-comparti, fatta salva la priorità di attuazione del comparto attestato su via Bertarelli, che pertanto potrà essere contestuale a quella complessiva o anticipata rispetto ad essa (ma non posticipata).

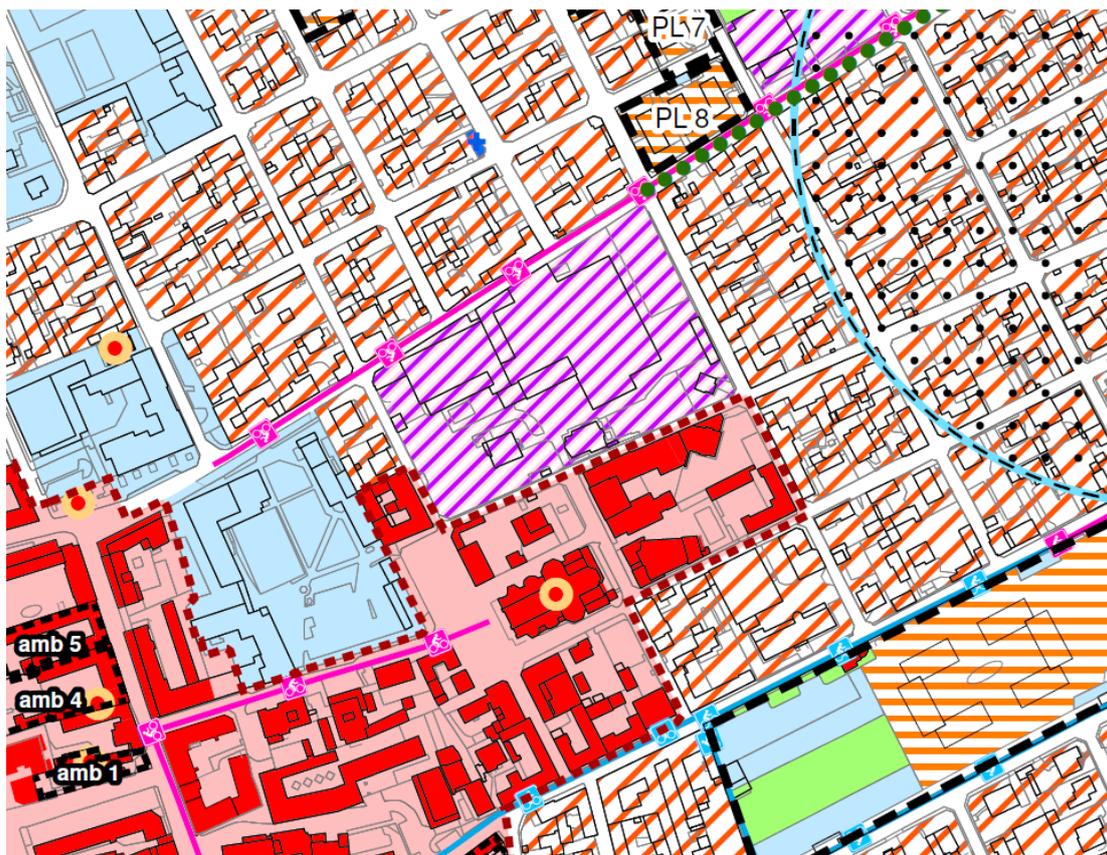


Il piano attuativo per la riconversione potrà pertanto riguardare anche solo la porzione sub.A.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- IT = 0,60 mq/mq (SL)
- Altezza degli edifici = 9,50 m
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 30% (con riferimento all'intero comparto di pianificazione attuativa, ivi comprese le aree pubbliche cedute se sistemate a verde)
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio. Verso le aree cedute lungo la direttrice di via Bertarelli gli edifici possono essere realizzati anche lungo il nuovo confine di proprietà. Allo stesso modo, laddove il progetto di piano attuativo dovesse proporre una relazione urbana diretta tra i nuovi edifici e il contesto, sarà ammessa una riduzione delle distanze rispetto alla viabilità circostante.
- distanza minima del fabbricato dalle strade  $D_s$  = comma 9 art. 35 NdA del PdR.
- aree per servizi pubblici da reperire, quelle derivanti dalle cessioni sopra indicate lungo la via Bertarelli, dalla realizzazione del prolungamento di via san Giorgio, quelli necessari alla realizzazione dei parcheggi nel limite minimo di 9 mq abitante.

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.



Estratto tavola PdR 1.0 del PdR – Disciplina del PdR - Variante

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

#### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico, sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle

trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)” e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo “alla sorgente” delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

**AMBITO PRODUTTIVO CON POSSIBILITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA POSTO TRA LE VIE GENOVA E VIVALDI****INQUADRAMENTO DEL CONTESTO**

L'ambito, edificato e a destinazione produttiva, si estende su una superficie di 7.250 mq circa.

A sud e ad est l'area confina con insediamenti residenziali.

A ovest, oltre la via Vivaldi è presente un comparto produttivo manifatturiero.

A nord, oltre la via Genova, sono presenti le urbanizzazioni già realizzate (parcheggio) del PLH, produttivo.

L'area edificata è caratterizzata da un sottoutilizzo generale degli immobili, pur non essendo in presenza di una vera e propria area dismessa (in quanto assenti vere e proprie criticità urbane, ambientali o sociali).



Lungo la via Vivaldi è presente, all'interno dell'area, un importante filare alberato, che connota l'ambito verso l'esterno.

**FINALITA' E DISCIPLINA DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Il PGT, pur in un quadro di più ampie possibilità di utilizzo (anche per funzioni economiche) ipotizzate per l'area, persegue la maggiore integrazione e compatibilità con il tessuto residenziale limitrofo.

Nel caso di riconversione, si impone il consolidamento degli elementi di mitigazione verso gli insediamenti produttivi posti, ad ovest, oltre la via Vivaldi, nonché una particolare attenzione progettuale rispetto ai tessuti residenziali presenti ai confini sud ed est.

Ulteriormente, una particolare attenzione dovrà porsi nel rapporto con le pista ciclabili che percorrono via Genova e via Vivaldi.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela del filare arboreo presente lungo via Vivaldi. Nel caso di interventi di abbattimento imposti da necessità connesse allo stato vegetativo degli alberi o alla sicurezza della circolazione, il filare dovrà comunque essere ricostituito con idonee essenza arboree.



Invarianti del progetto di riconversione

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- IT = esistente + 20%
- Altezza degli edifici = 9,50 m
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 20% (con riferimento all'intero comparto di pianificazione attuativa, ivi comprese le aree pubbliche cedute se sistemate a verde)
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio.

- distanza minima del fabbricato dalle strade  $D_s$  = comma 9 art. 35 NdA del PdR.
- aree per servizi pubblici da reperire secondo le destinazioni funzionali insediate come normate dal Piano dei Servizi o dal PdR. Possibilità di monetizzazione delle stesse secondo le valutazioni dell'A.C.

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

---

#### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico, sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

## AMBITO PRODUTTIVO CON POSSIBILITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA POSTO TRA LE VIE PISANI, DORIA, CADAMOSTO E S.VITTORE

### INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito, perlopiù edificato a destinazione produttiva, si estende su una superficie di 5.900 mq circa.

L'area, attiva dal punto di vista produttivo, è inserita in un contesto prevalentemente residenziale.



Sulle due testate, verso via Cadamosto e S.Vittore, le aree sono libere da effettive costruzioni.

### FINALITA' E DISCIPLINA DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'individuazione del presente comparto, nella Variante del PGT, assume due significati tra loro alternativi.

Da un lato, viene ammessa la possibilità di ampliare le attività produttive in essere o ad esse comunque complementari. Ciò avviene, in via principale, con la modifica della disciplina urbanistica dell'area attestata su via S.Vittore, che il PGT previgente classificava come residenziale.

Alternativamente, viene ammessa la possibilità di riconversione verso funzioni pienamente coerenti con il contesto.

In entrambi i casi la finalità propria degli interventi deve essere quella di un corretto approccio al tema dei parcheggi, anche rispetto a domande pregresse espresse dal comparto e non efficacemente soddisfatte.

A tal fine:

- nel caso di intervento con **utilizzo della normativa degli insediamenti produttivi esistenti e di completamento**, per la realizzazione di nuove quantità edilizie produttive, si dovrà procedere con Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà essere esteso a tutto il comparto, per una verifica della dotazione e della corretta risposta alla domanda di parcheggi, pregressa e futura. A tal fine andranno comunque collocati all'esterno della recinzione i parcheggi indotti dai nuovi interventi, sia pubblici sia privati. Laddove almeno il 50% dei parcheggi privati individuati nei precedenti atti abilitativi all'interno dell'intero comparto siano trasferiti all'esterno della recinzione, in spazio direttamente accessibile dalla strada, il Permesso di Costruire potrà prevedere l'incremento del 10% dell'indice fondiario previsto dalla variante per gli ambiti produttivi esistenti e di completamento;
- nel caso di riconversione, da attuarsi con Piano Attuativo, dovranno essere collocati verso l'esterno i parcheggi pubblici richiesti in genere dal Piano dei Servizi nonché le ulteriori quantità (anche private) che dovessero essere richieste dall'A.C. In tal caso la capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:
  - IT = esistente + 20%
  - Altezza degli edifici = 9,50 m
  - IC (i. copertura) = 50 %
  - IPT (i. permeabilità) = 20% (con riferimento all'intero comparto di pianificazione attuativa, ivi comprese le aree pubbliche cedute se sistemate a verde)
  - Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio.
  - distanza minima del fabbricato dalle strade Ds = comma 9 art. 35 NdA del PdR.
  - aree per servizi pubblici da reperire secondo le destinazioni funzionali insediate come normate dal Piano dei Servizi o dal PdR. Priorità di reperimento delle aree pubbliche a parcheggio, anche fino all'intera dotazione di aree per servizi pubblici globalmente indicata dal Piano dei Servizi. Possibilità di monetizzazione di eventuali quote di aree per servizi pubblici non utilizzate quali parcheggi.

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

---

#### MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- orientare gli edifici tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico, sistemazioni a verde esterne, lungo il lato esposto a sud degli edifici siano a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo e la conseguente riduzione dei consumi per il raffreddamento estivo degli edifici.

- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.