

# POC | SCHEDA NORMATIVA AMBITO N.20

## APTC - AMBITO PRODUTTIVO-COMMERCIALE-DIREZIONALE DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

<b>Proprietari / proponenti</b>	Amministrazione Comunale di Castelnuovo ne' Monti
<b>Mappali di proprietà interessati</b>	Fg. 39 mapp. 434 - 435 - 436 - 432 + strada
<b>Superficie catastale di proprietà interessata</b>	6.850 mq. (misurazione grafica)


<b>Limiti e condizioni di fattibilità</b>	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intera area. <b>Limiti e condizioni di fattibilità geologica:</b> vedi relazione di fattibilità geologica adeguata alla sismica redatta dallo studio di Geologia GeoLog. <b>Osservazioni e Prescrizioni particolari:</b> Ambito riconosciuto come storica "ex discarica" del paese, presso la quale sono stati conferiti, per decenni, materiali di risulta/ rifiuti di varia natura. Dall'analisi del progetto di massima, si deduce che le fondazioni dell'edificio, a meno che non si prevedano improbabili (in questo caso) appoggi "a gradoni", finiranno per gravare in parte sulla roccia del substrato, in parte sulla vecchia copertura, ma in parte anche sul ripeto. Il quadro dei cedimenti e movimenti attesi è complesso per l'indeformabilità della roccia, la compressibilità variabile delle argille naturali e la difficile classificazione geomeccanica del ripeto. Pertanto, volendo mantenere le sezioni del progetto, occorrerà prevedere "berlinesi" per il sostegno dei fronti di scavo e fondazioni su pali. In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio. <b>Limiti e condizioni di sostenibilità ecologico - ambientale:</b> vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico - ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
---	--

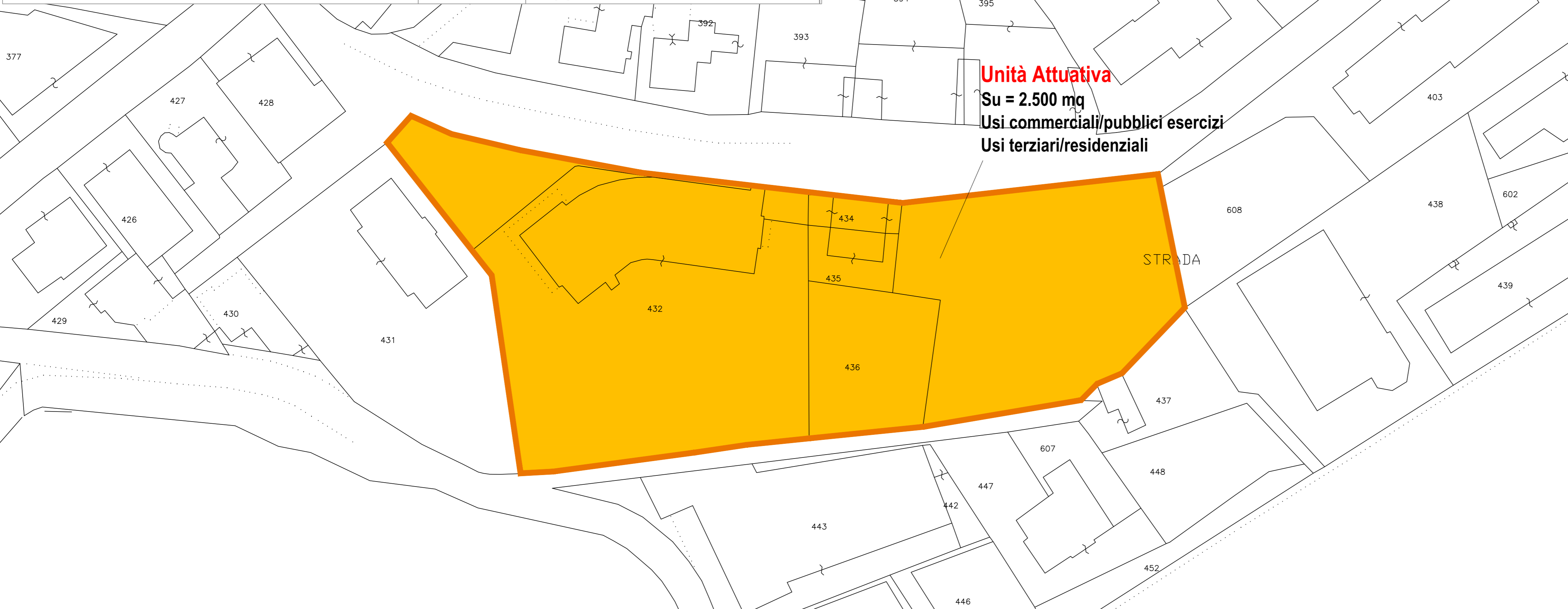
### Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria totale

	DATI DI P.S.C. - R.U.E.	DATI DI P.O.C.
<b>Superficie territoriale</b>	ST = circa 6.950 mq.	ST = 6.850 mq.
<b>UT max</b>	UT = 0,50 mq/mq	UT = <del>0,60</del> <b>0,435</b> mq/mq
<b>IF max</b>	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione
<b>SU costruibile max</b>	6.950 x 0,50 = mq 3.475 di cui 975 mq ad usi pubblici e 2.500 mq ad usi terziari con possibilità di articolare diversamente gli usi in sede di POC	6.850 x <del>0,60</del> <b>0,435</b> = mq <del>2.925</del> <b>2.980</b> di cui: <del>676</del> <b>848</b> mq ad usi pubblici <del>4.660</del> <b>1.696</b> mq ad usi terziari <del>600</del> <b>436</b> mq ad usi residenziali
<b>Funzioni ammesse</b>	Usi pubblici Usi terziari	Usi pubblici Usi terziari Usi residenziali
<b>Parcheggi pubblici di U1 (PU1)</b>	> 5 mq/ab. insediabile > 40 mq/100mq di superfici utili ad usi commerciali - direzionali e per servizi collettivi	> 5 mq/ab. insediabile > 40 mq/100mq di superfici utili ad usi commerciali - direzionali e per servizi collettivi
<b>Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)</b>	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE
<b>Spazi permeabili</b>	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Min 2.055 mq. (30% ST)

<b>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</b>	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario - PUA di iniziativa pubblica - finalizzato alla riqualificazione urbanistica - edilizia dell'area precisando che gli spazi ineditati dovranno essere sistemati a verde pubblico e piazza parcheggio
<b>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</b>	Realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL e previa autorizzazione IREN del sistema di accessibilità carrabile di percorsi ciclo-pedonali di connessione con le aree e i servizi circostanti; dei parcheggi pubblici secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA e comunque in quantità non inferiore a 5 mq/ab. insediabile e a 40 mq/100 mq di SU ad usi commerciali - direzionali e per servizi collettivi. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde pubblico.

<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica, con predisposizione di progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
<b>Interventi ammessi prima del PUA</b>	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e viabilità per pubblica utilità.

**Legenda**  
 Perimetro Unità attuativa



**Unità Attuativa**  
**Su = 2.500 mq**  
**Usi commerciali/pubblici esercizi**  
**Usi terziari/residenziali**

Comune di Castelnuovo ne' Monti

# APTC

**Ambito Produttivo-Commerciale-Direzionale da trasformare**

ex Consorzio Agrario  
Piazza Matteotti

**Elab. 5** Unità attuativa ambito n. 20 - Poc  
 Piano Urbanistico Comunale  
 Scala 1:500

**Proprietà**  
 Comune di Castelnuovo ne' Monti

**Progettisti**  
 Studio FOA Federico Oliva Associati  
 con Antonella Dell'Orto e Elena Solero  
**Aspetti urbanistici e architettonici**



Studio Tecnico Associato Geoprogetti  
**Rilievi planialtimetrici**