



Comune di Cervignano del Friuli

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PUBBLICA “EX CASERMA MONTE PASUBIO”

ALLEGATO B

Estratto NTA del PRGC vigente

Il Capo Settore
Dott. Arch. Ing. DE MARCHI Marcello

Cervignano del Friuli, lì 6 luglio 2016

documento firmato digitalmente ai sensi del DLGS . n° 82/2005

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI CERVIGNANO

PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE

norme tecniche aggiornate alla variante 85
adottata con Del. CC. n. 19 del 04.04.2014
approvata con Del. CC. n. 38 del 30.07.2014
in vigore dal: 11.09.2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI

dott. arch. FEDERICO GRAZIATI

dott. arch. PAOLO PETRIS

RESPONSABILE DEL
SERVIZIO URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE

geom. FEDERICO DALPASSO

ART. 9BIS - AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA – AREE PROGETTO

Corrispondono a zone libere o solo in parte edificate, soggette a piano attuativo, (collocate ai margini della circonvallazione del centro abitato, nonché al sedime dell'ex caserma, in area urbana centrale), su cui realizzare interventi di radicale riassetto fisico e funzionale.

Gli ambiti di progettazione unitaria previsti dal Piano sono:

- Ambito di progettazione unitaria n. 1 "Ex Caserma Monte Pasubio" di riqualificazione urbana
- Ambito di progettazione unitaria n. 3 di riqualificazione della frazione di "Scodovacca".

Gli ambiti sopra descritti, caratterizzati da biodiversità e contesto paesaggistico differenziati, dovranno garantire un quadro dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico, al fine di creare una rete di trame di verde nell'aggregato urbano, che potrà comprendere anche il verde privato, e di costituire dei parchi urbani e un connettivo vegetazionale tra la città e il territorio circostante.

Le Schede allegate, riferite agli Ambiti di Progettazione Unitaria, contengono gli elementi invariati di Piano e le prime indicazioni relative al Piano del Verde.

AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA N. 1 "EX CASERMA MONTE PASUBIO" DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

OBIETTIVI DI PIANO

Riorganizzazione edilizia e urbanistica dell'area dell'ex caserma ed integrazione con il tessuto insediativo contermina.

La valorizzazione di quest'area centrale dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di nuove strutture residenziali ed in particolare di aree a servizi pubblici e privati (piscina comunale, centro benessere, attrezzature scolastiche, aree verdi a parco, oltre ad altre strutture di interesse pubblico) a supporto dell'area urbana.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Ristrutturazione urbanistica
- 2 Nuova Costruzione

USI

- 1 Residenza
- 2 Servizi e attrezzature collettive
- 3 Direzionale
- 4 Servizi
- 5 Commercio al dettaglio con superfici inferiori ai 400 mq di vendita

INDICI E PARAMETRI

1	Indice di fabbricabilità territoriale (relativamente ai precedenti punti 1-3-4-5)	m ³ / Ha	15.000
2	Rapporto di Copertura max. (relativamente al precedente punto 2)	m ² / m ²	40%
3	Altezza massima degli edifici:	m.	12,50
4	Distanza dalle strade	m.	7,50
5	Distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche	m.	10,00
6	Superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2, art. 10, D.P.G.R. 126/ Pres /95 e successive modifiche ed integrazioni		

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

Le aree destinate alla viabilità, le opere di urbanizzazione primaria e il parco urbano devono essere realizzate e cedute dai privati. Le altre attrezzature previste per tale ambito possono rimanere di proprietà privata ed essere asservite all'uso pubblico (stipula di un accordo pubblico/privato: project financing).

L'area entro cui realizzare l'intervento edificatorio privato dovrà avere una superficie massima di 50.000 mq. La volumetria destinata a Residenza non potrà superare il 50% della cubatura massima ammessa nell'Ambito.

Il progetto dell'ambito dovrà farsi carico, inoltre, di:

- Definire e realizzare l'area a parco urbano
- Definire un assetto insediativo che privilegi la localizzazione delle funzioni direzionali e commerciali sul fronte strada e di quelle residenziali) nelle parti interne;
- Prevedere l'integrazione funzionale tra la parte edificata e lo spazio a verde attrezzato, sulla base di un disegno che valorizzi l'insieme;
- Prevedere un sistema viabilistico possibilmente esterno all'area ammettendo l'accesso veicolare esclusivamente a servizio della residenza.
- Prevedere una corretta rivalutazione dell'area, mediante un intervento di riorganizzazione urbanistica complessiva;
- Prevedere un collegamento funzionale con l'area pubblica ad uso sportivo adiacente ed un'adeguata schermatura a verde di protezione verso l'edificato posto sul lato nord dell'Ambito.
- Prevedere una relazione funzionale, mediante collegamento col percorso esistente, alla stazione ferroviaria.
- In fase di progettazione attuativa dovrà essere valutato l'eventuale riuso/recupero di edifici esistenti.

SCHEDA

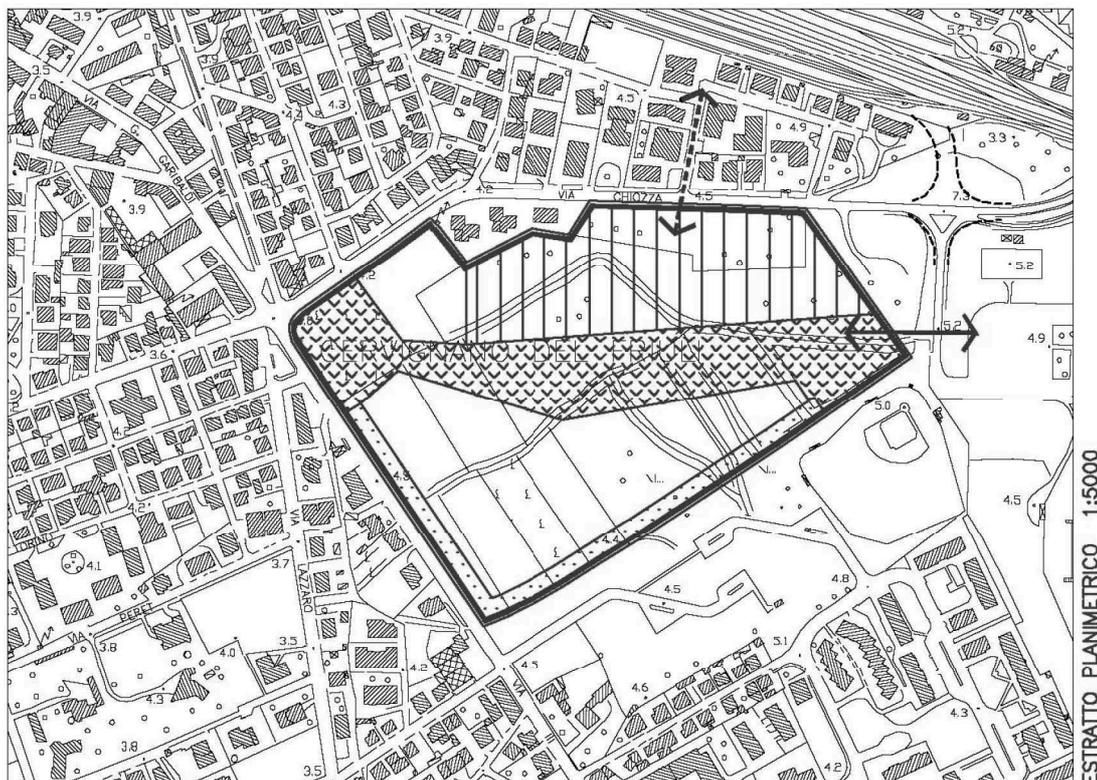
PIANI ATTUATIVI DEGLI AMBITI STRATEGICI

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 110.164

H MAX 4 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: DEFINITA DAL PROGETTO UNITARIO IN RELAZIONE CON IL CONTESTO INSEDIATIVO



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

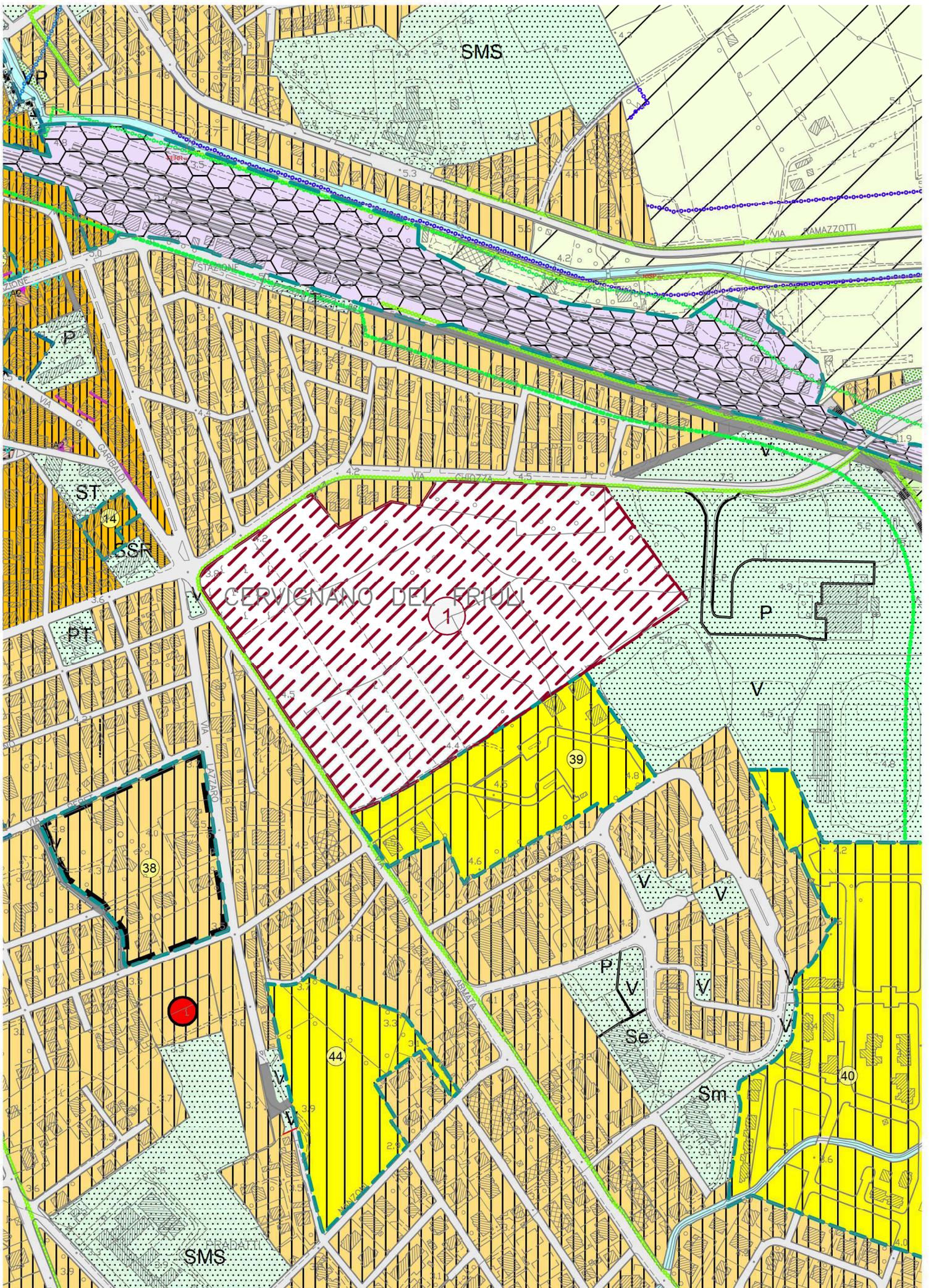
- ↔ OBBLIGO DI INTEGRAZIONE CON L'AREA URBANA E CON LA LIMITROFA ZONA SPORTIVA
- ↔ INTEGRAZIONE TRA ATTIVITA' ED AREA DI INTERSCAMBIO MODALE (FERROVIA, AUTOLINEE)

C) ALTRI INDIRIZZI PROGETTUALI

-  PARCO URBANO ED ATTREZZATURE SPORTIVE
-  AREA AD USO PREVALENTEMENTE PUBBLICO
-  VERDE DI PROTEZIONE

N:B: LE DESTINAZIONI D'USO SOPRA RIPORTATE POSSONO ESSERE VARIATE ATTRAVERSO UNO STUDIO PLANIVOLUMETRICO CHE RIORGANIZZI L'AMBITO CON PREVISIONI URBANISTICHE - EDILIZIE CHE PRIVILEGINO L'INTERESSE PUBBLICO.

È da ritenersi in ogni caso salvaguardata la funzione del Parco urbano come elemento di qualificazione dell'Ambito e di connessione con il Verde della limitrofa zona a servizi.





COMUNE DI CERVIGNANO

PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE

VARIANTE n° 79 DI REITERAZIONE DEI VINCOLI
E DI ASSESTAMENTO DEL P.R.G.C.

ZONIZZAZIONE TAV. P.1.3
SCALA 1:5.000

PROGETTISTI

dott. arch. FEDERICO GRAZIATI dott. arch. PAOLO PETRIS

DOCUMENTO APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE
n. 62 DEL 21.12.2012
E MODIFICATO CON DECRETO n. 0133/Pres del 01/08/2013

RESPONSABILE DEL
SERVIZIO URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE

geom. FEDERICO DALPASSO

adottata con Del. CC. n. 69 del 01.10.2010
approvata con Del. CC. n. 62 del 21.12.2012
in vigore dal: 15.08.2013

LEGENDA
ZONIZZAZIONE

-  art.6 Zone abitative A
-  art.6 Sottozone A0
-  art.6 Sottozone A1
-  art.6 Sottozone A2
-  art.6 Sottozone A7
-  art.6 bis Ville con parco B0.1
-  art.7 Zone abitative di completamento D
-  art.7 Zone abitative di completamento B con punto rosso
-  art.7 Zone abitative di completamento B con asterisco
-  art.7 Zone abitative di completamento B con tratteggio
-  art.7 bis Zona residenziale di completamento Bc convenzionata
-  art.8 Zone B1
-  art.8 bis Verde privato VP
-  art.9 Zone abitative di espansione C - C*
-  P.R.P.C. vigenti
-  art.9bis Ambiti di progettazione unitaria - Aree progetto
-  art.10 Zone industriali ed artigianali di scala regionale D1
-  art.11 Zone industriali ed artigianali D1/S
-  art.12 Zone industriali ed artigianali di scala comprensoriale comunale D2 - D2*
-  art.13 Zone industriali ed artigianali singole esistenti D3
-  Attività produttive esistenti
-  art.14 Zone di interesse agricolo - paesaggistico E4
-  art.15 Zone di preminente interesse agricolo E5
-  art.16 Zone di interesse agricolo E6
-  art.17 Ambiti di riserva E6/1
-  art.18 Ambiti di tutela ambientale F2
-  art.19 Ambiti di tutela ambientale F4
-  art.20 Zone per attrezzature commerciali H2 - H2*
-  art.21 Zone per attrezzature commerciali esistenti H3
-  art.22 Zone per attrezzature commerciali HC
-  art.23 Zone per attrezzature portuali L1
-  art.24 Zone per attrezzature di interscambio merci N1 1 - Scalo ferroviario
-  art.24 Zone per attrezzature di interscambio merci N1 2 - Interporto
-  art.25 Zone per attrezzature e servizi P - P*

B	Biblioteca	NP	Centri	SM	Scuole medie
IP	Indirizzo per fruibile	PM	Parco giochi di interesse pubblico	SPR	Scuole private
CCS	Centro civico sociale	PI	Parco giochi di interscambio pubblico	SSR	Servizi sanitari
CI	Cinema	PT	Parco	ST	Servizi tecnologici
CM	Centro culturale - area della musica	PU	Park urbano	T	Stazione autostrada
CR	Casa di riposo	SI	Attrezzature per lo sport	V	Verde di connessione: verde urbano, nucleo elementare, o quartiere
DD	Ufficio amministrativi	SO	Scuole elementari	VVF	Cosmo vigili del fuoco
N	Anfo nato	Sin	Scuole materne		

-  art.27 1.a.1 - Viabilità
 -  art.27 1.a.1 - Viabilità di progetto
 -  art.27 1.a.3 - Vincolo - Stradale
 -  art.27 1.a.4 - Zona ferroviaria
 -  art.27 1.a.4 - Vincolo - Ferroviario
 -  art.27 1.a.5 - Piste ciclabili
 -  art.27 2 - Corsi d'acqua vincolati
 -  art.27 2 - Corsi d'acqua non vincolati
 -  art.27 2 - Vincolo - Acque pubbliche vincolate
 -  art.27 4 - Vincolo - Cimiteriale
 -  art.27 5 - Vincolo - Elettrodotta
 -  art.27 5 - Vincolo - Matanodotta
 -  art.27 6 - Ambito progetto sistemazioni ambientali e paesaggistiche del fiume Ausa e del suo intorno
 -  art.27 7 - Edifici rurali con valore documentario e di immagine ambientale
 -  art.27 7 - Vincoli di facciata - Conservazione
 -  art.27 7 - Vincoli di facciata - Allineamento
 -  art.27 7 - Vincoli di facciata - Conservazione e/o ricomposizione
 -  art.27 7 - Icone ed afreschi da conservare
 -  art.29 Protezione delle alberature Monumenti naturali - Acero campestre
 -  art.36 Impianti di distribuzione stradale di carburante
 -  art.38 Regime delle aree esondabili
 -  art.39 Localizzazione degli impianti fotovoltaici
- LIMITI
-  P.R.P.C. - Vigente
 -  P.R.P.C. - Nuova realizzazione
 -  Ambiti di progettazione unitaria - nuova realizzazione
 -  Confine Comunale