



ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/2004

relativo all'area "Cittadella della bicicletta" Pinarello
VARIANTE 6 P.I. - Comune di Villorba

Scheda Piano Guida

data
DICEMBRE 2020

aggiornamento

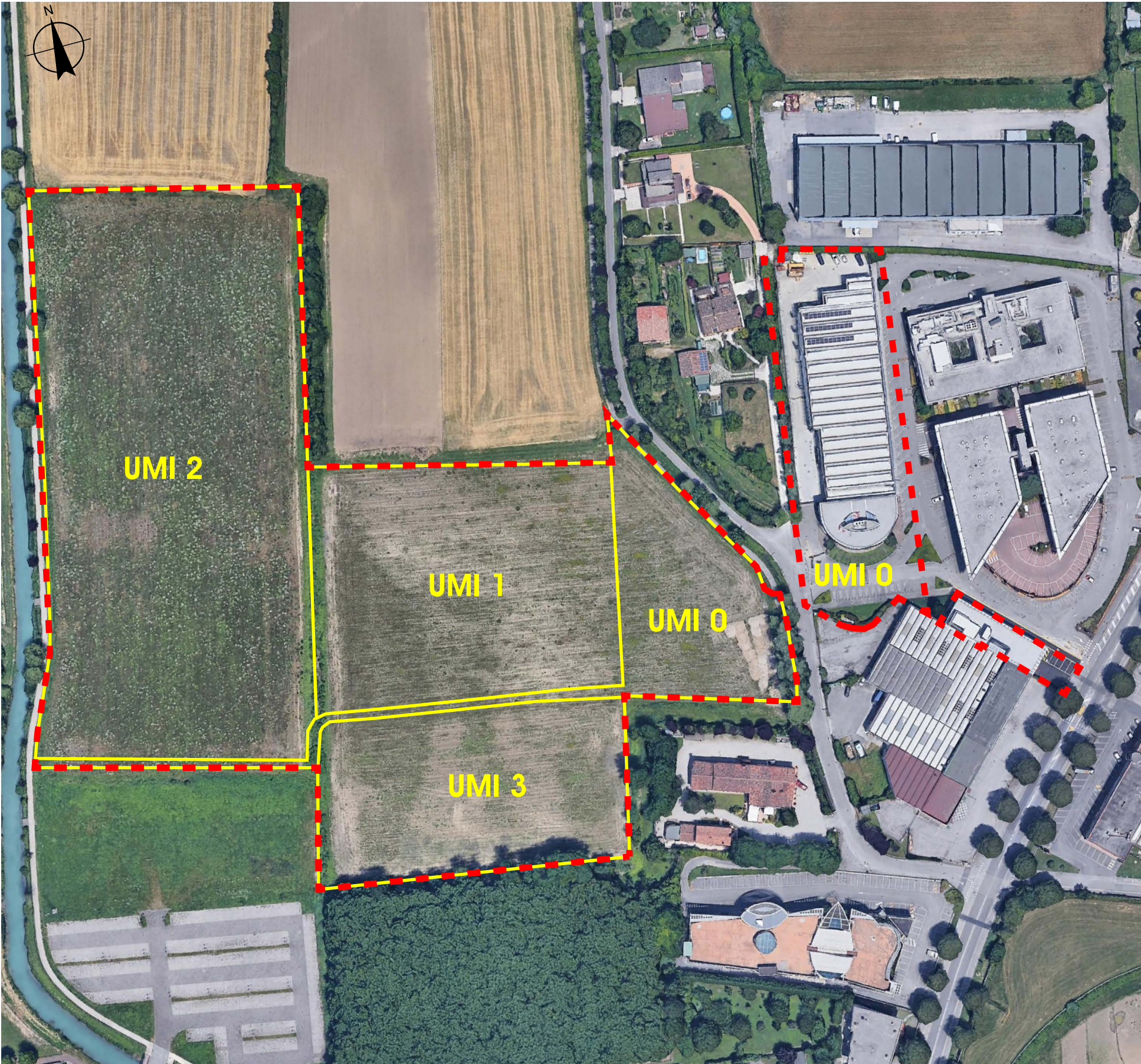
-

elaborato
07



progettista
arch.
CARLO CIRIBI'

Obiettivi generali e specifici, UMI, modalità di attuazione scala 1:2.000



Obiettivi generali e specifici, UMI, attuazione

Obiettivi generali	1) sviluppo socioeconomico conseguente l'insediamento e consolidamento di attività sul territorio 2) riqualificazione della mobilità sostenibile 3) miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi pubblici e funzioni collettive 4) qualificazione dell'assetto socio-economico legato alla Cittadella della bicicletta 5) miglioramento dell'assetto urbanistico complessivo del contesto
Obiettivi specifici	1) realizzazione di un'area per lo sport ed il tempo libero al fine di incentivare l'utilizzo della bicicletta 2) realizzazione di piste ciclabili differenti per tipologia, dimensioni e caratteristiche (per bambini, BMX, Gravel e Pump Track) 3) implementazione della rete ciclabile comunale 4) realizzazione di un'area a parcheggio funzionale sia alla nuova area sportiva che al limitrofo centro di medicina 5) realizzazione di alcune strutture funzionali e complementari alla Cittadella della Bicicletta

Legenda

	Area oggetto di intervento
	Perimetro Unità Minima di Intervento (UMI): l'individuazione delle UMI è indicativa e potrà essere precisata e/o ridefinita con la presentazione del Permesso di Costruire convenzionato.

Modalità di attuazione

Modalità di attuazione	L'attuazione degli interventi potrà avvenire in stralci funzionali costituenti Unità Minime di Intervento (UMI), con possibilità di esecuzione autonoma per ogni singola UMI, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione generali (UMI 0) a servizio dell'intero ambito, che dovranno essere iniziate entro 1 (uno) anno dalla notifica del permesso di costruire, previa comunicazione scritta al Comune, fatte salve eventuali proroghe di legge, e saranno ultimate entro 3 (tre) anni dall'inizio lavori. All'interno di ciascuna UMI ogni intervento potrà essere attuato autonomamente, a condizione che vengano realizzate le opere di urbanizzazione generali.
------------------------	--



UMI 0

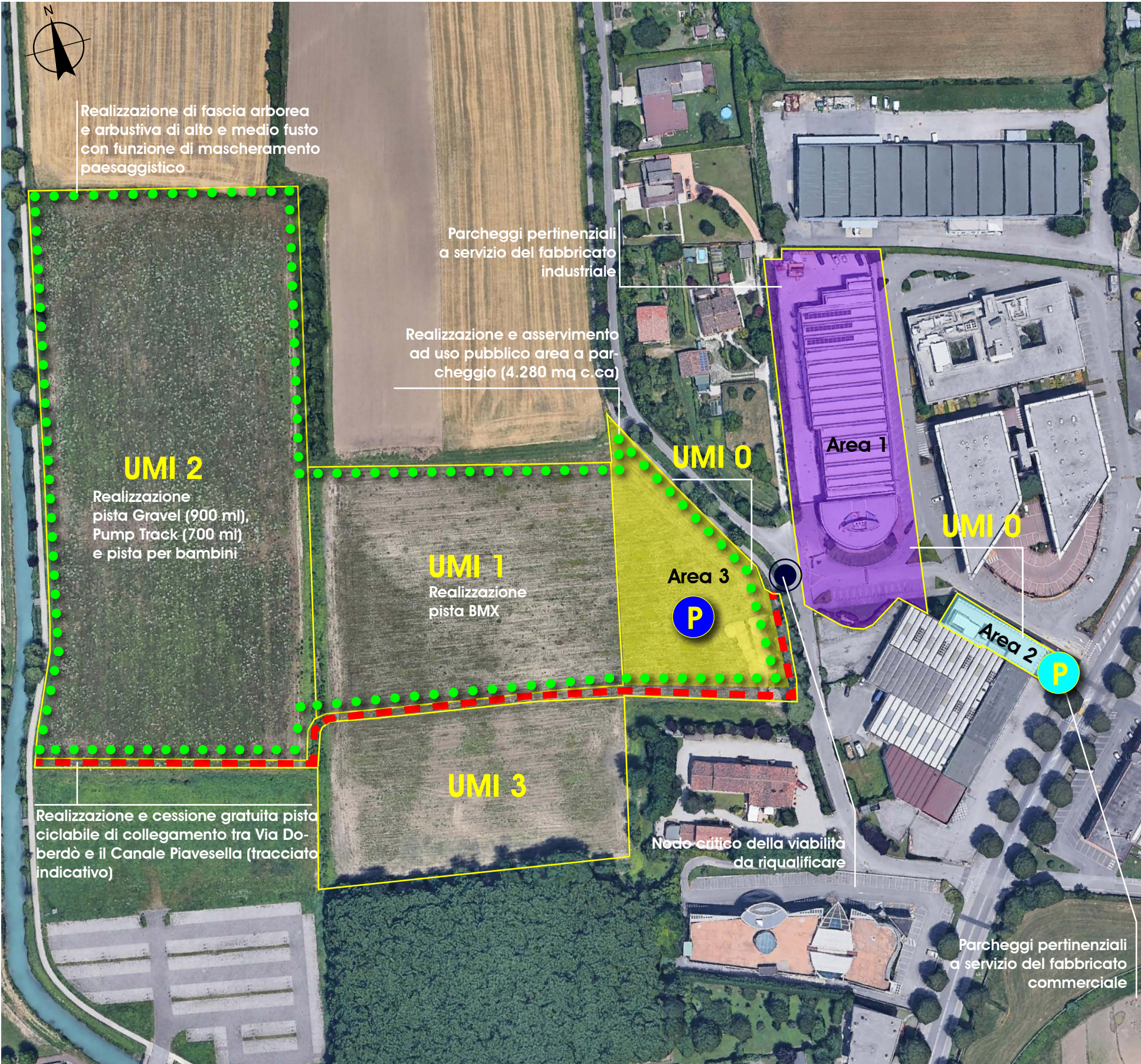
Area 1	AREA 1 - Lotto a destinazione industriale Destinazione d'uso esistente/assentita = industriale Destinazione d'uso di progetto = invariata
Area 2	AREA 2 - Lotto a destinazione commerciale Destinazione d'uso esistente/assentita = artigianale Destinazione d'uso di progetto = media struttura con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq
Area 3	AREA 3 - Opere di urbanizzazione L'area è destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generale a servizio dell'intero ambito

UMI 1 e 2

Le UMI sono destinate alla realizzazione di un'area verde per la pratica dello sport della bicicletta, articolata in differenti piste ciclabili per tipologia e caratteristiche (piste per bambini, BMX, Gravel e Pump Track, etc.). È consentita la realizzazione di: a) una struttura sportiva (reception, spogliatoi e servizi per utenti/atleti) con i seguenti parametri urbanistici: - Superficie coperta (Sc) massima = 250 mq - Numero max piani (N) = 2 - Altezza max (H) = 6,50 ml b) una tribuna per gli spettatori di suoerficie coperta (Sc) massima pari a 200 mq
--

UMI 3

L'UMI è destinata alla realizzazione di servizi ed attrezzature legate alla pratica dello sport della bicicletta, con i seguenti parametri urbanistici: - destinazioni d'uso: a) turistiche (foresteria riservata agli atleti e similari); b) ricettive (ristorante, bar, pubblici esercizi e similari, etc.); c) artigianali (struttura adibita allo sviluppo della tecnologia applicata allo sport, magazzini e similari); d) ludico-ricreative (palestre per gli utenti/atleti e similari); - Superficie coperta (Sc) massima = 2.500 mq - Numero max piani (N) = 2 - Altezza max (H) = 8,00 ml
--



UMI 0

Area 1

Lotto industriale - Dotazione minima aree a parcheggio **P**

Superficie fondiaria (Sf) = 6.374 mq
Superficie coperta (Sc) = 2.825 mq
Superficie minima a park pertinenziali (Art. 77, comma 14: commercio all'ingrosso, industria, artigianato, artigianato di servizio) = 10% di Sf = 637 mq
I parcheggi sono reperiti nell'ambito dell'intervento di riqualificazione di cui al P.d.C. n. 27 del 21/02/2005 e successive varianti.

UMI 0

Area 2

Lotto commerciale - Dotazione minima aree a parcheggio **P**

Superficie fondiaria (Sf) = 637 mq
Superficie coperta (Sc) = 442 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) = 762 mq
Superficie di vendita (Sv) di progetto = 507,45 mq
Superficie minima a park pertinenziali (Art. 77, comma 17, lett. b: medie strutture di vendita in centro urbano):
 $Sv \times 0,80 \text{ mq/mq} = 405,96 \text{ mq}$
e comunque
 $Slp \times 0,65 \text{ mq/mq} = 407,19 \text{ mq}$
La dotazione minima di aree a parcheggio pertinenziale è pertanto pari a 407,19 mq.
Superficie a parcheggi esistente fronte negozio = 87,5 mq (5 stalli, comprensivi del 40% di aree di manovra)
Superficie a parcheggi da reperire fuori ambito = 319,69 mq

UMI 0

Area 3

Parcheggio di uso pubblico + Pista ciclabile **P +**

Opere, servizi e infrastrutture di interesse pubblico:

- 1) realizzazione dei parcheggi di uso pubblico a servizio della Cittadella della Bicicletta e delle altre attività terziarie contermini, in particolare il Centro di Medicina;
- 2) realizzazione di parte dei parcheggi pertinenziali a servizio dell'attività insediata nell'area "2" (la dotazione dei parcheggi che non è possibile allocare nell'area di pertinenza del fabbricato commerciale);
- 3) realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra quelle esistenti di Via Doberdò e lungo il canale Piavesella;
- 4) riqualificazione del nodo critico della viabilità in corrispondenza dell'accesso alla nuova area sportiva e Via Doberdò.
- 5) proseguimento della pista ciclabile tra Via Solferino e Via F.lli Bandiera (Fig. 16, mappale 552)

I tracciati e i perimetri riportati in cartografia sono indicativi e potranno essere precisati e/o ridefiniti con il Permesso di Costruire Convenzionato