

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree degli insediamenti di carattere Storico-Artistico ed Ambientale-Documentario

Art. n. 62 delle Norme di Attuazione

ZONA CENTRO PIEDIMULERA E MOIACHINA

S.F. - Superficie fondiaria	mq.	52.300
Numero alloggi esistenti	n.	240
Numero abitanti residenti	n.	465
Numero vani esistenti	n.	975
Numero vani realizzabili da completamenti di tessuto pre- visti con disposizione planovolumetrica	n.	114

Capacità insediativa residenziale:

numero vani esistenti + numero vani realizzabili	n.	1.089
--	----	-------

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree degli insediamenti di carattere Storico-Artistico ed Ambientale-Documentario

Art. n. 62 delle Norme di Attuazione

Nuclei frazionali - Zona Cimamulera:

Gozzi di Sopra-Gozzi di Sotto-Coletto-Aprì-Cimamulera-La Chiesa-Pairazzi-San Giuseppe-Cai Girardi-Madonna-Morlongo-Crosa-Meggiana-Mezzamulera-Cropala.

S.F. - Superficie fondiaria	mq.	53.010
Numero alloggi esistenti	n.	160
Numero abitanti residenti	n.	230
Numero vani esistenti	n.	575
Numero vani realizzabili da completamenti di tessuto previsti.	n.	49

Capacità insediativa residenziale:

numero vani esistenti + numero vani realizzabili	n.	624
--	----	-----

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree edificate

Art. n. 64 delle Norme di Attuazione

Zona capoluogo Piedimulera

S.F. - Superficie fondiaria	mq.	144.380	
Volume esistente	mc.	200.800	
D.f. - Densità fondiaria esistente	mc/mq.	1,39	
U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria esistente	mc/mq		0,46
D.f. - Densità fondiaria di progetto	mc/mq	1,6	
U.f. - Indice di utilizzazione di progetto	mq/mq.	0,53	
Volume totale di progetto	mc.	231.008	

Capacità insediativa residenziale

$$\frac{\text{Volume totale di progetto}}{120 \text{ mc/vano}} = \frac{231.008}{120} = 1.925$$

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree edificate

Art. n. 64 delle Norme di Attuazione

Zona Cimamulera e Frazioni

S.F. - Superficie fondiaria	mq.	29.365
Volume esistente	mc.	33.500
D.f. - Densità fondiaria esistente	mc/mq.	1,14
U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria esistente	mc/mq.	0,38
D.f. - Densità fondiaria di progetto	mc/mq	1,4
U.f. - Indice di utilizzazione di progetto	mq/mq.	0,46
Volume totale di progetto	mc.	41.140

Capacità insediativa residenziale

$$\frac{\text{Volume totale di progetto} = 41.140}{120 \text{ mc/vano}} = \frac{342}{120}$$

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree residenziali di Completamento

Art. 65 delle Norme di Attuazione

Zona capoluogo Piedimulera

S.T. - Superficie territoriale	ha.	2,3000
Aree a standards (Art.59 delle N. di A.)	mq.	3.000
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	20.000

U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,40
U.t. - Indice di utilizzazione territoriale	mq/ha.	3.478
D.f. - Densità fondiaria	mc/mq.	1,2
D.t. - Densità territoriale	mc/ha.	10.434

Volume totale realizzabilemc. 24.000

Capacità insediativa residenziale

Volume totale = 24.000= 200
120 mc/vano 120

Aree a standards:

Aree per parcheggi pubblici	mq.	500
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	mq.	2.500

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree residenziali di Completamento

Art. n. 65 delle Norme di Attuazione

Zona Cimamulera e Frazioni

S.T. - Superficie territoriale	ha.	1,1300
Aree a standards (Art.59 delle N. di A.)	mq.	1.245
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	10.055

U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,33
U.t. - Indice di utilizzazione territoriale	mq/ha.	2.938
D.f. - Densità fondiaria	mc/mq.	1,00
D.t. - Densità territoriale	mc/ha.	8.814

Volume totale realizzabilemc. 9.960

Capacità insediativa residenziale

$\text{Volume totale} = \frac{9.960}{120} = 83$
120 mc/vano

Aree a standards :

Aree per parcheggi pubblici	mq.	207
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	mq.	1.038

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree residenziali di Nuovo Impianto

Art. n. 66 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo P.P.E. e P. di Z.

S.T. - Superficie territoriale	ha.	7,8922
Aree a standards (Art.59 delle N. di A.) ed infrastrutture viarie	mq.	10.337
Aree agricole	mq.	10.780
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	47.205
U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,40
U.t. - Indice di utilizzazione territoriale	mq/ha.	3.237
D.f. - Densità fondiaria	mc/mq.	1,62
D.t. - Densità territoriale	mc/ha.	9.712
Volume residenziale realizzabile	mc.	69.000
Volume terziario realizzabile	mc.	7.650

Capacità insediativa residenziale

$$\frac{\text{Volume residenziale}}{120 \text{ mc/vano}} = \frac{69.000}{120} = 575$$

QUOTA DI AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE 60%

Aree a standards :

Aree per infrastrutture viarie	mq.	10.600
Aree per parcheggi pubblici (1.700+1.437)	mq.	3.137
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	mq.	7.200

OBIETTIVI URBANISTICI E QUALITATIVI DELL'INSEDIAMENTO:

- definire morfologicamente e tipologicamente quinte edilizie continue attorno alle rotatorie che definiscono gli snodi viari e lungo la stessa viabilità;
- le tipologie attorno alla grande rotatoria di fronte all'area dell'ospedale le quinte saranno di quattro piani fuori terra con attività terziarie continue al piano terra;
- stabilire morfologicamente e tipologicamente "rapporti" ed "aperture" alla campagna circostante con "fughe prospettiche" e continuità di percorsi in direzione della campagna;
- caratterizzare tipologicamente anche in altezza, la piazza centrale organizzata attorno alla rotonda viaria di fronte all'ospedale in modo tale da costituirlo senza equivoci formali come punto di riferimento dell'intero insediamento, capace di "competere" con l'imponenza degli edifici produttivi circostanti e di dialogare con lo stesso ospedale;
- prescrivere attività terziarie commerciali ai piani terra degli edifici attorno alla piazza e possibilmente lungo la strada in uscita, in direzione della strada provinciale;
- caratterizzare tipologicamente le testate degli edifici lungo la strada del punto precedente;

- organizzare le aree destinate a parcheggi e verde lungo la viabilità di progetto, all'interno delle aree contrassegnate con il retino delle aree residenziali di nuovo impianto, in modo tale da definire una continuità di spazi pubblici da rendere obbligatori nell'attuazione dei singoli lotti;
- le tipologie di Piano dovranno definire una griglia di aggregazioni possibili avendo come riferimento fondamentale le architetture urbane presenti nel centro storico di Piedimulera, torre compresa; quest'ultima dovrà trovare una sua "rilettura" all'interno della piazza e delle testate di cui sopra;
- l'organizzazione viaria dovrà avere come riferimento tipologico i grandi boulevard urbani (sezioni viarie contenute in ml 6,50 ed ampi marciapiedi alberati di almeno ml 2,50);
- gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno organizzare l'attuazione degli insediamenti attraverso comparti organici ed autosufficienti nella dotazione dei servizi infrastrutturali.

L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO POTRA' AVVENIRE SOLO A SEGUITO DELL'AVVIO DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO OSPEDALE

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

Art. n. 60 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo P.P.E.

S.T. - Superficie territoriale ha. 27,7525

Aree pubbliche con specifico ruolo di interconnessione con il nuovo impianto ospedaliero comprese nella delimitazione del Piano Particolareggiato:

Aree per infrastrutture viarie mq. 8.650

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport mq.
16.350

Aree per attrezzature di interesse comune (cimitero esistente ed in ampliamento) mq. 6.130

Aree per spazi di sosta e parcheggio mq. 3.530

S.F. - Superficie fondiaria destinata all'impianto ospedaliero mq.
242.865

Indici e parametri:

- a) RC – 20% della Superficie fondiaria;
- b) Dc – Distanza dai confini: 10 ml e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato posto a confine;
- c) Distanza dalle strade: 30 ml;
- d) Distanza dalla Ferrovia: ml 30;
- a) H max: 22,50 mt fatto (salvo strutture ed impianti tecnici);
- b) Dotazione minima di parcheggi pubblici: 1/4 della superficie lorda di pavimento realizzata fuori ed entro terra.

Parametri per un migliore e corretto inserimento ambientale e territoriale:

- a) superficie permeabile (priva di pavimentazioni) non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
- b) aree piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali non inferiore al 40% della superficie fondiaria;
- a) 50% della superficie dei parcheggi esterni pavimentata con prato armato e piantumata;
- b) ciclo di recupero integrale delle acque bianche e piovane;
- c) massimo utilizzo dei materiali d'opera locali;
- d) dimostrazione dell'efficienza energetica dell'edificio e degli impianti di riscaldamento e/o generatori di energia.

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree residenziali di Nuovo Impianto

Art. n. 66 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo P.E.C.O. n.2

S.T. - Superficie territoriale	ha.	1,2090
Aree a standards (Art.59 delle N. di A.) ed infrastrutture viarie.....	mq.	1.275
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	8.505
U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,40
U.t. - Indice di utilizzazione territoriale	mq/ha.	2.812
D.f. - Densità fondiaria	mc/mq.	1,20
D.t. - Densità territoriale	mc/ha.	8.436
Volume totale realizzabile	mc.	10.200

QUOTA DI AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE 60%

Capacità insediativa residenziale

$$\frac{\text{Volume totale}}{120 \text{ mc/vano}} = \frac{10.200}{120} = 85$$

QUOTA DI AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Aree a standards :

Aree per infrastrutture viarie	mq.	2.310
Aree per parcheggi pubblici	mq.	212
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	mq.	1.063

OBIETTIVI URBANISTICI E QUALITATIVI DELL'INSEDIAMENTO:

- definire morfologicamente e tipologicamente quinte edilizie continue attorno alla rotatoria di ingresso sulla statale e lungo la stessa viabilità centrale;
- le tipologie attorno alla rotatoria di ingresso saranno di tre piani fuori terra con attività terziarie continue al piano terra;
- caratterizzare tipologicamente le testate degli edifici lungo la strada del punto precedente;
- organizzare le aree destinate a parcheggi e verde lungo la viabilità di progetto, all'interno delle aree contrassegnate con il retino delle aree residenziali di nuovo impianto, in modo tale da definire una continuità di spazi pubblici da rendere obbligatori nell'attuazione dei singoli lotti;
- le tipologie di Piano dovranno definire una griglia di aggregazioni possibili avendo come riferimento fondamentale le architetture urbane presenti nel centro storico di Piedimulera, torre compresa; quest'ultima dovrà trovare una sua "rilettura" nelle testate;
- l'organizzazione viaria dovrà avere come riferimento tipologico i grandi boulevard urbani (sezioni viarie contenute in ml 6,50 ed ampi marciapiedi alberati di almeno ml 2,50);

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree residenziali di Nuovo Impianto

Art. n. 66 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.O. n.1)

P.E.C.O. già approvato ai sensi del P.R.G.C. vigente.

S.T. - Superficie territoriale ha. 0,5307

Aree a standards (Art.59 delle N. di A.) ed infrastrutture viarie.....mq. 777

S.F. - Superficie fondiaria mq. 4.435

U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,39

U.t. - Indice di utilizzazione territoriale mq/ha.3.244

D.f. - Densità fondiaria mc/mq. 1,16

D.t. - Densità territoriale mc/ha. 9.732

Volume totale realizzabile mc. 5.165

Capacità insediativa residenziale

Volume totale = 57

120 mc/vano

QUOTA DI AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Aree a standards :

Aree per infrastrutture viarie mq.

Aree per parcheggi pubblici mq.

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sportmq.

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento

Art. n. 68 delle Norme di Attuazione

S.F. - Superficie fondiaria	mq.	415.700
S.C. - Superficie coperta esistente	mq.	101.400
R.C. - Rapporto di copertura esistente		24,39%
R.C. - Rapporto di copertura di progetto		50%
U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria		mq/mq.1,0
Nuova superficie copribile	mq.	85.665
S.C. - Superficie coperta totale	mq.	207.850
Aree a servizi 10% di Sf.	mq.	41.570

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree produttive commerciali esistenti e di completamento

Art. n. 70 delle Norme di Attuazione

S.F. - Superficie fondiaria	mq.	32.770
S.C. - Superficie coperta esistente	mq.	7.870
R.C. - Rapporto di copertura esistente		24,01%
R.C. - Rapporto di copertura di progetto		50%
U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,0
Nuova superficie copribile	mq.	8.515
S.C. - Superficie coperta totale	mq.	16.385
Aree a servizi 80% della superficie lorda di pavimento		

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree artigianali-industriali di Nuovo Impianto

Art. n. 69 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo P.I.P. n.1
(Vedi Variante n.4 al P.R.G.C. vigente)

S.T. - Superficie territoriale	ha.	23,3670
Superficie destinata ad aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e reti viarie	mq.	60.850
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	173.600
Rc. - Rapporto di copertura	50%	
Superficie copribile	mq.	86.800

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree artigianali-industriali di Nuovo Impianto

Art. n. 69 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo P.I.P. n.2
(Vedi Variante n.5 al P.R.G.C. vigente)

S.T. - Superficie territoriale	ha.	14,6000
Superficie destinata ad aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e reti viarie	mq.	29.200
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	116.800
Rc. - Rapporto di copertura	50%	
Superficie copribile	mq.	58.400

COMUNE DI PIEDIMULERA

Aree artigianali-industriali di Nuovo Impianto

Art. n. 69 delle Norme di Attuazione

Strumento Urbanistico Esecutivo P.I.P. n.3

S.T. - Superficie territoriale	ha.	4,5135
Superficie destinata ad aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e reti viarie	mq.	12.410
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	32.725
Rc. - Rapporto di copertura	50%	
Superficie copribile	mq.	16.362