Comune di Città di Castello
Provincia di Perugia

PRG-PO #01

PIANO REGOLATORE GENERALE
Variante generale

Coordinamento Scientifico
Arch. Francesco Nigro

Coordinamento Tecnico
Arch. Paolo Ghirelli

PRG - Parte Operativa n. 1

Sindaco
Luciano Bacchetta

Assessore all'Urbanistica
Rossella Cestini

Responsabile del Procedimento
ing. Federico Calderini

Oggetto

Valutazioni ambientali di livello operativo

Rapporto ambientale preliminare - Allegati

Elaborato

PO.v.01a

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
3					
2					
1					
0	marzo 2018	Emissione per adozione			

COD. DOCUMENTO

0 9 0 5 4 W I U 3 0 2

RAPPORTO

Variante Generale al Piano Regolatore Generale
PRG Parte Operativa n. 1

Elaborato PO.v.01 - Rapporto ambientale preliminare

Allegato 1 - Documento di indirizzo per la definizione della normativa tecnica di attuazione

1	01/12/17	Revisione a seguito Conferenza			
0	04/10/17	Emissione			
Rev.	***Data***	***Descrizione Modifica***	***Redatto***	***Approvato***	***Autorizzato***

ALLEGATO 1

DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA DEFINIZIONE DELLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

INDICE

1. STRUTTURA E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PRG-PO p. 3
1.1 Elaborati costitutivi p. 3
1.2 Componenti della disciplina dello Spazio urbano p. 3

2. ARTICOLAZIONE CONTENUTI NTA p. 7
2.1 Indice delle NTA p. 7
2.2 Modalità attuative p. 9
2.3 Applicazione dei criteri della perequazione urbanistica p. 10

3. PROMOZIONE DELLA QUALITA' DEL PAESAGGIO p. 13
3.1 Elaborato "Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi" p. 14

4. QUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA p. 29

5. MITIGAZIONE DELLA VULNERABILITA' SISMICA URBANA p. 34

6. FORMAZIONE E RAFFORZAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA URBANA p. 35

7. SOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI p. 39

8. DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DELLO SPAZIO URBANO p. 41
8.1 Città Storica p. 41
8.2 Città consolidata e in via di consolidamento p. 44
8.3 Aree a disciplina pregressa p. 46
8.4 Città della trasformazione p. 47
8.4.1 Interventi di completamento p. 47
8.4.2 Operazioni Complesse, Ambiti di trasformazione, Ambiti di trasformazione per attività p. 53

1. STRUTTURA E CONTENUTI PRINCIPALI DEL PRG-PO

Le presenti Note illustrano i contenuti essenziali della bozza del PRG-PO e costituiscono la base della impostazione delle NTA del PRG-PO.

Le NTA saranno articolate concettualmente in due parti: una più stabile che tratta l'applicazione delle modalità di attuazione e dei meccanismi compensativi e premiali (cioè disciplina le "regole del gioco" sulla base di quanto stabilito dal PRG-PS), nonché fissa la disciplina delle componenti esistenti e più stabili dello Spazio urbano e dei Sistemi; una più specificatamente riferita alle previsioni attivate dal 1° PRG-PO e quindi aggiornabile e modificabile nel tempo per "aggiustamenti di tiro" e integrazione di nuove previsioni di trasformazione.
Ciò fermo restando che il PRG-PO, nel rispetto del PRG-PS, può essere in qualsiasi momento oggetto di variante da parte del Consiglio Comunale.

1.1 Elaborati costitutivi

Gli elaborati costitutivi del PRG-PO fissano nel loro insieme la disciplina delle componenti territoriali che il PRG-PS affida al PRG-PO, nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti:

- **PO.c.02.1 Carta della disciplina operativa del territorio**, rapp. 1:5.000: fissa la disciplina urbanistica, direttamente conformativa della proprietà, dello Spazio urbano e delle componenti sistemiche rimandate al PRG-PO. Nel caso delle aree ad attuazione indiretta, la piena conformazione della proprietà si avrà con il relativo strumento attuativo.
  Per favorire la comprensione dei contenuti del Piano, la Carta riporta anche alcune delle Componenti disciplinate dal PRG-PS; tra queste risultano anche le previsioni non attivate dal 1° PRG-PO (ad esempio le numerose ZAUNI non oggetto di previsioni del presente PRG-PO); per queste ultime valgono le norme fissate dal PRG-PS fino al loro inserimento tra le previsioni operative.
- **PO.c.02.2 Carta della struttura urbana – direttive di assetto**, rapp. 1:5.000: la carta illustra, con un linguaggio grafico simbolico-strategico, l'assetto auspicato della struttura urbana del Capoluogo e delle Frazioni oggetto di previsioni urbanistiche. Il perseguimento di tale assetto urbano, sia spaziale che funzionale (con particolare riferimento alle dotazioni territoriali), è affidato alla ordinaria attuazione del PRG-PO, alla programmazione e realizzazione delle opere pubbliche e, in particolare, alla attuazione delle principali previsioni di trasformazione urbana (rigenerazioni come interventi di primo impianto). I contenuti della Carta hanno valore di direttiva per le successive pianificazioni e/o progettazioni.
- **PO.c.02.3 Repertorio aree in trasformazione**: il Repertorio contiene le Schede relative alle diverse tipologie di interventi di trasformazione che compongono le previsioni più significative del 1° PRG-PO. Le parti normative delle Schede (contenenti quantità, destinazioni d'uso, ecc) hanno valore prescrittivo; le parti grafiche delle Schede hanno valore di direttiva per la successiva pianificazione attuativa.
- **PO.c.03.1 Disciplina operativa della Città Storica – Centro storico del Capoluogo**, rapp. 1:2.000: costituisce la disciplina del Centro storico del capoluogo direttamente cogente e conformativa la proprietà.

1.2 Componenti della disciplina dello Spazio urbano

Città storica – Centro Storico del Capoluogo

Nell'elab. **PO.c.021 Carta della disciplina operativa del territorio**, rapp. 1:5.000, è riportata una forma sintetica delle componenti. Questa graficizzazione non ha nessuna valenza giuridica in quanto la disciplina cogente è quella riportata nell'elab. **PO.c.03.1 Centro storico del Capoluogo** 1:2.000.

Le componenti sono così derivate dalla classificazione previgente:

- Morfotipologie speciali: alcune delle AS.
- Tessuti costituiti da edilizia speciale, derivano da alcune AR1 e AR2.
- Tessuti costituiti da edilizia di base, derivano da: AR1 tranne quelle lungo assi principali; AR2 tranne alcune; AR3 quasi tutte; AR4 quasi tutte.
- Complessi ed edifici esito della trasformazione di morfotipologie antiche, derivano da AR6.
- Emergenze di interesse storico-culturale: sono le emergenze morfotipologiche, individuate con il supporto dell'Ufficio.
- Edifici e tessuti recenti e/o privi di valore, derivano da AR5 e aree oggetto di recupero.
- Manufatti e annessi di servizio, derivano da AR7 (i più piccoli di questi sono stati inclusi nelle aree di pertinenza di appartenenza).

Città consolidata e in via di consolidamento

Nell'elaborato **PO.c.021 Carta della disciplina operativa del territorio** sono riportati i tessuti nei quali è articolata la "Città consolidata o in via di consolidamento" individuata dal PRG-PS, suddivisi tra *Tessuti prevalentemente residenziali* e *Tessuti prevalentemente per attività*. I tessuti, sono stati sintetizzati rispetto alle classificazioni del PRG previgente secondo quanto riportato nelle seguenti tabelle:

Tessuti prevalentemente residenziali:

Corrispondenze e derivazioni da PRG previgente(1)	NOME COMPONENTE (provvisorio)
- Edifici e relative pertinenze classificate nel PRG previgente come E_0, non recenti, inglobate nel tessuto - Edifici classificati R1, R2, R3, R4 nel PRG previgente	**Tessuto 0bis**
- Edifici e relative pertinenze classificate nel PRG previgente come E_0, inserite dal PRG-PS nei "Tessuti prevalentemente residenziali", che presentano caratteristiche "agricolo-rurali"	**Tessuto 0**
- Edifici e relative pertinenze classificate nel PRG previgente come E_0, recenti e inglobate nel tessuto - Edifici e relative pertinenze classificate dal PRG previgente come B.1, B.2.1, B.2.2, B.3.1, B.3.2, B.4.1	**Tessuto 1**
- Edifici e relative pertinenze classificate dal PRG previgente come B.2.3, B.2.4, B.3.3, B.3.4, B.3.5	**Tessuto 2**
- Edifici e relative pertinenze classificate dal PRG previgente come B.2.5	**Tessuto 3**
- Edifici e relative pertinenze derivanti da Piani attuativi completi (o comunque le cui infrastrutture sono realizzate completamente), cioè B_SA, C_SA, E_SA	**Tessuto 4**

(1) Rientrano in questi tessuti anche porzioni di aree classificate dal PRG Previgente come S_SA; porzioni di zone C di limitate dimensioni confermate, lotti interclusi, piccole porzioni di pertinenze non ricomprese (nel previgente) nella classificazione dell'edificio a cui si collegate.

Tessuti prevalentemente per attività:

Corrispondenze e derivazioni da PRG previgente	NOME COMPONENTE (provvisorio)
Isolati di medie / grandi dimensioni, le attività produttive sono la maggioranza; episodi di commercio /terziario, residenza rara e solo "residenza del custode"	**Tessuto α**
Isolati di medie e piccole dimensioni, o parti di isolati più grandi; mescolanza tra attività e/o commercio e/o terziario; presenza anche consistente di residenze; può ricomprendere anche lotti non edificati (in caso di presenza consistente di residenza questa viene classificata come tessuto residenziale)	**Tessuto β**
Isolati costituiti quasi esclusivamente da attività commerciali di consistenti dimensioni, poco frammentati; presenza di residenze solo occasionale	**Tessuto γ**

Città della trasformazione

Le componenti della trasformazione rappresentano il contenuto previsionale e progettuale più significativo del PRG-PO. Per tutte le previsioni di trasformazione vale il riferimento della Carta della struttura urbana – direttive di assetto (PO.c.02.2).
Le trasformazioni si attuano mediante la modalità indiretta utilizzando le diverse forme individuate dal PRG-PS, fatto salvo nei casi nei quali la Suc è inferiore ai valori fissati dal RR 2/2015 per i quali si procede mediante attuazione diretta condizionata.

- **Interventi di completamento urbani - ICU**: interessano parti in generale classificate dal PRG-PS come "da ripianificare". Il PRG-PO nelle Schede (elab. PO.c.02.3) fornisce uno schema di assetto di riferimento (dove è indicata l'Area di concentrazione dei diritti edificatori) e i dati quantitativi essenziali, le destinazioni d'uso ammesse e le quantità di cessione per le dotazioni. In questo caso la perequazione riguarda l'equo trattamento per il quale sono applicati gli indici territoriali perequati. La dimensione delle aree e la finalità delle trasformazioni non richiede applicazione di particolari meccanismi premiali o compensativi (Vedi successivo punto 8.4.1).
- **Interventi di completamento semiurbani - ICS:** riguardano il completamento dei Centri e aggregati a carattere semiurbano individuati dal PRG-PS. Il PRG-PO nelle Schede (elab. PO.c.02.3) fornisce uno schema di assetto di riferimento (dove è indicata l'Area di concentrazione dei diritti edificatori) e i dati quantitativi essenziali comprensivi degli incrementi per "impegni aggiuntivi", le destinazioni d'uso ammesse e le quantità di cessione per le dotazioni. Poiché si tratta di interventi in aree che necessitano di migliorare, adeguare o realizzare le urbanizzazioni, anche non direttamente connesse agli interventi, il PRG-PO prevede quote di incremento di Suc per "impegni aggiuntivi" che i soggetti attuatori possono assumere ai fini della realizzazione di interventi di adeguamento della viabilità, cessione di suoli oltre gli standard ecc. In diversi casi sono coinvolte negli ICS anche porzioni di ZAUNI. (Vedi successivo punto 8.4.1).
- **Ambiti di trasformazione – AT e ATA**: nella maggior parte dei casi riguardano parti classificate dal PRG-PS come "da ripianificare" (un paio di casi interessano piccole porzioni di ZAUNI) nelle quali il PRG-PO prevede la definizione dell'assetto, ma anche un rilevante contributo alla ricucitura urbana attraverso la previsione di adeguamenti, riqualificazioni o collaborazione alla cessione di suoli per dotazioni, nell'insieme finalizzati a consolidare gli insediamenti esistenti.

  Gli Ambiti di trasformazione AT prevedono la formazione di addizioni e integrazioni insediative a destinazione prevalentemente residenziale, nelle quali il PRG-PO punta comunque ad assicurare un adeguato mix funzionale. Gli Ambiti di trasformazione per attività ATA riguardano la ripianificazione e il completamento di porzioni non ancora attuate delle aree produttive a nord del Capoluogo, attraverso la previsione di aree per attività miste caratterizzate da significative performance in termini paesaggistico-ambientali ed energetici.
  Le Schede degli Ambiti di trasformazione sono organizzate per Capoluogo e Frazioni, quelle degli AT, e riferite alle aree produttive quelle degli ATA. Per ciascun Ambito forniscono un dettagliato Schema di assetto (riferito anche alla relativa Struttura urbana – direttive di assetto), che ha valore di direttiva per i PUA, nel quale sono indicate le Aree di concentrazione dell'edificabilità (che sono modificabili nella dimensione e perimetrazione, ma non sono rilocalizzabili completamente nell'Ambito) e la localizzazione preferenziale delle dotazioni. Di queste viene indicata una generica categoria, spetta ai successivi livelli di pianificazione definire, di concerto con l'Amministrazione, quali dotazioni dovranno essere concretamente previste.
  Negli Ambiti si esprimono i meccanismi perequativi attraverso la quantificazione del massimo incremento della Suc di base, della sua articolazione tra pubblico e privato. L'incremento è utilizzabile a fronte delle prestazioni previste dalle NTA del PRG-PS, il PRG-PO concretizza la partecipazione dei Soggetti attuatori indicando gli "impegni ordinari", che questi devono assumere in sede di convenzionamento, e gli "impegni aggiuntivi" che comportano il riconoscimento di premialità e compensazioni a valere sulla quota di incremento dedicata alla proprietà. Ovviamente questa parte variabile delle previsioni è affidata alla concertazione tra pubblico e privato, ma rimane un impegno volontario dei Soggetti attuatori.
  La Scheda (vedi anche successivo punto 8.4.2) infine indica i criteri di attuazione, prevedendo, ove necessario, la possibilità di attuare l'Ambito per Comparti e stabilendo per questo il minimo di Suc necessaria per attivare il singolo Comparto.
- **Operazioni complesse – OC**. Le Operazioni complesse costituiscono le previsioni di maggiore intensità, consistenza e rilevanza urbana del 1° PRG-PO (Vedi successivo punto 8.4.2).
  - OC.1 Apecchiese: interessa la parte nord del Capoluogo classificata dal PRG-PS come da ripianificare. Il PRG-PO assume per questa parte importanti obiettivi di interesse pubblico relativi al rafforzamento delle dotazioni urbane relative allo sport, al fornire una soluzione alla rilocalizzazione di edifici scolastici, al completamento del Capoluogo all'interno del tracciato della via Apecchiese.
    L'Operazione è articolata in porzioni la cui attuazione avviene attraverso la modalità di Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti, che prevede la possibilità che i Soggetti attuatori

propongano di volta in volta la individuazione dei Comparti secondo i criteri generali fissati dal PRG-PS e quelli specifici forniti dalla Scheda di OC. I meccanismi perequativi sono gli stessi utilizzati per gli Ambiti di trasformazione. Evidentemente richiedono una regia forte da parte dell'Amministrazione in fase di concertazione e predisposizione dei PUA da parte degli attuatori.
La Scheda fornisce uno Schema di assetto complessivo.

- OC.2 Ex Mulini: riguarda l'area di rigenerazione prioritaria che il PRG-PS ha individuato sui Mulini e aree limitrofe. La Scheda ha i contenuti simili a quelle degli Ambiti di trasformazione, compresa la parte perequativa dell'incremento e dei relativi "impegni aggiuntivi".
  La parte originale riguarda il riconoscimento delle quantità edilizie esistenti. Dai volumi esistenti, utilizzando il parametro 3,50, si è ricavata la Suc esistente. Questa deve essere riconvertita (operazione che in questa fase è stata simulata) utilizzando dei parametri relativi allo stato di conservazione e alla destinazione d'uso esistente, al fine di riconoscere la quantità di Suc che meglio corrisponde al valore effettivo delle quantità esistenti, tenendo conto delle destinazioni d'uso che potranno assumere.
  In questo modo, e attribuendo comunque una Suc di base ai suoli attraverso l'indice perequato, il PRG-PO cerca di tenere contemporaneamente in conto il valore dei suoli e quello dei manufatti esistenti. Un meccanismo simile si è ipotizzato per l'Ambito di trasformazione a Trestina che riguarda la rigenerazione di un'ampia area produttiva dismessa e la OC.3 che segue.
- OC.3 Pesci d'Oro: riguarda l'area di rigenerazione prioritaria che il PRG-PS ha individuato nella zona denominata Pesci d'Oro a cavallo del Tevere in corrispondenza del ponte che collega la via Cortonese al centro storico; si tratta di aree insediate in prevalenza con attività produttive e artigianali, strette tra la viabilità e il fiume, la cui rigenerazione è finalizzata a qualificare l'accesso sud al centro storico anche in riferimento alla sensibilità paesaggistico-ambientale dei luoghi e alla possibilità di introdurre funzioni maggiormente adeguate al contesto urbano di appartenenza. L'Operazione è disciplinata con le stesse modalità dell'Operazione OC.2.

Le citate previsioni di trasformazione del PRG-PO n.1 interessano prevalentemente la parte dell'insediamento classificata come Città consolidata o in via di consolidamento. Ciò in quanto la maggior parte di tali previsioni costituisce conferma, revisione o ripianificazione di previsioni non attuate della pianificazione comunale previgente.
Per necessità di migliore assetto spaziale e/o per esigenze infrastrutturali o di dotazioni, alcune di tali previsioni interessano modeste porzioni di "Zone agricole di possibile pianificazione operativa" (comprendono le ZAUNI e le "Aree che possono concorrere alla pianificazione"), come evidenziato nel Rapporto ambientale preliminare.

2. ARTICOLAZIONE CONTENUTI NTA

2.1 Indice delle NTA

Si riporta di seguito la struttura dell'indice delle Norme tecniche di attuazione.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° - Oggetto e finalità
Oggetto del PRG-PO
Finalità e obiettivi

Capo 2° - Forma, efficacia ed elaborati del PRG-PO
Riferimenti e articolazione della disciplina
Forma ed efficacia del Piano
Elaborati del PRG-PO

Capo 3° - Formazione del PRG-PO e programmazione dell'attuazione delle previsioni del PRG-PS
Programmazione per l'attuazione delle previsioni del PRG-PS
Selezione e attivazione delle previsioni
Partecipazione/coinvolgimento dei privati

Capo 4° - Classificazione degli usi e categorie di intervento
Eventuale integrazione/specificazione degli usi degli edifici e delle aree di pertinenza
Eventuale integrazione/specificazione delle categorie di intervento

Capo 5°- Modalità di attuazione
Applicazione delle modalità attuative e della perequazione
Concertazione con i soggetti attuatori (definizione di procedure?)

Capo 6° - Gestione e monitoraggio del PRG-PO
Corrispondenza tra l'articolazione dello Spazio urbano, le zone territoriali omogenee del DM 1444/68 e le situazioni insediative del RR 2/2015
Utilizzo e aggiornamento del registro delle quantità edificatorie e degli asservimenti
Monitoraggio dell'attuazione del PRG (verifica utilizzo dimensionamento e controllo indicatori ambientali)

TITOLO II – QUALITÀ E SICUREZZA DEGLI INSEDIAMENTI

Capo 1° - Promozione della qualità del paesaggio urbano
….

Capo 2° - Qualificazione della struttura urbana
.....

Capo 3° - Mitigazione della vulnerabilità urbana
……

Capo 4° - Uso e trasformazione delle aree sensibili
(questioni geologiche)

Capo 5° - Sostenibilità degli edifici e degli insediamenti
…

TITOLO III – PROGETTO E DISCIPLINA DELLA SPAZIO URBANO

Capo 1° - Finalità e componenti
……

Capo 2° - Disciplina della Città storica
Centro storico del Capoluogo
Centri storici delle Frazioni

Capo 3° - Disciplina della Città consolidata o in via di consolidamento
Articolazione delle componenti e finalità generali
Tessuti prevalentemente residenziali
Tessuti prevalentemente per attività
Spazi aperti
Aree a disciplina pregressa

Capo 4° - Disciplina della Città della trasformazione
Articolazione delle componenti e finalità generali
Interventi di completamento urbani
Interventi di completamento semiurbani
Aree da riqualificare
Ambiti di trasformazione
Operazioni complesse
Aree per attività prevalentemente produttive in trasformazione
Aree di riqualificazione e completamento dei tessuti per attività

TITOLO III – PROGETTO E DISCIPLINA DEI SISTEMI A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI

Capo 1° - Finalità e componenti
……

Capo 2° - Sistema delle dotazioni, impianti e attrezzature
Articolazione delle Dotazioni
Disciplina delle Dotazioni pubbliche e Dotazioni private
Articolazione degli Impianti e attrezzature
Disciplina degli impianti e delle attrezzature

Capo 3° - Sistema della mobilità
Articolazione delle componenti e finalità
Disciplina delle componenti

Capo 4° - Sistema paesaggistico-ambientale
Articolazione delle componenti e finalità
Disciplina della Rete ecologica urbana
Disciplina delle Emergenze e reti del paesaggio
Disciplina dei Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientali

TITOLO IV – PREVISIONI DEL PRG-PS ATTIVATE DAL PRG-PO

Capo 1° - Attivazione delle previsioni
……

Capo 2° - Previsioni del 1° PRG-PO
Rigenerazione e trasformazione urbana
Operazioni complesse
Ambiti di trasformazione

2.2 Modalità attuative

- **Modalità attuative degli Ambiti di trasformazione (AT) e degli Interventi di completamento urbani (ICU) e Interventi di completamento semiurbani (ICS)**, relativi ai Centri e aggregati a carattere semiurbano, componenti appartenenti allo Spazio urbano in termini di disciplina urbanistica, ma geograficamente ricadenti nel territorio rurale).
  Le modalità attuative sono quelle stabilite nelle NTA del PRG-PS, in particolare:

  - **art.22 Attuazione indiretta ordinaria**, nel quale si spiegano in particolare le condizioni alle quali maturano le capacità edificatorie di base (cioè quelle derivati dall'applicazione degli indici territoriali perequati, di cui all'art.28) e gli incrementi di tale quantità di base dovuti a premialità e compensazioni (queste ultime disciplinate all'art.28) a fronte di impegni aggiuntivi e volontari assunti dai soggetti attuatori.
  - **art.23 Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti**: si tratta della modalità attuativa che il PRG-PO utilizza nei casi di interventi per i quali il Piano fissa tutti gli elementi di assetto e disciplina necessari, ma lascia alla libera iniziativa dei soggetti proponenti (al fine di mantenere flessibilità nell'attuazione) la definizione dei Comparti di attuazione, cosicché questi corrispondano alle effettive disponibilità dei suoli, capacità di investimento ecc di detti soggetti. Le quantità edificatorie maturano e si definiscono alle condizioni indicate all'art.22.
  - **art.24 Schede degli Ambiti/Comparti del PRG-PO**: spiega quali sono i contenuti delle Schede.

  La consultazione di questi articoli consente di comprendere come si determinano Ambiti e Comparti in sede di PRG-PO e, sulla base di tali previsioni, come si devono definire i relativi PUA. Nel caso le quantità di Suc siano inferiori - caso raro - a quelle per le quali scatta l'obbligatorietà del Piano attuativo, ai sensi del RR 2/2015, si procede con modalità diretta condizionata, ma le modalità e condizioni di determinazione delle quantità edificatorie rimangono quelle definite all'art.22.

  Nelle Schede degli Ambiti di trasformazione tra gli impegni ordinari e gli impegni aggiuntivi sono indicate con chiarezza le intenzioni progettuali e in qualche modo risultano evidenti le prestazioni richieste alle trasformazioni. Nella valutazione questo aspetto è molto importante perché consente di "misurare" gli effetti delle stesse trasformazioni.

2.3 Applicazione dei criteri della perequazione urbanistica

- **Perequazione. Compensazioni e premialità**
  I criteri di applicazione della perequazione sono quelli definiti all'art.28. In ordine a questa norma il PRG-PO ha fissato gli Indici territoriali perequati, a partire dalla Tabella 1 contenuta nell'art.28 (e riportata a fianco) e secondo le possibilità di variazione stabilite nello stesso articolo, che sono riportati nel file allegato (si tratta ancora di una bozza in corso di definizione finale). Inoltre il PRG-PO, sulla base della disciplina che fissa quali impegni aggiuntivi comportano premialità e compensazioni e in quali quantità percentuali rispetto alla Suc di base, individua per gli Ambiti di trasformazione e per gli Interventi di completamento qual è l'incremento massimo per ogni intervento e indica i diversi "impegni aggiuntivi" a fronte dei quali maturano premialità o compensazioni. Entrambe queste ultime saranno commisurate secondo i criteri e le procedure definiti allo stesso art.28.
  Di fatto il PRG-PO applica l'art.28. E' utile consultarlo per comprendere quanto si trova in particolare nelle Schede degli Ambiti di trasformazione.

- **Applicazione dei criteri della perequazione urbanistica**
  L'applicazione dei criteri della perequazione urbanistica avviene ai sensi dell'art.28 del PRG-PS secondo quanto disciplinato dal PRG-PO nelle presenti NTA e nelle schede relative alle trasformazioni previste (Interventi di completamento urbani; Interventi di completamento semiurbani; Ambiti di trasformazione e relativi Comparti; Ambiti di trasformazione delle Operazioni complesse). In riferimento ai campi di variazione degli indici di edificabilità territoriale perequati il PRG-PO ha fissato e utilizzato i seguenti valori:

Tabella 1 - Indici di edificabilità territoriale perequati fissati in riferimento ai Campi di variazione di cui all'art.28 delle NTA PRG-PS (*bozza*)

Zone PRG previgente	**PRG-PS**				**PRG-PO**
	Classificazioni PRG-PS 2013			**Campo variazione ITP Indici territoriali perequati**	**Indici territoriali perequati**
				mq/mq	*mq/mq*
Zone A Zone R	Città storica			Secondo quanto stabilito dal PRG-PO, in riferimento alla Suc esistente e al carico urbanistico di sostenibilità	Quantità edilizie esistenti o quelle previste da eventuali strumenti attuativi vigenti.
Zone B, C, D, S_PR	Città consolidata o in via di consolidamento	Capoluogo	prev. residenziale	0,15 - 0,50	0,325
			produttive/terziario	0,20 - 0,35	0,25
		Altri centri	prev. residenziale	0,12 - 0,40	0,26
			produttive/terziario	0,15 - 0,30	0,175
Zone R, Aree speciali		Aree con priorità di rigenerazione	prev. residenziale	0,25 - 1,00	0,20*
			produttive/terziario	0,20 - 0,35	0,175*

Aree preordinate all'esproprio: Zone SPU, F, P, V_NA, V_PU, V_SPU	Dotazioni pubbliche (ovvero componenti dello Spazio urbano nelle quali sono ricomprese)	Capoluogo	0,20 - 0,30	0,23
		Altri centri	0,15 – 0,22	0,185
		Aree produttive	0,15 – 0,24	0,20
Zone V_PR, V_SPR Zone Z (zone di rispetto)	Qualsiasi componente nella quale sono ricomprese		0,10 – 0,16	0,13 (V_PR, V_SPR) 0,10 (Zone Z)
Zone E	Zone agricole di possibile pianificazione operativa	Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti	0,05 – 0,14	0,10
		Aree che possono concorrere alla pianificazione		

**Nel caso delle Aree con priorità di rigenerazione il PRG-PO applica la norma (art.28 c.18 PRG-PS) che consente di variare gli indici perequati in aumento o in diminuzione, come in questo caso. La scelta consegue dalla considerazione che le in tali Aree sono presenti complessivamente rilevanti quantità edilizie che saranno oggetto di demolizione e ricostruzione secondo i parametri di conversione della SUC fissati dal PRG-PO.*

- **La definizione delle quantità edificatorie**

La Suc di base riconosciuta ai suoli ricompresi negli interventi di trasformazione deriva dall'applicazione degli indici territoriali perequati, di cui alla precedente tabella, alla superficie delle aree secondo le classificazioni del PRG-PS. Nel caso siano presenti edifici e manufatti esistenti si applicano le norme di cui all'Art.22 comma 7 del PRG-PS. Nel caso di demolizione degli edifici e manufatti esistenti, alle quantità edificatorie discendenti dall'applicazione degli indici territoriali perequativi è aggiunta una ulteriore quota di edificabilità derivante dalla sostituzione delle edificazioni esistenti. Con riferimento alla consistenza in termini di SUC degli edifici e manufatti esistenti, legittimi o legittimati, in stato di degrado e/o dismessi o comunque incongrui rispetto all'assetto urbanistico prefigurato dal PRG-PO, la quota di nuova capacità edificatoria riconosciuta per effetto della demolizione è calcolata in base alla destinazione d'uso e allo stato di conservazione del manufatto edilizio da demolire secondo la formula e i parametri di conversione di seguito riportati:

SUCr = SUCe x Cdu x Csc

Dove:
SUCr sono le nuove quantità edificatorie riconosciute per la sostituzione di SUC esistente
SUCe è la SUC dei manufatti ed edifici esistenti da demolire
Cdu è il coefficiente derivante dalla destinazione d'uso del manufatto edilizio esistente
Csc è il coefficiente derivante dallo stato conservativo del manufatto edilizio esistente

I coefficienti da applicare in riferimento alla destinazione d'uso del manufatto edilizio esistente sono:

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO SERVIZI-TERZIARIO	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVE
Residenziale	1,00	1,20	1,10	2,00
Commerciale	0,90	1,00	1,00	1,30
Servizi-terziario	0,90	1,00	1,00	1,40
Produttivo	0,50	0,80	0,70	1,00
Deposito	0,30	0,50	0,40	0,90
Annesso agricolo	0,20	0,40	0,30	0,70
Baracca/rudere/tettoia	0,10	0,20	0,20	0,50

I coefficienti da applicare in riferimento allo stato di conservazione del manufatto edilizio esistente sono:

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE
Ottimo	---
Normale	1,50
Mediocre	1,00
Pessimo	0,50

- **Il limite di operatività**
  Il PRG-PO può stabilire per gli interventi di trasformazione un limite minimo di operatività (o SUC di operatività), superiore alla quantità di SUC di base, che esprime la quantità edificatoria inferiore a quella massima ammessa per l'intervento (Carico urbanistico max di sostenibilità), il cui raggiungimento è requisito vincolante affinchè la trasformazione possa avere luogo. La SUC di operatività si determina mediante l'aggiunta alla SUC di base di ulteriori quantità per premialità, compensazioni e/o trasferimenti (vale a dire quota parte del possibile incremento stabilito dal PRG-PO) fino a raggiungere il limito minimo della SUC fissato dal PRG-PO.

- **Criteri per l'attuazione**
  Le quantità minime per la definizione del Comparto di attuazione di un Ambito o di una Operazione complessa sono indicate nella Scheda del PRG-PO. Le quantità indicate sono quelle minime necessarie per avviare la concertazione con l'Amministrazione ai fini dell'attuazione del Comparto. Nel caso il PRG-PO preveda per il Comparto il limite di operatività l'attuazione dello stesso può avvenire solo a seguito del raggiungimento o superamento di tale limite: Ciò comporta la predisposizione di una proposta progettuale, concertata con l'Amministrazione, che preveda una quantità minima di SUC derivante dalla SUC di base con l'aggiunta almeno della quota di incremento sufficiente a raggiungere il citato limite di operatività, secondo la disciplina degli impegni aggiuntivi definita nella Scheda di Ambito o di Operazione complessa.

3. PROMOZIONE DELLA QUALITA' DEL PAESAGGIO

- Ai sensi art.31 c.3 NTA PRG-PS, il PRG-PO definisce la disciplina urbanistica propria delle diverse componenti, che costituisce anche disciplina paesaggistica
- Gli interventi previsti nello Spazio urbano, salvo quanto diversamente stabilito dal PRG-PS e disciplinato dal PRG-PO, sono condizionati al perseguimento degli **Obiettivi di qualità paesaggistica** del Paesaggio locale nel quale ricadono (art.31 c.3 NTA PRG-PS).
- L'elaborato GE.03.2-*Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi* contiene: la definizione dei criteri e degli indirizzi di inserimento paesaggistico, nonché le misure di mitigazione paesaggistica, per le previsioni urbanistiche rilevanti demandate al PRG-PO o inserite nella programmazione delle opere pubbliche, da assumere nella elaborazione dello stesso; tali criteri, indirizzi e misure sono riferiti a **campi di attenzione paesaggistica** individuati dal PRG-PS, quali riferimenti e temi specifici del paesaggio tifernate che devono guidare prioritariamente la progettazione degli interventi ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli stessi.
- All'art.33 NTA PRG-PS è definita la classificazione paesaggistica degli interventi con riferimento alla quale è stabilita la procedura da applicare per la definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi. I PUA, ai sensi dell'art.33 c.6, costituiscono "trasformazioni rilevanti" e devono essere definiti in riferimento all'"inserimento paesaggistico" mediante la definizione della "Scheda di inserimento paesaggistico" di cui all'art.34.
- All'art.36 NTA PRG-PS è prescritto che:
  - il PRG-PO specifica i criteri e gli indirizzi per il corretto inserimento degli interventi significativi e rilevanti ammessi e previsti dallo stesso PRG-PO nelle componenti dello Spazio urbano e del Sistema della mobilità e Sistema delle dotazioni nelle quali tali interventi ricadono;
  - il PRG-PO fornisce ai PUA relativi alle trasformazioni (Ambiti, Interventi di completamento, ecc), sulla base di quanto prescritto al precedente comma 1, gli indirizzi che riguardano in maniera specifica quegli aspetti progettuali che, alla scala della pianificazione attuativa, concorrono alla opportuna contestualizzazione degli interventi e alla realizzazione di significative componenti della rete ecologica (Criteri morfologico-funzionali, Criteri di inserimento paesaggistico-ambientale, Criteri di "raccordo" con la Rete ecologica).

In applicazione di tali direttive, il PRG-PO si dota dell'elaborato gestionale **PO.g.02 Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi**; esso contiene:

- Criteri e indirizzi generali per gli interventi edilizi ed urbanistici, residenziali e per attività, relativi ad aspetti paesaggistici e di sostenibilità ambientale
- Schemi di riferimento per gli interventi, relativi ai criteri e ai temi rilevanti per la qualificazione architettonica, paesaggistica e ambientale

Per gli Ambiti di trasformazione e per le Operazioni complesse, nell'elaborato **PO.c.02.3 Repertorio delle aree di trasformazione** sono contenute specifiche **schede di supporto** alla fase di pianificazione attuativa ai fini delle qualificazione paesaggistica e ambientale (Rete ecologica), che contengono criteri, campi di attenzione progettuale e misure da applicare nei PUA.

Per le trasformazioni rilevanti ricadenti all'interno dei Beni Paesaggistici, il PRG-PO specifica delle prescrizioni particolari, in coerenza con i dispositivi di tutela vigenti, specialmente riguardanti le altezze degli edifici per gli interventi di primo impianto, al fine di promuovere il corretto inserimento paesaggistico degli stessi, ad esempio prevedendo l'impiego di altezze che progressivamente decrescono nell'avvicinarsi ai margini urbani rivolti verso gli spazi rurali aperti.

Di seguito si riporta l'elaborato PO.g.02, mentre alcune schede esemplificative della metodologia applicata, contenenti le specifiche misure paesaggistiche, riguardanti Operazioni Complesse e Ambiti di Trasformazione, sono riportante al punto 8.4.2 all'interno degli stralci del Repertorio delle aree di trasformazione

3.1 Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi

SOMMARIO

Premessa

Riferimenti normativi

PARTE I – Criteri generali per gli interventi diffusi

1. Criteri generali per gli interventi edilizi
2. Criteri generali per gli interventi di completamento urbano e semiurbano

PARTE II – Misure per la qualità paesaggistica degli interventi urbanistici disciplinati attraverso la individuazione di ambiti specifici

1. Ambiti di Trasformazione. Interventi urbanistici ai margini dello spazio urbano e in continuità con lo spazio rurale
   - Criteri generali
   - Schede esemplificative (nel Repertorio)
     - AT 1 (fraz. di Cerbara)
     - AT 3 (fraz. di Badiali)
     - AT 5 (fraz. di Titta)
     - AT 6 (fraz. di Fraccano)
     - AT 12 (fraz. di Fabrecce)
     - AT 15 (fraz. di Trèstina)
2. Ambiti di Trasformazione per Attività
   - Criteri generali
   - Schede esemplificative (nel Repertorio)
     I. ATA 1
     II. ATA 2
     III. ATA 3
     IV. ATA 4
3. Operazioni Complesse
   - Criteri generali
   - Schede esemplificative (nel Repertorio)
   - OC 1a, OCb, OCc, OCd 'Apecchiese'
   - OC 2 'I Mulini'
   - OC 3a, OC3b, OCc 'Pescidoro'

PARTE III – Abaco

Premessa

La disciplina paesaggistica del PRG-PO è definita in applicazione di quanto stabilito dal PRG-PS nelle NTA e negli elaborati gestionali GE.03.1 - *Carta dei caratteri del Paesaggio e Paesaggi Locali* e GE.03.2 – *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi.*

Il PRG-PS, oltre a fornire nell'elaborato G.03.1 tutti gli elementi conoscitivi ed interpretativi del paesaggio tifernate, utili alla predisposizione dei progetti di intervento, demanda al PRG-PO la definizione dei contenuti paesaggistici di alcuni interventi e trasformazioni che riconosce rilevanti in quanto capaci di determinare effetti sugli assetti paesaggistici esistenti, nonché la messa a punto di una disciplina paesaggistico-urbanistica per gli interventi diffusi la cui ordinaria attuazione può contribuire al miglioramento delle qualità paesaggistico-ambientale degli insediamenti.

Il presente elaborato, ai fini della riqualificazione e caratterizzazione paesaggistica dello spazio urbano, fornisce:

- Criteri generali per gli interventi edilizi diffusi;
- Criteri relativi agli interventi edilizi e urbanistici di completamento di aree ai margini dello spazio urbano e semiurbano, in continuità con lo spazio rurale, e agli interventi per gli ambiti di trasformazione o per le operazioni complesse;
- Misure per la qualità paesaggistica degli interventi nello spazio urbano disciplinati attraverso la individuazione di ambiti specifici (AT, ATA, OC);
- Abaco delle soluzioni.

Per quanto riguarda le procedure di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi, vale la disciplina stabilita nel PRG-PS, al Capo 8° "Promozione della qualità del paesaggio" delle NTA e le specifiche indicazioni fornite nella *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi - Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi* (Elaborato G.03.2).

Riferimenti normativi

- Articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG-PS di riferimento per il PO per gli obiettivi di qualità paesaggistica (Capo 8° - Promozione della Qualità del Paesaggio):

  - Art. 31 Finalità e campo di applicazione della disciplina paesaggistica del PRG
  - Art. 32 Apparati della disciplina paesaggistica di PRG,
  - Art. 33 Classificazione paesaggistica degli interventi di PRG-PS e di PRG-PO,
  - Art. 34 Modalità e procedura di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi: il PRG-PO definisce, in coerenza con le modalità di cui al presente articolo, le relative procedure di predisposizione e presentazione dei PUA e dei progetti degli interventi ai fini della verifica di inserimento paesaggistico. Il PRG-PO deve definire i contenuti specifici che si chiederanno ai progetti di PUA, affinché dimostrino l'assunzione di criteri progettuali finalizzati all'inserimento paesaggistico delle trasformazioni, con riferimento all'elaborato G.03 e ai specifici indirizzi di inserimento paesaggistico definiti dallo stesso PRG-PO
  - Art. 35 Criteri di valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi
  - Art. 36 Indirizzi per la disciplina paesaggistica di PRG-PO e relativi elaborati: il PRG-PO specifica i criteri e gli indirizzi per il corretto inserimento degli interventi. Per la realizzazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione, a corredo delle regole prescrittive, il PRG-PO fornisce ai PUA gli indirizzi che riguardano in maniera specifica quegli aspetti progettuali che, alla scala della pianificazione attuativa, concorrono alla opportuna contestualizzazione degli interventi e alla realizzazione di significative componenti della rete ecologica.
  - Art. 59 Articolazione delle componenti del Paesaggio
  - Art. 60 Definizione, articolazione e disciplina dei Paesaggi locali
  - Art. 61 Definizione ed articolazione delle Emergenze e reti del paesaggio
  - Artt. 62 – 71 Prescrizioni per le Emergenze (Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti, Viabilità storica, Punti di osservazione panoramica Aree ad alta esposizione panoramica, Beni paesaggistici e Beni culturali Complessi e/o edifici storici con pertinenze
    di interesse paesaggistico, Beni di interesse archeologico Viabilità panoramica Sentieri e percorsi ciclopedonali)

- Elab. GE.03.1 - Carta dei caratteri del Paesaggio e Paesaggi Locali
- Elab. GE.03.2 - Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi.
  In particolare in questo elaborato vengono
  - descritti i paesaggi locali (PL)
  - definiti i criteri e degli indirizzi di inserimento paesaggistico relativi alle trasformazioni e agli **interventi rilevanti e significativi**, previsti e ammessi dal **PRG-PS**, prevalentemente ricadenti al di fuori dello Spazio Urbano
  - definiti i criteri e indirizzi di inserimento paesaggistico e di mitigazione paesaggistica per le **previsioni urbanistiche demandate al PRG-PO** o inserite nella programmazione delle opere pubbliche. Il PRG - PS individua i principali campi di attenzione paesaggistica (temi) cui si deve riferire il Piano Operativo e un sistema di indirizzi, criteri e misure che devono guidare prioritariamente la progettazione degli interventi ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli stessi.

Sintetizzando quanto richiesto al PO dal PS, in materia paesaggistica, come da Art. 36 del PRG-PS, i principali criteri che il PO assume per la definizione degli indirizzi e delle misure per la qualità paesaggistica degli interventi sono:

- **criteri di "raccordo" con la Rete ecologica**: volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione e continuità; ciò in particolare attraverso la sistemazione a verde delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici.

- **criteri morfologico-funzionali:** finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, ecc.;

- **criteri di inserimento paesistico-ambientale:** volti ad assicurare qualità percettiva e condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali limitrofi consolidati.

PARTE I – Criteri generali per gli interventi diffusi

1. Criteri generali per gli interventi edilizi

I Criteri generali sono finalizzati a favorire nel tempo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione, dal punto di vista tipologico, morfologico, estetico-architettonico, energetico-ambientale, e la caratterizzazione delle relative aree di pertinenza, allo scopo di migliorare nel complesso il tessuto urbano, la sua immagine paesaggistica e le sue prestazioni ambientali.

I criteri da applicare e le misure da rispettare sono definiti distinguendo, ove necessario, tra interventi sull'edilizia esistente e interventi di nuova edificazione.

I Criteri generali sono articolati in:
- *Criteri di contesto*
- *Criteri insediativi*
- *Criteri compositivi*
- *Criteri per i materiali*
- *Criteri ambientali-energetici*
- *Criteri per aree di pertinenza*

Tali Criteri sono da applicarsi nel caso di:
- interventi su edifici esistenti che interessino: le parti esterne, le prestazioni energetico-ambientali,
le aree di pertinenza;
- interventi di nuova edificazione, all'interno di tessuti esistenti o di parti di primo impianto o di rigenerazione urbana.

Il progetto di intervento è tenuto ad esplicitare le scelte progettuali conseguenti all'applicazione dei Criteri generali, secondo il percorso progettuale per l'inserimento paesaggistico degli interventi, come definito nel cap. 5 dell'Elab. G.03.2. del PRG-PS (*Modalità e procedure di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi*).

- Criteri di contesto
L'intervento deve tenere conto del contesto paesaggistico di appartenenza dell'edificio e/o dell'area sui quali si intende operare nelle diverse dimensioni nelle quali questo si declina.
La lettura del contesto paesaggistico o è guidata dagli elaborati paesaggistici del PGR-PS già richiamati prima. Nello specifico:

- Paesaggio locale in cui ricade l'area di intervento. Per ogni Paesaggio Locale il PRG PS definisce Obiettivi di qualità paesaggistica alla scala territoriale e locale (cfr. Atlante dei Paesaggi locali, nell'Elab. G.03.2 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*), al cui perseguimento sono chiamati a concorrere tutti gli interventi edilizi. Le scelte progettuali sono quindi orientate a contribuire ad uno o più di tali Obiettivi.

- I caratteri, i segni e le componenti che connotano l'area di intervento e il suo contesto circostante. Rispetto a questi il progetto è chiamato a definire le soluzioni di contestualizzazione o inserimento paesaggistico (cfr. Elab. G.03.1 *Carta dei caratteri del paesaggio* e Elab. G.13.2 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*).

La lettura e la comprensione del contesto paesaggistico di appartenenza sono un pre-requisito per la definizione del progetto di intervento. A partire da questi elementi, occorre verificare la contiguità o l'appartenenza ad elementi rilevanti della struttura urbana (viabilità, spazi aperti, margini, barriere, luoghi percepibili, spazi della percezione, ecc.) che condizionano, secondo gli obiettivi forniti, le scelte progettuali.

Nel caso di nuovi interventi edilizi, l'intervento è chiamato, secondo i casi e le diverse condizioni insediative, a costituire le proprie relazioni con gli elementi del contesto di appartenenza, definendo in modo motivato l'atteggiamento progettuale e le relative soluzioni di contestualizzazione, attraverso la specifica valutazione e prefigurazione spaziale che il progetto di intervento consente.
In generale il progetto dell'intervento, deve giungere a definire consapevolmente rapporti di continuità/discontinuità, sintonia/distinguibilità, assonanza/dissonanza ecc., con il contesto urbano di appartenenza; ciò al fine di valorizzare quanto riconosciuto caratterizzante o di interesse, di qualificare e migliorare quanto individuato degradante o detrattore, di ridurre l'impatto paesaggistico-percettivo eventualmente riscontrato, ovvero di promuovere ed introdurre nuove interpretazioni degli elementi e delle loro reciproche relazioni secondo una consapevole e motivata decodificazione del processo di stratificazione e modificazione che ha determinato e caratterizzato nel tempo ciascun contesto urbano.

- Criteri insediativi
L'intervento è definito in riferimento a criteri insediativi che di norma puntano a confermare i principi e i caratteri informatori del Tessuto di appartenenza; in alcuni casi però, al fine di perseguire gli obiettivi definiti e/o in applicazione di indicazioni fornite, l'intervento può definire nuove soluzioni di natura insediativa (diversi allineamenti, localizzazione all'interno del lotto, relazioni pertinenze/spazio pubblico, ecc) volte ad una maggiore qualificazione e ad un migliore perseguimento degli obiettivi.
I criteri insediativi riguardano:

- Allineamento degli edifici: di norma si mantiene l'allineamento esistente ovvero ci si conforma all'allineamento prevalente, salvo diversa indicazione del PRG. Possono esistere delle situazioni nelle quali risulta auspicabile od opportuno ridefinire gli allineamenti degli edifici, in quanto prevalgono finalità di riconfigurazione dello spazio pubblico, di riordino edilizio, di qualificazione della parte urbana di appartenenza, di immagine urbana e di rideterminazione o di valorizzazione di visuali o di scorci percettivi, di riduzione della vulnerabilità sismica urbana (secondo le indicazioni di cui all'Elaborato gestionale del Piano Operativo PO.g.03);
-
- Localizzazione dell'edificio nel lotto: la posizione dell'edificio nel lotto è caratteristica del Tessuto di appartenenza, ma può essere condizionata dalla contiguità con elementi della struttura urbana (viabilità, spazi pubblici, servizi pubblici, visuali e direttrici percettive, ecc). Essa deve quindi essere valutata e stabilita ponendo attenzione al contempo al contesto urbano e al Tessuto di appartenenza, e alle implicazioni progettuali che questi comportano, agli intenti di riqualificazione del PRG, alle specifiche finalità dell'intervento in oggetto, e, per quanto possibile, all'orientamento ai fini del comfort termico e dell'efficienza energetica dello stesso edificio. Sono comunque da rispettare i distacchi minimi e le distanze di legge;

- Aree di pertinenza: l'allineamento e le caratteristiche delle recinzioni, unitamente alla sistemazione delle relative aree di pertinenza, hanno una significativa incidenza sulle caratteristiche e la qualità dello spazio urbano. Secondo le diverse situazioni di ubicazione all'interno dell'insediamento (lungo un asse strutturante; in contiguità con uno spazio aperto verde; a margine del tessuto; ecc), le aree di pertinenza e le relative recinzioni debbono assumere connotazioni differenziate, in quanto il progetto di intervento pone attenzione alle relazioni fisico-percettive e funzionali di tali aree con gli elementi del contesto.

- Criteri compositivi:
I caratteri edilizio-architettonici di ciascun edificio partecipano alla connotazione e riconoscibilità del contesto urbano di appartenenza.
- Nel caso di interventi sulle parti esterne dell'edificio il progetto deve interessare di norma l'intera unità edilizia, per assicurare unitarietà e uniformità d'immagine;
- qualora si intervenga sul disegno delle facciate è preferibile che vengano assunte direttrici compositive, orizzontali e verticali, che si pongano in relazione di continuità e assonanza, in termini di allineamenti, ritmi, e richiami con il contesto edilizio-architettonico di appartenenza; è auspicabile, rispetto alle attuali caratteristiche edilizio-architettoniche del patrimonio esistente, che il progetto assuma una maggiore pulizia compositiva e una semplificazione geometrica, evitando uno sproporzionato impiego di dettagli edilizi ed espressioni vernacolari ingiustificate;

- per quanto riguarda i materiali delle componenti edilizie, delle finiture e dei dettagli architettonici, è preferibile evitare la eccessiva proliferazione e differenziazione di materiali, lavorazioni e cromie, come l'accostamento non adeguato di materiali;

- qualora si intervenga per ampliamento, il progetto deve mirare alla corretta integrazione della parte aggiuntiva al complesso costituito da edificio originario e relativa pertinenza, con particolare attenzione all'instaurarsi di nuove relazioni fisico-funzionali e percettive con il contesto di appartenenza;

- nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova edificazione valgono i criteri fin qui esposti, con particolare attenzione alle relazioni fisico-funzionali e percettive con gli elementi del contesto urbano (assi urbani; spazi e servizi pubblici; margini urbani; ecc) e del Tessuto (principio insediativo; tipologie edilizie prevalenti; ecc) di appartenenza. Il progetto di intervento deve preferibilmente applicare i linguaggi dell'architettura contemporanea, affrontando la definizione di soluzioni progettuali capaci di perseguire un alto livello di contestualizzazione e di integrazione con il contesto di appartenenza, nel rispetto dei valori storico-paesaggistici riconosciuti. In generale sono da evitare l'uso di linguaggi architettonici, componenti edilizi, materiali e dettagli propri dell'edilizia rurale, e l'impiego del "finto antico". E' invece auspicabile la pratica del progetto come "spazio" per la reinterpretazione e l'innovazione della produzione architettonica nella contemporaneità, proprio in ambiti urbani e territoriali sensibili e che richiedono il contributo di tutte le occasioni di trasformazione per la propria diffusa qualificazione.

- *Criteri energetico-ambientali:*

Gli interventi sono tenuti a realizzare prestazioni ambientali ed energetiche, quale contributo al miglioramento della sostenibilità degli insediamenti urbani, secondo le norme vigenti in materia.

- Nel caso di interventi sulle parti esterne degli edifici è auspicabile l'assunzione di accorgimenti volti al miglioramento del comportamento termico dell'edificio e all'efficienza energetica dello stesso.
- Nel caso di interventi di sostituzione edilizia o di nuova edificazione, gli edifici devono garantire le prestazioni ambientali ed energetiche relative ai requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia;
- è auspicabile che gli interventi siano progettati per realizzare edifici capaci di garantire prestazioni di più alto livello, corrispondenti all'applicazione di requisiti volontari, per i quali la legislazione regionale prevede specifici incentivi.
- In generale le soluzioni tecniche e tecnologiche devono essere perfettamente integrate, in termini edilizio-architettonici, all'edificio nel suo complesso.

- *Criteri per le aree di pertinenza:*

Le aree di pertinenza devono assicurare elevate prestazioni di permeabilità profonda del suolo e una buona dotazione di verde al fine di contribuire al miglioramento delle condizioni igrometriche e termiche dell'ambiente urbano e alla qualificazione del paesaggio urbano.
In generale il trattamento delle aree di pertinenza e delle recinzioni deve assumere connotati di uniformità in corrispondenza di simili situazioni urbane (lungo un asse strutturante; in contiguità con uno spazio aperto verde; a margine del tessuto; ecc):

- il verde e gli apparati vegetazionali debbono contribuire alla conformazione dello spazio e ad assicurare la continuità della rete ecologica locale, ma allo stesso tempo occorre evitare che costituiscano interferenze visive con visuali percettive o scorci prospettici;
- gli annessi e le opere pertinenziali devono evitare di risultare elementi dissonanti o superfetazioni, per localizzazione, forma, materiali e relazione con edificio principale; di norma sono ubicati nell'area di pertinenza in posizione meno impattante e preferibilmente non nella parte frontistante spazi pubblici; auspicabilmente sono realizzati in forme e materiali che riducano l'immagine di precarietà degli stessi.
- Le recinzioni devono utilizzare soluzioni non opache, secondo un disegno che, preferibilmente, mantenga direttrici e allineamenti compositivi comuni per isolato o per parti di isolato; sono auspicabili recinzioni composte con elementi vegetazionali, in particolare in corrispondenza di margini urbani e spazi verdi.

2. Criteri generali per gli interventi di completamento urbano o semiurbano

Gli interventi da progettare e realizzare all'interno delle alle aree perimetrate per interventi di completamento urbano o semiurbano, sono tenuti a rispettare i presenti criteri e, per la scala edilizia, quelli descritti nel capitolo precedente (1. Criteri generali per gli interventi edilizi).

Il progetto, sia che riguardi la riqualificazione dell'insediamento esistente, che il completamento urbano mediante nuovi impianti insediativi, deve esplicitare le scelte e i contenuti relativi alle relazioni che l'intervento realizza con il contesto. L'orografia, l'andamento del suolo, le trame fondiarie, i percorsi storici, le essenze vegetali, i tessuti urbani o l'edificato esistente, le relazioni visuali rappresentano l'insieme dei segni che costituiscono il risultato di un processo di stratificazione che il progetto deve attentamente considerare, con la finalità di aggiungere nuovi segni che inneschino con i precedenti una relazione, di continuità o meno, ma comunque non casuale. Tali segni, soprattutto in presenza di un ricco palinsesto di elementi, frutto della stratificazione dell'azione antropica di modellamento del paesaggio, urbano o rurale, possono costituire le matrici insediative del progetto, ovvero i riferimenti per la sua contestualizzazione, per evitare la sua autoreferenzialità ed estraneità al sito.

Ai sensi del PRG-PS i progetti degli interventi rilevanti sono tenuti a verificare e valutare preventivamente gli effetti paesaggistici delle trasformazioni che prevedono, prendendo in

considerazione l'insieme degli strumenti e degli apparati che forniscono conoscenze, interpretazioni, obiettivi, indirizzi e prescrizioni, utili alla migliore definizione del corretto inserimento paesaggistico degli interventi stessi.

I progetti degli interventi di completamento urbano o semiurbano devono assumere i seguenti criteri e indirizzi progettuali articolati in riferimento ai seguenti campi di attenzione:

- *Sostenibilità insediativa*
- *Armature urbana e assetto planivolumetrico*
- *Aspetti paesaggistico-percettivi*

Per una più corretta e finalizzata applicazione di tali campi di attenzione, i progetti di intervento devono tenere conto anche dei riferimenti di contesto di appartenenza – Paesaggio locale, centro urbano o frazione e tessuto di appartenenza.

- *Sostenibilità insediativa:*

<u>Assetto generale e caratteristiche del sito:</u>
- Garantire la preservazione e il miglioramento delle condizioni ambientali dei luoghi, eliminando o riducendo la pressione antropica sugli elementi naturali, attraverso la previsione di misure ambientali compensative da attuare prioritariamente in loco;
- Assicurare l'integrazione con il contesto locale urbano o semiurbano, ambientale e paesaggistico, verificando il rapporto tra l'impianto morfologico, i fattori ambientali e climatici e le caratteristiche fisiche e orografiche del sito (garantendo l'accesso ottimale alla radiazione solare degli edifici, la schermatura delle pareti esposte ad ovest e degli spazi pubblici maggiormente esposti alle radiazioni, l'esposizione ottimale per lo sfruttamento della ventilazione naturale, la corretta disposizione degli impianti solari), la presenza di adeguate connessioni infrastrutturali all'interno dell'area e con il suo intorno, l'inserimento e la valorizzazione nel progetto degli elementi identitari e di valore ambientale eventualmente presenti, e privilegiando lo sviluppo edilizio compatto, e con adeguata varietà di tipologie edilizie per le destinazioni d'uso residenziali;
- Migliorare il comfort funzionale dello spazio urbano o semiurbano, attraverso il corretto orientamento rispetto alle condizioni microclimatiche dei tessuti (i nuovi insediamenti e i completamenti dovranno preferibilmente prevedere una quota maggioritaria degli isolati aventi il prospetto maggiore orientato con una rotazione di circa 15°secondo l'asse geografico est-ovest), e della rete viaria (garantendo la piantumazione di alberature lungo strada, utilizzando specie autoctone con adeguato coefficiente di ombreggiamento in estate), promuovendo la fruibilità pedonale (garantendo spazi e percorsi pedonali fruibili - accessibili, attrezzati e continui, nonché adeguatamente protetti e schermati, con aree ombreggiate lungo i marciapiedi), verificando le proporzioni tra fronti degli edifici e strade, evitando le aree di parcheggio monofunzionali e con
- superfici totalmente impermeabili;
- Garantire un adeguato comfort acustico, nel rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla zonizzazione acustica comunale e comunque previste dalle disposizioni nazionali e regionali in materia. Nel caso l'intervento non rispetti le soglie specificate, devono essere integrati nell'intervento accorgimenti progettuali correttivi tali da riportare il livello di rumore entro le soglie stabilite, tra cui la modifica dell'assetto morfologico, nel caso di nuovi insediamenti, l'uso appropriato della vegetazione, la modellazione del suolo, la disposizione del/degli edificio/i;
- Garantire il contenimento dell'inquinamento luminoso in tutti gli interventi riguardanti impianti di
- illuminazione esterna, pubblici e privati, in quanto fonte di consumi energetici e causa di disturbo per gli habitat degli ambienti naturali e semi-naturali limitrofi, in particolare nei contesti periurbani e nei contesti urbani in prossimità di elementi naturali significativi (tutti gli interventi sui sistemi di illuminazione esterna dovranno rispettare i limiti e le prescrizioni del piano comunale per il risparmio energetico e la riduzione dell'inquinamento luminoso, o comunque le disposizioni regionali in materia, garantendo in ogni caso una riduzione dei consumi);
- Promuovere la mobilità locale sostenibile, prevedendo reti ciclo-pedonali quali opere di urbanizzazione primaria (articolate in modo da garantire nell'ambito di intervento il collegamento alla rete ciclo-pedonale entro un corretto raggio di distanza da ogni edificio residenziale), adeguatamente collegate alla rete di percorsi esterni all'ambito di intervento, esistenti e programmati, e garantirne la funzionalità tecnica e il comfort ambientale.

<u>Aspetti ambientali e risparmio delle risorse:</u>
- Corretta gestione della risorsa idrica orientata alla riduzione degli sprechi attraverso la realizzazione di reti di smaltimento di tipo duale, prevedendo soluzioni tecniche finalizzate ad organizzare la gestione delle acque secondo schemi idraulici locali a ciclo chiuso (es. recupero delle acque meteoriche di dilavamento, recupero e depurazione delle acque grigie/nere di scarico, ecc) e garantendo una idonea permeabilità degli spazi aperti, pubblici e privati.
- Garantire il massimo livello possibile di permeabilità dei suoli utilizzare nella progettazione e realizzazione dell'intervento soluzioni tecniche con sistemi di drenaggio sostenibile (es. aree verdi con elevata capacità drenante delle superfici, aree pavimentate drenanti, asfalti drenanti, ecc.) volte ad integrare il tradizionale sistema di smaltimento centralizzato sotterraneo in rete (fognatura/tombini).
- Garantire un microclima urbano confortevole perseguire il miglioramento del microclima nello spazio urbano, pubblico e privato, attraverso l'efficientamento energetico delle reti e delle infrastrutture pubbliche (illuminazione, acqua, ecc), la riduzione dell'effetto "isola di calore"

generato dalle superfici esterne e dalle coperture degli edifici (prediligendo coperture a verde, oppure impiegando materiali con caratteristiche di Indice di Riflettanza Solare (SRI) minimo).
- Garantire l'efficienza energetica e la riduzione dei consumi degli edifici, attraverso il miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio (l'involucro esterno deve garantire la riduzione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva, eventualmente anche oltre i valori minimi di legge), l'efficientamento degli impianti tecnologici, l'impiego di fonti rinnovabili in situ per la produzione energetica, anche mediante l'utilizzo di tecnologie e sistemi innovativi (sistemi domotici, involucro attivo, solar cooling, pompe di calore, smart building, cogenerazione, ecc).
- Garantire la gestione dei rifiuti solidi attraverso la riduzione e il corretto smaltimento dei rifiuti urbani (prevedendo adeguati spazi per lo stoccaggio e il prelievo dei rifiuti, facilmente accessibili e protetti).

Rete Ecologica
- Garantire la continuità della Rete ecologica locale: mantenere/potenziare la continuità degli elementi di connessione primaria e secondaria, attraverso il raccordo con gli aperti pubblici e delle aree di pertinenza degli edifici, sia in ambito urbano e in quello rurale limitrofo all'insediamento (aree verdi, filari alberati, siepi, ecc).

- *Armatura urbana e assetto planivolumetrico*

Impianto urbano:
- Definire l'impianto urbano in riferimento al contesto, tenendo conto nell'articolazione spaziale dell'impianto e delle morfologie di progetto della loro relazione con quelle preesistenti, considerando la diversità di impianti urbani, moduli, densità degli isolati, esistenti nei differenti centri urbani e frazioni. Sulla base di una valutazione attenta e critica dei modelli insediativi del contesto di intervento si definisce un progetto integrato e non giustapposto alle preesistenze in termini dimensionali, morfologici, funzionali, nell'intento di evitare la generazione di forme urbane fuori scala, autoreferenziali e paesaggisticamente impattanti;
- Tenere conto di eventuale presenza di visuali su emergenze paesaggistiche nella definizione dell'impianto;
- Disegnare la viabilità interna con tracciati che si appoggiano in maniera razionale su quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo o si riferiscono ad eventuali altri segni storici presenti;
- Caratterizzare i luoghi significativi quali spazi aperti (piazze, spazi di relazione) con rapporti volumetrici tra spazi aperti e costruito;
- Peri gli interventi di completamento urbano: densificare i volumi e diversificare le funzioni in modo tale da conformare lo spazio come luogo urbano centrale;
- Definire un rapporto diretto dei nuovi edifici con gli assi viari principali, inserendo tipologie atte anche ad accogliere funzioni commerciali ai piani terra, al fine di conferire un carattere urbano agli assi stessi.

Rete spazi pubblici (piazze, verde, servizi pubblici)
- Assicurare fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico
- Definire una collocazione fisica integrata con le attrezzature di interesse pubblico già esistenti e una disposizione dei servizi che possa svolgere ruolo di connessione tra il nuovo insediamento e i tessuti esistenti limitrofi;
- Predisporre un disegno unitario degli spazi verdi e una disposizione il più possibile in continuità con quelli dei tessuti limitrofi;
- Stabilire una relazione di continuità fisica, funzionale e percettiva tra la rete degli spazi aperti pubblici e quella delle aree di pertinenza private interne al nuovo insediamento;
- Nella progettazione degli spazi aperti di relazione prestare particolare attenzione alle pavimentazioni e agli elementi di arredo affinché siano coerenti con i caratteri identitari della frazione.

Caratterizzazione e configurazione di fronti e margini
- Fronti della nuova edificazione: per contribuire alla conformazione dello spazio urbano prevedere in punti significativi dell'impianto di progetto fronti edificate continue/compatte ai fini della configurazione di luoghi urbani di riferimento, evitando la mediazione delle recinzioni delle aree di pertinenza;
- Fronti della nuova edificazione verso il territorio agricolo: prevedere fronti edificate discontinue preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e varchi aperti verso il territorio agricolo che consentano relazioni fisiche e percettive con paesaggio rurale;
- Margine verso spazi agricoli: privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano;
- In caso di realizzazione di strade di bordo senza edificazione verso l'esterno, prevedere un attrezzamento con verde e fasce di mitigazione che conferiscano alla viabilità la funzione di "passeggiata aperta sulla campagna";
- Margine verso infrastrutture: in caso di adiacenza a infrastrutture di livello territoriale il margine del nuovo insediamento deve essere conformato come una fascia verde che assolva non solo alla funzione di mitigazione acustica (con adeguate dimensioni e con caratteristiche vegetazionali coerenti con quelle del contesto urbano) ma anche a quella di valorizzazione dell'immagine fruibile dell'infrastruttura;
- Ricercare la mediazione tra spazio urbano e spazio rurale aperto anche prevedendo edilizia con altezze progressivamente decrescenti verso l'esterno, così da costituire margini di ridotto impatto percettivo.

Tipologie edilizie:
- Adottare, compatibilmente con il programma insediativo e funzionale, una diversificazione delle tipologie edilizie in riferimento alle diverse situazioni urbane di appartenenza (rigenerazione e/o completamento all'interno dell'insediamento; completamento urbano al margine dell'insediamento; ambito attraversato da asse strutturante; completamento di centro semiurbano; ecc) e agli intenti progettuali di conformazione dello spazio urbano;
- Preferire in contesti urbani lungo le strade principali e gli spazi aperti pubblici (piazze, spazi di relazione) tipologie che presentino un "attacco a terra", ovvero un basamento che, accogliendo funzioni terziarie/commerciali, costituisca un rapporto/affaccio diretto con la strada;
- Utilizzare materiali e tecniche costruttive coerenti con le caratteristiche del contesto, che tengano quindi conto del linguaggio architettonico impiegato e delle esigenze di sostenibilità (efficienza energetica, ciclo di vita dell'edificio).

Pertinenze e recinzioni
- Garantire il massimo livello di permeabilità dei suoli adottando nelle aree pavimentate materiali permeabili (asfalto drenante, green block, ecc.) e nelle aree verdi opportune sistemazioni in modo tale da aumentare la capacità drenante delle superfici;
- Collocare gli eventuali annessi in modo tale da non frazionare la pertinenza, né ostacolare eventuali varchi visivi o visuali libere su spazi aperti, elementi significativi del paesaggio, della struttura urbana, ecc;
- Evitare la mediazione determinata dalle recinzioni delle aree di pertinenza in corrispondenza di spazi pubblici di relazione, favorendo il rapporto tra edificio/attacco a terra e spazio di fruizione pubblica.
- Prediligere recinzioni non opache, che non costituiscano barriera visiva verso gli spazi aperti pubblici e verso il territorio agricolo, preferibilmente costituite con elementi vegetali.

  - *Aspetti paesaggistico-percettivi*

- Il progetto deve tenere in conto delle caratteristiche paesaggistico percettive del paesaggio locale di appartenenza, nonché delle visuali, dei varchi visivi e delle condizioni di intervisibilità del sito di intervento. In tal senso assume la costituzione di relazioni paesaggistiche come uno dei riferimenti propri della definizione progettuale finalizzata all'inserimento paesaggistico dell'intervento. In particolare sono da considerare e valorizzare le visuali e i varchi visivi che intercettano l'area di intervento, ed è da curare, ove presenti, la definizione e la sistemazione dei nuovi margini urbani;
- Il progetto deve verificare e valutare in via preventiva gli effetti paesaggistici dell'intervento (ad es. eventuale ingombro visivo nelle visuali da mantenere e salvaguardare; rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio; ecc), attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.

PARTE II – Misure per la qualità paesaggistica degli interventi urbanistici disciplinati attraverso la individuazione di ambiti specifici

In conformità con gli indirizzi del PRG-PS, e in coerenza con i criteri definiti per gli interventi di completamento urbanistico e per gli interventi edilizi, la Parte II fornisce le misure e le linee progettuali che costituiscono, in generale e per ciascun ambito, la disciplina paesaggistica per gli Interventi urbanistici definiti dal Piano Operativo che saranno oggetto di Piani Urbanistici Attutativi.
Questi interventi, per dimensione e localizzazione, concorrono alla conformazione e alla caratterizzazione dei margini urbani del Capoluogo e delle Frazioni, la cui connotazione costituisce un elemento determinante per il mantenimento e la valorizzazione della qualità del Paesaggio tifernate.

Il PRG-PO affida il perseguimento di questo fondamentale obiettivo alla qualificazione paesaggistica degli interventi urbanistici previsti nelle parti di margine degli insediamenti, dove il rapporto tra spazio urbano e spazio rurale è diretto.
La qualificazione paesaggistica e la valorizzazione del Paesaggio quale risorsa essenziale e simbolica della comunità di Città di Castello, viene perseguita definendo un sistema di misure che puntano a far evolvere la dicotomia città/campagna verso forme di integrazione e reciproca contaminazione, e verso prestazioni di sostenibilità concreta degli insediamenti.

Le misure e linee progettuali, in coerenza con i Criteri generali illustrati nella Parte I, sono articolate secondo tre campi di attenzione.

Campi di attenzione:
- rete ecologica e spazio agricolo
- margini tra spazio urbanizzato e spazio agricolo
- visuali verso le emergenze paesaggistiche

I campi di attenzione sono stati definiti attraverso una sintesi tra previsioni di trasformazione, caratteri dominanti del territorio e valenze del paesaggio tifernate, individuazione specifica delle componenti della carta dei caratteri paesaggistici del Piano Strutturale (Elab GE.03.1) e

considerazione delle opportunità di qualificazione e dei rischi di compromissione delle valenze ambientali e paesaggistiche che la trasformazione degli ambiti individuati potrà comportare.

Ai tre campi di attenzione corrispondono **i tre principali obiettivi** di tutela/riqualificazione e valorizzazione paesaggistica che il Piano si pone per gli ambiti in trasformazione di Città di Castello.

Obiettivi per i campi di attenzione:

- mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento
- caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini
- mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche (Fiume Tevere, sistema collinare, trame agricole, elementi puntuali di valenza paesaggistica).

I campi di attenzione e relativi obiettivi sono comuni alle diverse tipologie di ambito, e vengono declinate in relazione al contesto e al tipo di trasformazione (nuovi impianti urbani prevalentemente residenziali AT, nuove area per attività produttive ATA, rigenerazione di ambiti urbani – OC).

Nel caso di ambiti per nuovi insediamenti per attività (ATA), ad esempio, per dimensione e requisiti funzionali, i rischi di compromissione del paesaggio sono maggiori e necessitano di misure e linee progettuali specifiche, differenti da quelle che interessano interventi più propriamente urbani.

Allo stesso modo, nel caso delle operazioni complesse (OC), in cui si interviene con proposte, di rigenerazione di ambiti già urbanizzati, il processo di riqualificazione del paesaggio urbano assume caratteristiche e declinazioni in taluni casi molto specifiche, che necessitano di essere guidate nelle scelte peculiari di ciascuna OC per favorire il necessario coordinamento e la verifica dei possibili esiti paesaggistici complessivi dei diversi interventi previsti.
Per questo motivo, nelle schede relative alle Operazione Complesse, vengono inseriti indirizzi generali per favorire un coordinamento degli interventi per l'intero insieme di aree che costituisce l'ambito di intervento, senza tenere conto della possibile partizione in comparti.

Dai tre campi di attenzione e relativi obiettivi ne deriva la individuazione di diverse misure paesaggistiche e linee progettuali, definite sia in generale (MISURE GENERALI) che per ogni ambito specifico (SCHEDE ESEMPLIFICATIVE).
Le MISURE GENERALI vengono illustrate di seguito, suddivise per ogni tipologia di ambito (AT, ATA, OC).

Le misure specifiche vengono selezionate, riportate e illustrate all'interno delle SCHEDE ESEMPLIFICATIVE, nel Repertorio delle aree di trasformazione Elab. PO.c.2.03).

1. **Ambiti di Trasformazione. AT**
Gli interventi urbanistici individuati nel Piano riguardano aree ai margini dello spazio urbano, spesso in continuità con lo spazio rurale. Le misure e le linee progettuali finalizzate a guidare i Piani attuativi sono articolate di seguito per obiettivi dei campi di attenzione:

MISURE GENERALI

- **Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

In linea generale deve essere assicurato un sistema di mitigazione dei nuovi impianti urbani sul sistema ambientale, per garantire il mantenimento della continuità della rete ecologica e il suo rafforzamento.
Particolare attenzione deve essere posta alle componenti di habitat e di connettività della Rete Ecologica Regionale Umbra.
In generale si deve garantire:

- Tutela dei singoli elementi della rete ecologica, locale e regionale (RERU);
- Rafforzamento della continuità della rete attraverso interventi mirati da integrare nel disegno del nuovo tessuto urbano;
- Creazione di fasce di protezione a verde tra elementi della rete ecologica esistente, tessuto urbano e infrastrutture, esistenti e di progetto;
- Favorire la concentrazione dell'edificato per ridurre le porzioni di suolo coperto e favorire la continuità delle connessioni ambientali;
- Raccordare nel disegno di impianto gli elementi della rete ecologica locale con gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclo-pedonali, verificandone la compatibilità degli usi;
- Integrare gli elementi della rete ecologica con le aree di pertinenza privati.

- **Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

L'assetto planivolumetrico del nuovo impianto e le tipologie edilizie si devono relazionare con i tessuti circostanti, riprendendone il tracciato viario, mettendo in connessione il sistema gli spazi collettivi, rispettando le altezze massime del preesistente e garantendo un inserimento, anche con altezze decrescenti, del fronte edificato verso lo spazio agricolo.
Nello specifico particolare attenzione deve essere posta ai rapporti dimensionali e percettivi fra il complesso delle parti edificate e degli spazi aperti costituivi l'intervento con i margini di insediamento dell'intorno immediato coinvolto dall'intervento, e con lo spazio rurale sul quale esso si affaccia.

In particolare, a seconda delle caratteristiche delle aree di margine in cui si inseriscono i diversi ambiti, si definiscono una serie di misure:

Margini dei nuovi tessuti verso lo spazio agricolo:

- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano.

Margini dei nuovi tessuti definiti da nuova strada verso spazi agricoli:

- Prevedere una fascia attrezzata sulla strada con verde e percorsi ciclopedonali, al fine di permettere una mitigazione percettiva e ambientale del nuovo edificato e di conferire alla viabilità la funzione di "passeggiata aperta sulla campagna".

Margine dei nuovi tessuti su ferrovia

- Definizione di un margine del nuovo insediamento conformato con una fascia verde che assolva alla funzione di mitigazione acustica e di connessione ambientale.

Margine dei nuovi tessuti su viabilità urbana e tessuto urbano:

- Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano e a determinare l'"effetto urbano";
- Creazione di un margine verde che assolva alla funzione di mitigazione acustica (con adeguate dimensioni e con caratteristiche vegetazionali coerenti con quelle del contesto urbano) e concorra alla valorizzazione dell'immagine urbana del sistema strada-fronte edificato;
- Prevedere in punti significativi dell'impianto di progetto fronti edificati continui/compatti ai fini della configurazione di luoghi urbani di riferimento, evitando la mediazione delle recinzioni delle aree di pertinenza.

Margine dei nuovi tessuti verso aree produttive:

- Nel caso di contiguità dei nuovi impianti con aree produttive, il progetto urbanistico dovrà prevedere la formazione di un'ampia fascia sistemata con piantumazione di essenze arboree e arbustive, eventualmente attrezzata per la fruizione.

· **Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche**

Per permettere un inserimento attento dei nuovi tessuti urbani nel contesto paesaggistico, si dovranno tenere conto delle caratteristiche paesaggistico-percettive del paesaggio locale di appartenenza, articolate in componenti strutturali, complementari e di dettaglio (cf. Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi del PRG-PS e in particolare nell'elaborato con i caratteri del paesaggio del territorio comunale Elab.GE.03.1), e verificare in particolare le visuali, i varchi visivi e le condizioni di intervisibilità del sito di intervento.

Un'attenzione specifica dovrà essere tenuta nei riguardi delle visuali e dei luoghi della percezione definiti alla scala territoriale nel PTCP, e delle visuali verso beni paesaggistici individuati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e recepiti dalla Guida sopra menzionata, in particolare per le aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico (Beni Paesaggistici BP n. 70 Città di Castello, Centro storico e Colle della Montesca, e il BP n.107 Città di Castello e Laghi Colombari).

Di seguito le misure specifiche per garantire la tutela e valorizzare le visuali verso le rilevanze paesaggistiche:

- Verificare e valutare in via preventiva gli effetti paesaggistici dell'intervento, attraverso l'individuazione di varchi visivi, che dall'esterno intercettano l'area di intervento, e che viceversa dall'interno intercettano le componenti del paesaggio individuate nelle Schede di ambito e nella carta dei paesaggi Elab. GE0 03.1 del PRG-PS;
- Verificare i principali punti di vista da cui l'area viene percepita che potrebbero richiedere l'inserimento di elementi di mitigazione o mascheramento;
- Tutela e valorizzazione delle visuali sugli elementi della rete ecologica, e creazione di altre visuali o luoghi di percezione anche tramite percorsi di fruizione;
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio; ecc), attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità.

SCHEDE ESEMPLIFICATIVE (NEL REPERTORIO)

Nelle singole schede le linee progettuali vengono riprese e declinate secondo i caratteri specifici dei Paesaggi locali e relativi obiettivi di qualità paesaggistica e delle trasformazioni previste.

2. **Ambiti di Trasformazione per Attività**

Interventi urbanistici per attività e servizi, localizzati in aree caratterizzate dai margini di insediamenti per attività già esistenti e dai margini dello spazio agricolo, aperto e consolidato, o residuale.

MISURE GENERALI

Con riferimento agli indirizzi del PRG-PS le Indicazioni progettuali di seguito illustrate costituiscono

la disciplina paesaggistica per gli Interventi urbanistici per nuovi ambiti per attività e per servizi, finalizzata a definire una caratterizzazione architettonica, paesaggistico-ambientale ed energetica e a favorire processi di qualificazione dei contesti circostanti.
In coerenza con gli obiettivi e i campi di attenzione definiti in generale per gli ambiti di trasformazione, si definiscono per gli ambiti per attività delle misure specifiche, relative agli specifici obiettivi requisiti, dimensionali e funzionali, e ai diversi rischi di compromissione del paesaggio.

· **Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

Laddove gli ambiti individuati comprendano al loro interno o nei loro immediati dintorni componenti (di habitat o di connessione) della Rete Ecologica Regionale Umbra, nonché della rete ecologica locale, devono essere definite misure apposite per tutelare la loro continuità e per verificare gli impatti delle nuove attività sulla rete stessa, orientando anche le scelte di impianto e di assetto viario.
In generale si deve garantire:

- Tutela singoli elementi della rete ecologica, locale e regionale (RERU);
- Rafforzamento della continuità della rete attraverso interventi mirati;
- Creazione di fasce di protezione a verde tra rete e tessuto insediato e infrastrutture, per favorire la continuità delle connessioni ambientali;
- Raccordo, nel disegno di impianto, degli elementi della rete ecologica locale con eventuali percorsi ciclo-pedonali di connessione con la viabilità territoriale e con i tessuti circostanti;
- Integrazione degli elementi della rete ecologica con le aree di pertinenza a verde delle attività;
- Creazione di una corona verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti;
- Rivestimento delle cabine e i vani tecnici con grigliati o pannelli e verde rampicante;
- Inserimento di filari arborei lungo le strade e i percorsi pedonali e ciclabili;

· **Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

Nella definizione delle aree di concentrazione edilizia e dell'impianto delle nuove aree per attività, particolare attenzione dovrà essere riservata in generale alla qualità architettonica e ambientale degli interventi. Date le dimensioni dei volumi caratterizzanti le aree per attività, l'assetto morfologico dei nuovi tessuti e le specifiche soluzioni progettuali architettoniche dovranno garantire la qualità dei fronti percepiti lungo gli assi viari principali.

- Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni lineari di capannoni/manufatti semplici o doppie) piuttosto che le tipologie edilizie caratterizzate dagli attuali insediamenti a singolo capannone isolato a centro del lotto;
- Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo le infrastrutture principali (E45) e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati;
- Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo;
- Predisporre una segnaletica unica per l'intero ambito (alimentata con energia rinnovabile)
- Garantire la qualità dell'ambiente esterno pertinenziale con la realizzazione di parcheggi ombreggiati, cordoli di separazione, tra le aree verdi e le zone pavimentate con materiali eco-compatibili
- Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate attorno agli edifici, per garantire adeguati indici di permeabilità.

· **Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche**

Date le dimensioni delle aree per attività, si dovrà verificare e garantire il mantenimento delle visuali sulle emergenze paesaggistiche con particolare attenzione alle altezze e alle distanze tra edifici ma anche al trattamento delle aree aperte pertinenziali.

- Definire le visuali dalle principali infrastrutture viarie e dalla ferroviaria verso il nuovo tessuto produttivo, per perseguire un risultato percettivo di qualità;
- Articolare il ritmo pieni/vuoti in maniera regolare e coordinata anche con le alberature;
- Verificare che eventuali visuali lontane verso il paesaggio agricolo di piana e collinare, vengano conservate e valorizzate;
- Definire regole di trattamento degli spazi aperti di pertinenza che ne limitino la frammentazione e ne favoriscano la mitigazione percettiva, utilizzando anche fasce alberate di schermatura.

SCHEDE ESEMPLIFICATIVE (NEL REPERTORIO)

Nelle singole schede le linee progettuali vengono riprese e declinate secondo i caratteri specifici dei Paesaggi locali e relativi obiettivi di qualità paesaggistica.

V. ATA 1
VI. ATA 2
VII. ATA 3
VIII. ATA 4

3. Operazioni Complesse

Consistono in interventi urbanistici di rilevanti dimensioni e complessità in aree urbane, poste al margine con lo spazio agricolo (nel caso dell'OC 1) o in relazione con con sistemi di rilevanza ambientale (nel caso dell'OC 3) o interne ai tessuti urbani (nel caso dell'OC 2).

MISURE GENERALI

Sebbene i contesti in cui sono localizzate le aree per le Operazioni Complesse siano diversi fra loro, è possibile definire alcune misure e linee progettuali generali, che rispondono agli obiettivi per i campi di attenzione ritenuti fondamentali per orientare un'azione di tutela e qualificazione del paesaggio tifernate.

· **Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

In particolare per gli ambiti localizzati ai margini della città consolidata, la presenza di elementi della rete ecologica, oltre che prescrizione per la loro tutela e mantenimento della continuità può orientare la definizione dell'impianto dei singoli sotto-ambiti, nonché degli interi ambiti, impostandone la struttura a partire dalla continuità tra rete ecologica esistente e il sistema degli spazi verdi, delle aree aperte delle dotazioni collettive e dei percorsi di progetto.

Le misure che riguardano in generale le operazioni complesse sono le seguenti:

- Tutelare i singoli elementi della rete ecologica, locale e regionale (RERU)
- Rafforzare la continuità della rete attraverso la creazione di un sistema continuo di spazi verdi pubblici e pertinenziali, aree collettive e percorsi ciclo-pedonali;
- Raccordare nel disegno di impianto gli elementi della rete ecologica locale con gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclo-pedonali, verificandone la compatibilità degli usi
- Creare fasce di protezione a verde lungo le infrastrutture viarie esistenti e di progetto;
- Favorire la concentrazione dell'edificato per ridurre le porzioni di suolo coperto e incrementare le aree aperte funzionali alla continuità della rete ecologica;
- Favorire la connessione anche con gli elementi della rete ecologica che si trovano nelle prossimità degli ambiti, sebbene non rientrino nei loro perimetri o non ne definiscano direttamente i margini.

· **Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

Inserendosi all'interno o ai margini dei tessuti urbani, l'assetto planivolumetrico del nuovo impianto e le tipologie edilizie si devono relazionare in maniera diretta con i tessuti circostanti, riprendendone il tracciato viario, mettendo in connessione il sistema gli spazi collettivi e armonizzando le altezze massime.

Particolare attenzione deve essere posta ai rapporti dimensionali e percettivi fra il complesso delle parti edificate e degli spazi aperti costituivi l'intervento con i margini della città storica, con le componenti emergenti del paesaggio che li circondano e con gli spazi agricoli sui quali si affacciano.

<u>Presenza di complessi o edifici di valore storico architettonico e tipologico documentario all'interno dell'ambito o nel contesto circostante:</u>

- Conservare la memoria delle attività produttive caratterizzanti la città e il territorio tifernate, valorizzandone le tracce;
- Impostare l'impianto del nuovo tessuto sul rapporto e la valorizzazione delle pre-esistenze, con particolare riferimento agli edifici o a parte di complessi con valenza storico architettonica o testimoniale;

<u>Margini dei nuovi tessuti verso lo spazio agricolo:</u>

- Definire per gli edifici altezze massime progressive, nei limiti fissati nel PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere un'ampia fascia di verde attrezzata e caratterizzata da specie arboree autoctone al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano.
- Prevedere una fascia attrezzata sulla strada con verde e percorsi ciclopedonali, al fine di permettere una mitigazione percettiva e ambientale del nuovo edificato e di conferire alla viabilità la funzione di "passeggiata aperta sulla campagna".

<u>Margine dei nuovi tessuti su ferrovia</u>

- Definizione di un margine del nuovo insediamento conformato come una fascia verde che assolva alla funzione di mitigazione acustica e di connessione ambientale;
- Definizione di un margine di qualità verso la ferrovia, che rafforzi il carattere e la presenza dell'infrastruttura nell'impianto urbano.

<u>Margine dei nuovi tessuti su viabilità urbana e tessuto urbano</u>

- Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano;
- Creazione di un margine verde che assolva alla funzione di mitigazione acustica (con adeguate dimensioni e con caratteristiche vegetazionali coerenti con quelle del contesto urbano) e concorra alla valorizzazione dell'immagine urbana del sistema strada-fronte edificato;
- Prevedere in punti significativi dell'impianto di progetto fronti edificate continue e compatte ai fini della configurazione di luoghi urbani di riferimento, evitando la mediazione delle recinzioni delle aree di pertinenza.

Margine dei nuovi tessuti verso aree produttive

- Nel caso di contiguità dei nuovi impianti con aree produttive, il progetto urbanistico dovrà prevedere la formazione di un'ampia fascia sistemata con piantumazione di essenze arboree e arbustive, eventualmente attrezzata per la fruizione.

· **Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche**

L'inserimento paesaggistico dell'intervento dovrà tenere conto della presenza di complessi e edifici di valore storico tipologico e documentario che caratterizzano lo skyline della città, esterni ed interni alle aree di intervento, qualora di questi ultimi si preveda il mantenimento.

In generale si dovrà mantenere e valorizzare:

- Le caratteristiche paesaggistico-percettive del paesaggio locale di appartenenza, nonché delle visuali, dei varchi visivi e delle condizioni di intervisibilità del sito di intervento.
- In particolare sono da considerare e da valorizzare le visuali e i varchi visivi che dall'esterno intercettano l'area di intervento, e che viceversa dall'interno intercettano le componenti del paesaggio individuate nelle Schede di ambito e nella carta dei paesaggi Elab. GE0 03.1 del PRG-PS. Si dovranno quindi verificare i principali punti di vista da cui l'area viene percepita che potrebbero richiedere la previsione di elementi di mitigazione o mascheramento;
- Le visuali sugli elementi della rete ecologica, anche attraverso la creazione di percorsi che permettano altri corridoi percettivi;

Il progetto deve verificare e valutare in via preventiva gli effetti paesaggistici dell'intervento (ad es. eventuale ingombro visivo nelle visuali da mantenere o valorizzare):

- mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio; ecc), attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.
- Tutelare e valorizzare la struttura paesaggistico-percettive e i principali segni specifici, antropici e naturali, del contesto in cui si va a inserire il progetto;
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità, come ad esempio verso le rive del Tevere o verso il sistema collinare o verso il Centro storico.

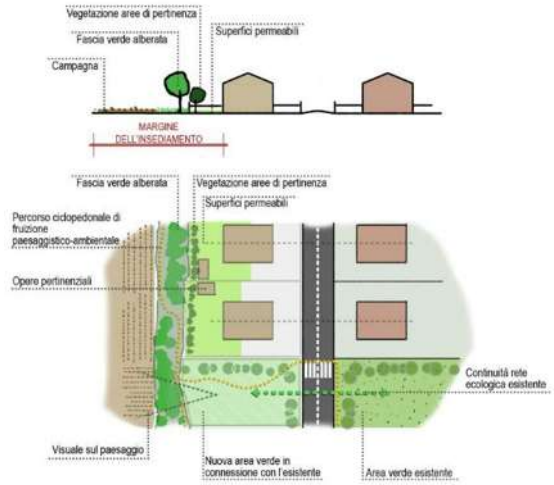
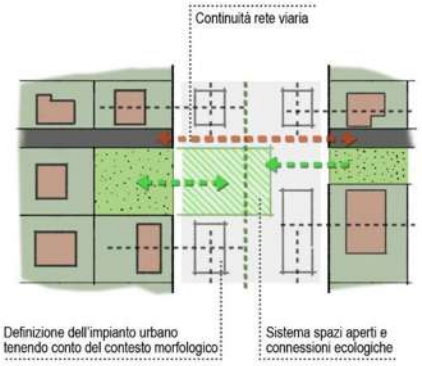
SCHEDE ESEMPLIFICATIVE (NEL REPERTORIO)

Nelle singole schede le linee progettuali vengono riprese e declinate secondo i caratteri specifici dei Paesaggi locali e relativi obiettivi di qualità paesaggistica.

I. OC 1a, OCb, OCc, OCd 'Apecchiese'
II. OC 2 'I Mulini'
III. OC 3a, OC3b, OCc 'Pescidoro'

PARTE III – Abaco

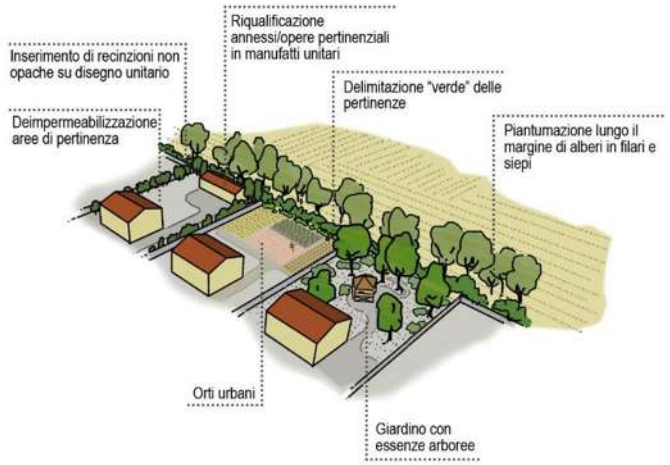
Di seguito vengono illustrati alcuni esempi di possibili soluzioni progettuali relative alle specifiche misure descritte, ordinate per obiettivi relativi ai tre campi di azione:

1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento	
Misure	**Possibili esempi**
· Tutelare gli elementi della rete ecologica; · Creare fasce di protezione a verde tra elementi della rete ecologica esistente, tessuto urbano e infrastrutture, esistenti e di progetto	
· Rafforzare la continuità della rete attraverso interventi mirati da integrare nel disegno del nuovo tessuto urbano;	

2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini

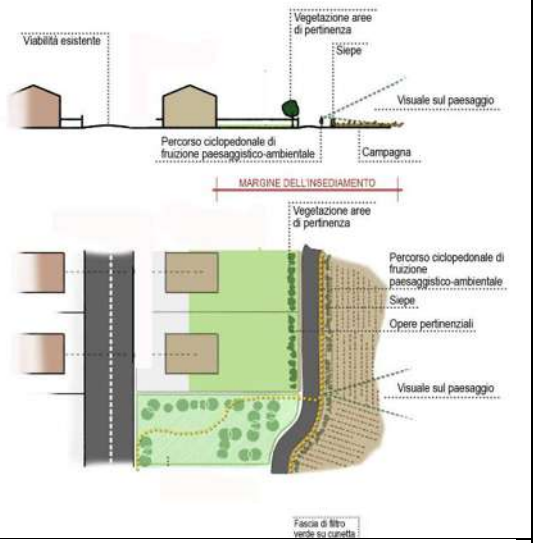
Margini dei nuovi tessuti verso lo spazio agricolo

- privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio agricolo
- prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso

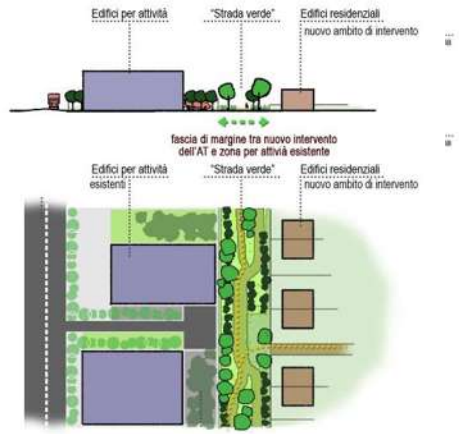


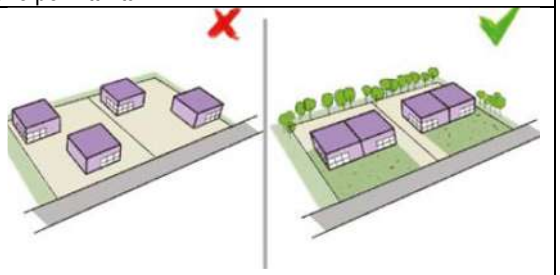
Margini dei nuovi tessuti definiti da nuova strada verso spazio agricolo

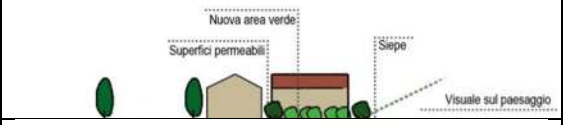
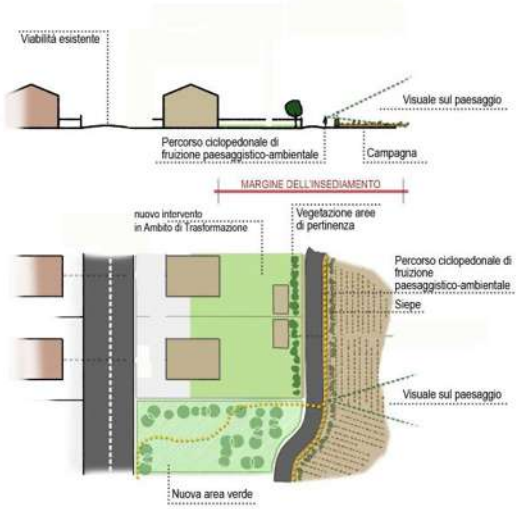
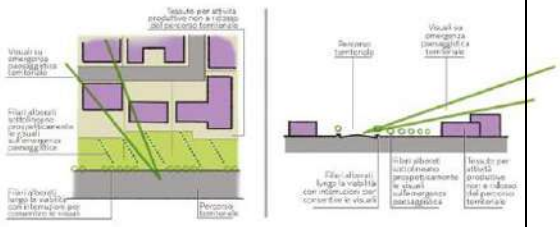
- Prevedere una fascia attrezzata sulla strada con verde e percorsi ciclopedonali, al fine di permettere una mitigazione percettiva e ambientale del nuovo edificato e di conferire alla viabilità la funzione di 'passeggiata aperta sulla campagna'



- Nel caso di contiguità dei nuovi impianti con aree produttive, il progetto urbanistico dovrà prevedere la formazione di un'ampia fascia verde sistemata con piantumazioni arboree e arbustive, eventualmente attrezzata per la fruizione



Margini dei nuovi Ambiti di Trasformazione per Attività	
Privilegiare soluzioni aggregative di tipo aggregative piuttosto che le tipologie edilizie caratterizzate dagli attuali insediamenti a singolo capannone	

3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche	
Misure	**Possibili esempi**
· Verificare che eventuali visuali verso il paesaggio agricolo di piana e collinare, vengano conservate e valorizzare	
· creazione di percorsi ciclo pedonali per favorire la percezione delle visuali	
· Individuare allineamenti (anche per le zone delle attività produttive) degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità	

4. QUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA

Ai fini di rafforzare e qualificare dal punto di vista spaziale, funzionale e ambientale la struttura urbana, il PRG-PO è dotato un uno specifico apparato denominato **PO.c.02.2 Carta della struttura urbana – Direttive di assetto** (rapp. 1:5.000).
La carta illustra, con un linguaggio grafico simbolico-strategico, l'assetto auspicato della struttura urbana del Capoluogo e delle Frazioni oggetto di previsioni urbanistiche. Il perseguimento di tale assetto urbano, sia spaziale che funzionale (con particolare riferimento alle dotazioni territoriali), è affidato alla ordinaria attuazione del PRG-PO, alla programmazione e realizzazione delle opere pubbliche e, in particolare, alla attuazione delle principali previsioni di trasformazione urbana (rigenerazioni come interventi di primo impianto). I contenuti della Carta hanno valore di direttiva per le successive pianificazioni e/o progettazioni.
Nelle Schede degli Ambiti di trasformazione e delle Operazioni complesse è riportato il corrispondente stralcio della Carta della struttura urbana proprio con l'obiettivo di favorire l'integrazione delle trasformazioni urbanistiche al contesto urbano di appartenenza e di perseguire l'assetto previsto della stessa struttura urbana.

Di seguito si riportano la legenda della Carta e alcuni stralci significativi della stessa.

Legenda elaborato PO.c.02.2 Carta della struttura urbana – Direttive di assetto

MOBILITA'

Mobilità alternativa

- Linea ferroviaria (disciplina)
- Stazione / fermata ferroviaria
- Percorsi meccanizzati

Viabilità carrabile

- Percorsi da adeguare 01-1
- Nodi viari da ridefinire 01-2
- Parcheggi da qualificare dal punto di vista paesaggistico-ambientale (disciplina)
- Percorsi principali di progetto 02-1
- Percorsi secondari di progetto 02-2
- Nodi viari di progetto 02-3

Mobilità lenta / dolce

- Percorsi ciclopedonali esistenti 03-1
- Percorsi ciclopedonali di progetto 03-2
- Itinerari del Paesaggio 03-3

RETE ECOLOGICA LOCALE

- Connessioni ecologiche a scala territoriale 07-0
- Connessioni ecologiche a scala urbana 07-1
- Connessioni ecologiche a scala locale 07-2

INIZIATIVE DI TRASFORMAZIONE URBANA

- Interventi di completamento (disciplina)
- 5 Ambiti di trasformazione (disciplina)
- 5* Aree eventualmente interessate da interventi aggiuntivi connessi agli AT 09-1
- Operazioni Complesse (disciplina)

LUOGHI E RELAZIONI STRUTTURANTI

- Centralità / assi urbani da qualificare / potenziare 08-2
- Relazioni funzionali da qualificare / potenziare 08-1
- Polarità urbane di progetto 08-3

ARMATURA URBANA

Dotazioni esistenti

- Dotazioni pubbliche / di uso pubblico (disciplina)
- Spazi aperti verdi pubblici / di uso pubblico esistenti (disciplina)

Dotazioni e attrezzature

- Vp Verde pubblico attrezzato
- Sp Attrezzature e impianti sportivi
- Sc Istruzione
- As Assistenza, servizi sociali e sanitari
- Fo Forze dell'ordine
- Ac Attività culturali
- Pa Pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile
- Ch Edifici per il culto
- CV CVA
- Me Mercati

- Principali attività commerciali 06-2

Dotazioni di progetto

- Aree per dotazioni / verde pubblico / di uso pubblico 04-1 04-2

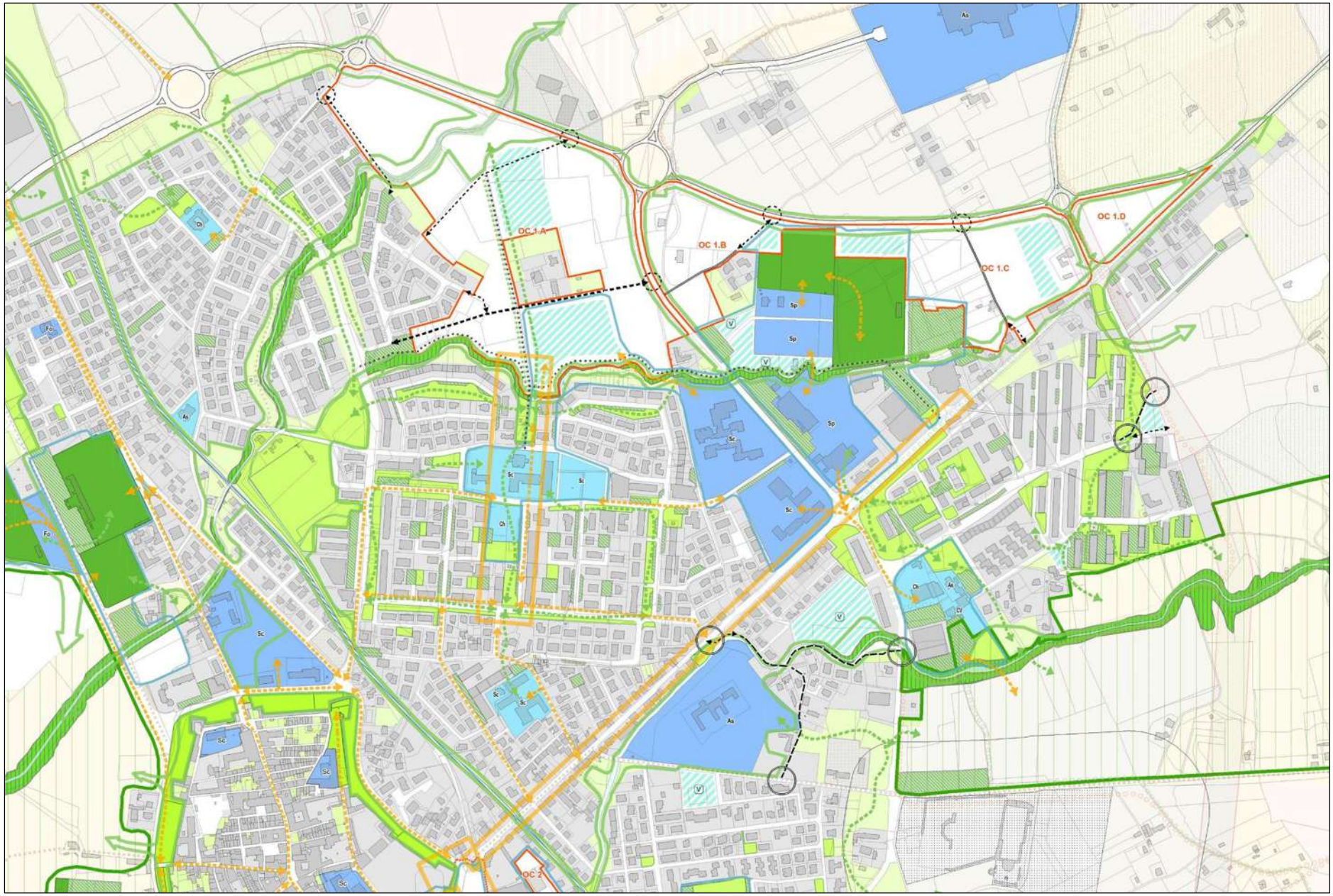
Dotazioni e attrezzature preferenziali

- VS Verde attrezzato / sport
- PK Parcheggi
- AS Attrezzature e servizi
- PC Protezione civile

Indirizzi di riqualificazione

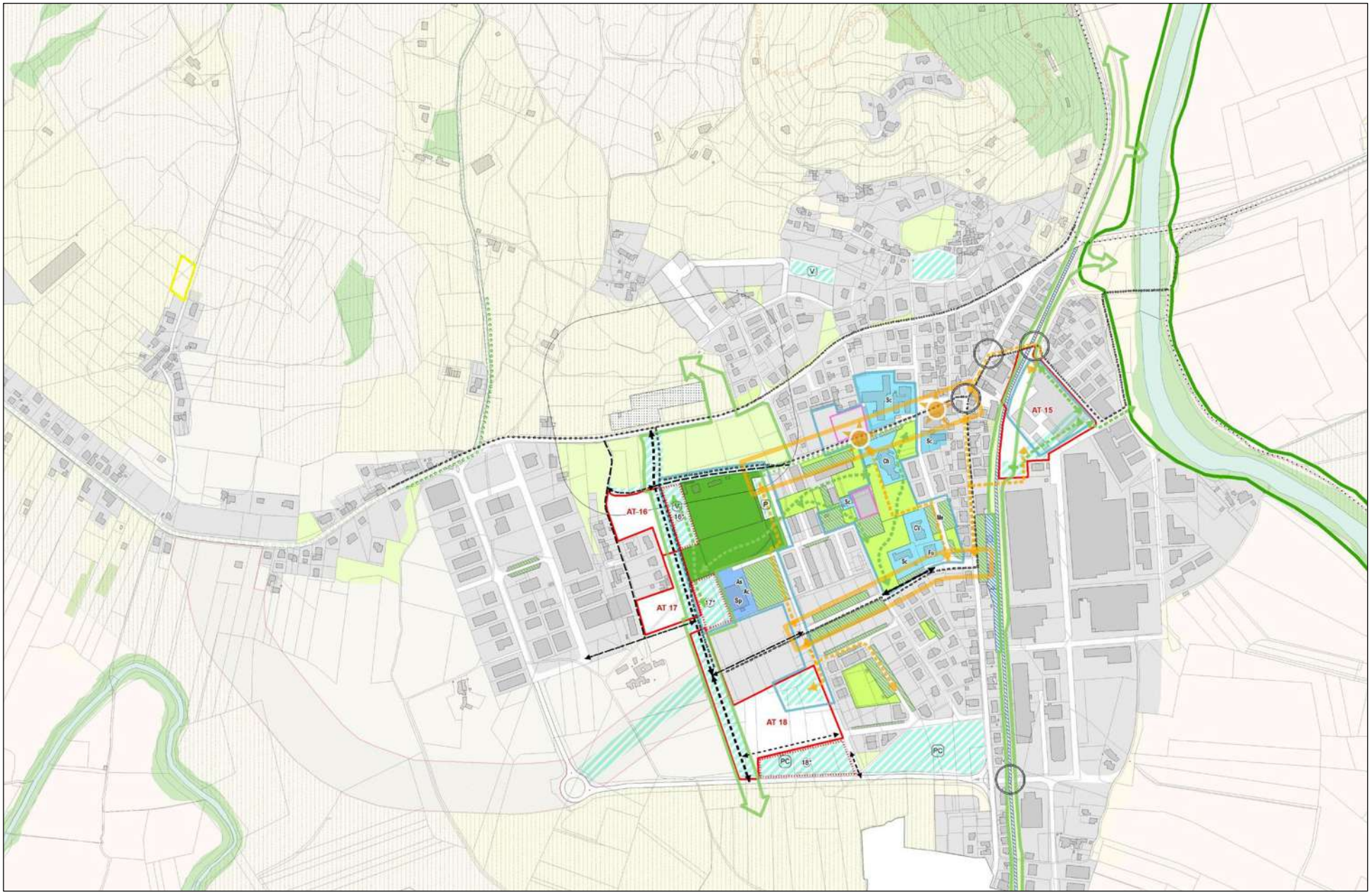
- Nodi urbani strutturanti da sottoporre a qualificazione morfologica e funzionale 06-1

Stralcio elaborato PO.c.02.2 Carta della struttura urbana – Direttive di assetto - Area del Capoluogo



Stralcio elaborato PO.c.02.2 Carta della struttura urbana – Direttive di assetto - Area di Cerbara

Stralcio elaborato PO.c.02.2 Carta della struttura urbana – Direttive di assetto - Area di Trestina



5. MITIGAZIONE DELLA VULNERABILITA' SISMICA URBANA

A seguito delle elaborazioni dell'elaborato GE.04 "Guida per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana e territoriale" del PRG-PS, il PRG-PO, anche tenendo conto degli studi per la CLE e del Piano di protezione civile comunale, dispone di un apposito elaborato gestionale denominato **PO.g.03 Misure per il rafforzamento della struttura urbana minima**.
Tale elaborato fornisce indicazioni generali affinché gli interventi ordinari su infrastrutture, edifici strategici e spazi aperti siano progettati e realizzati con attenzione al ruolo strategico degli elementi interessati all'interno della *Struttura urbana minima*, così come individuata nell'elaborato GE.04.1 "Carta della Sum" del PRG-PS.

Gli indirizzi e le direttive ai fini della SUM relativi agli Ambiti di trasformazione e alle Operazioni complesse sono definite in maniera specifica in un apposito foglio della Scheda d'Ambito; a scopo esemplificativo della metodologia applicata, alcuni di tali fogli sono riportati al punto 8.4.2 all'interno degli stralci del Repertorio delle aree di trasformazione.

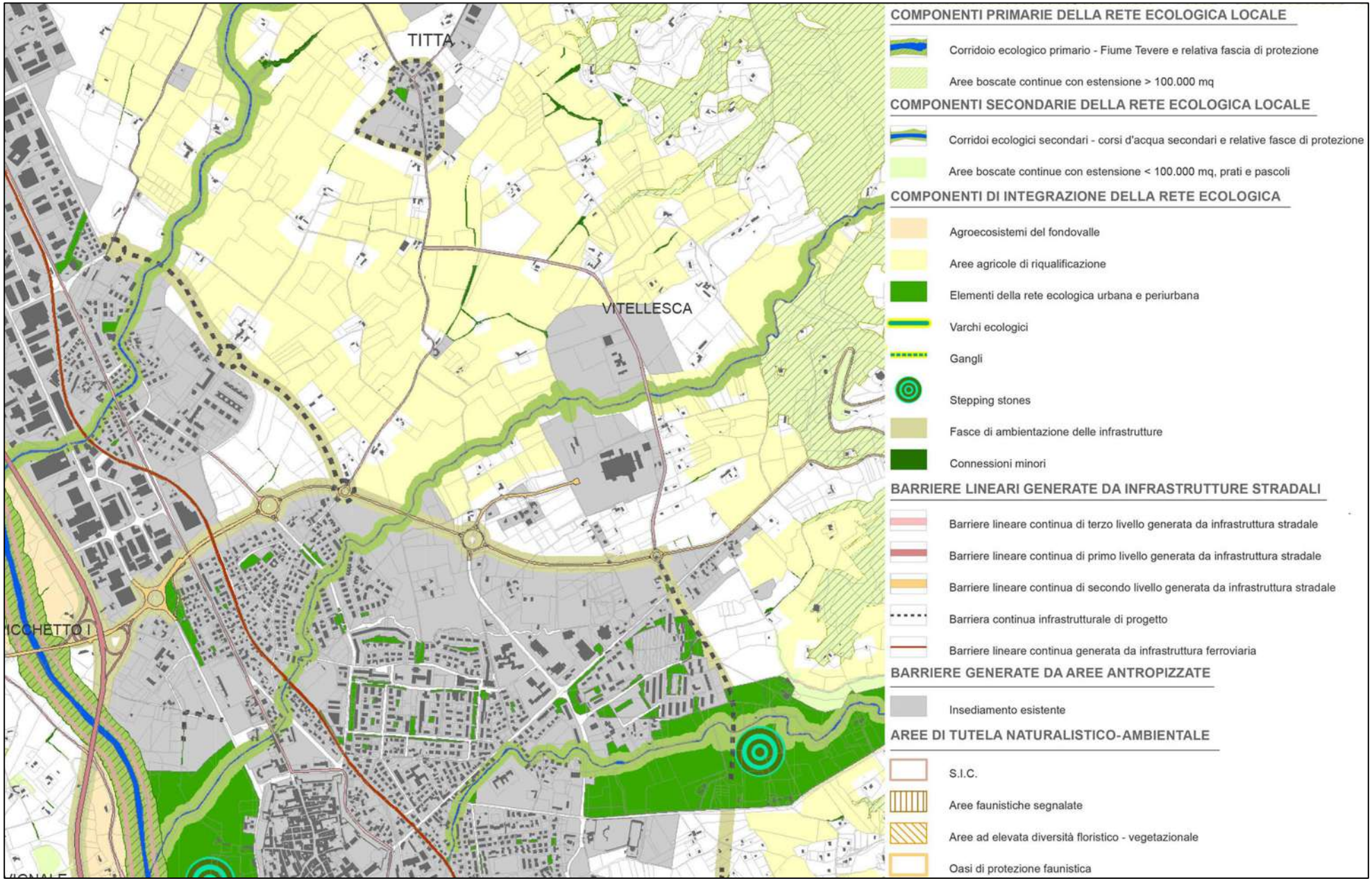
6. FORMAZIONE E RAFFORZAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA URBANA

Il PRG-PO, in applicazione del PRG-PS, approfondisce la **Rete Ecologica Locale**, che costituisce applicazione concreta della RERU alla scala adeguata alla pianificazione operativa. L'attuazione di tale Rete Locale è affidata in buona parte alle previsioni di trasformazione, anche mediante meccanismi incentivanti.

Nelle Schede relative agli Ambiti di trasformazione e alle Operazioni complesse sono fornite le direttive progettuali da applicare nella pianificazione attuativa ai fini della formazione della Rete Ecologica Locale. Sono inoltre fornite specifiche prescrizioni a riguardo, sia da un punto di vista ecologico-ambientale che paesaggistico-percettivo.

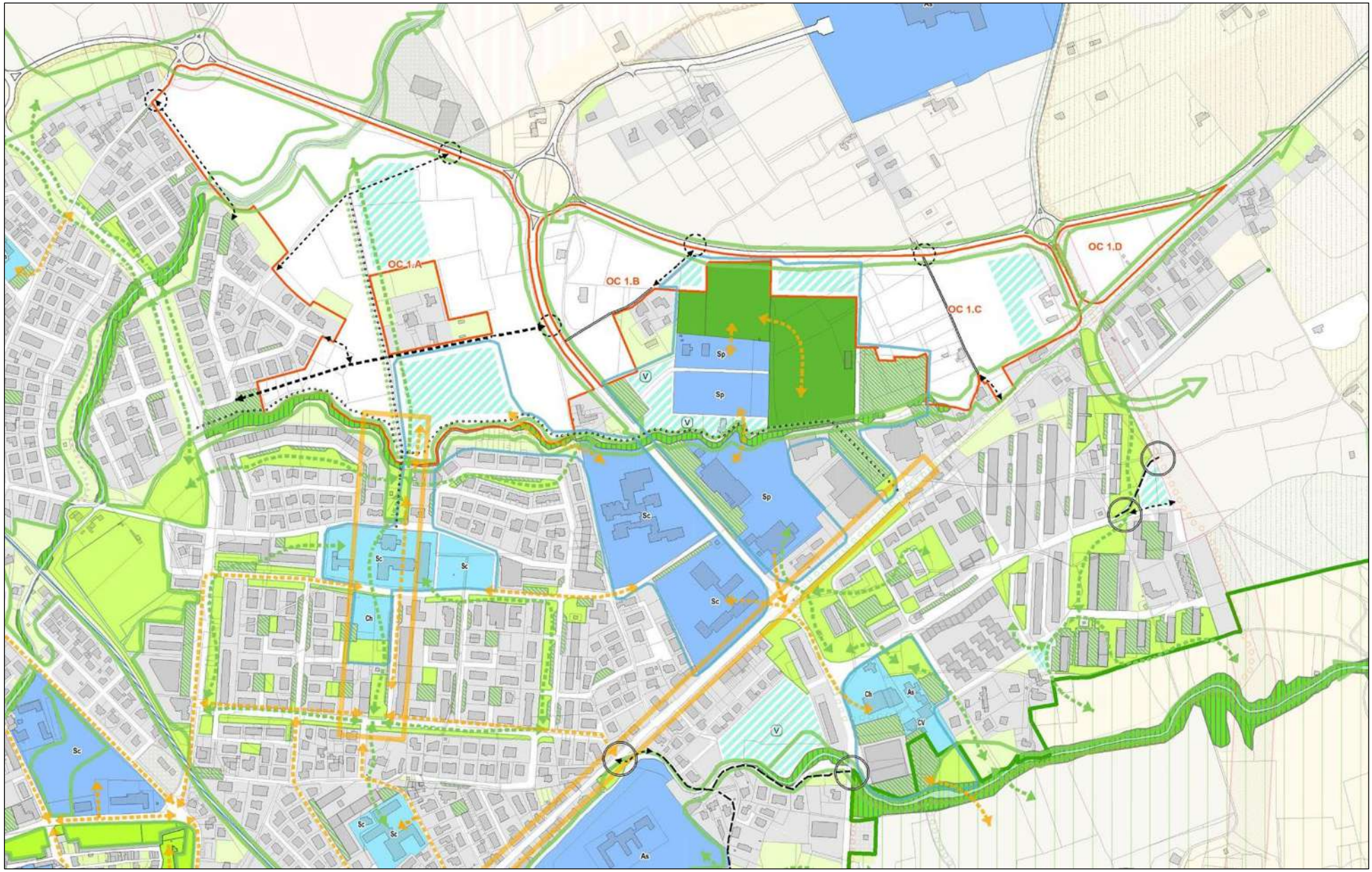
Di seguito si riportano alcuni stralci esplicativi del passaggio tra PRG-PS e PRG-PO ai fini della pianificazione operativa e dell'attuazione della Rete ecologica locale.

Stralcio dell'elaborato GE.02.2 "Rete ecologica locale" del PRG-PS con relativa legenda



Stralcio dell'elaborato PO.c.02.1 "Carta della disciplina operativa del territorio" relativo alla medesima area, con elementi dello Schema di assetto dell'elaborato PO.c.02.3

Stralcio dell'elaborato PO.c.02.2 "Carta della struttura urbana – direttive di assetto " relativo alla medesima area *(per la legenda vedere precedente punto 4)*



7. SOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI

Il PRG-PS all'art.37 ribadisce l'applicazione delle norme in materia contenute nel RR 2/2015. L'art.44 (Prestazioni ambientali degli interventi edilizi ed urbanistici) specifica nel dettaglio le prestazioni ambientali da garantire negli interventi urbanistici ed edilizi.

Per facilitare la consultazione si riporta di seguito il testo di tali articoli:

Art. 37 Norme e criteri per la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti

1. Il Piano, al fine di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio delle risorse naturali, persegue la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti, favorendo l'applicazione di norme e criteri da porre in essere nella progettazione di dette componenti secondo quanto stabilito dalla LR 1/2015.

2. Il PRG-PS persegue nelle previsioni di nuovi insediamenti l'uso sostenibile del territorio adottando i seguenti criteri: contiguità con ambiti già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti ed in corso di attuazione; collegamento con il sistema delle aree verdi e dei servizi esistenti e di progetto anche attraverso appositi percorsi pedonali o ciclabili; predisposizione nelle strutture e negli spazi pubblici o aperti al pubblico, di livelli di sicurezza adeguati ai bisogni delle diverse fasce di età e dei diversamente abili; attrezzamento ecologico-ambientale delle nuove aree produttive, industriali e artigianali; presenza di impianti di trattamento dei reflui e di gestione dei rifiuti, nonché di adeguato approvvigionamento idrico ed energetico.

3. Il PRG-PS persegue la sostenibilità ambientale degli edifici demandando al PRG-PO la definizione degli indirizzi da assumere nella progettazione degli interventi edilizi e dei PUA di attuazione degli Ambiti di trasformazione-AT secondo i seguenti criteri di cui agli Artt. 32, 33, 34, 35 del RR 2/2015: adozione di sistemi di recupero dell'acqua piovana, mantenimento e ripristino della permeabilità dei suoli, risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, massimo sfruttamento dell'apporto solare per soddisfare il fabbisogno energetico e luminoso, utilizzo di materiali naturali ed ecologici con particolare riferimento a quelli provenienti da produzioni locali. Per l'installazione degli impianti finalizzati al risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, valgono i criteri di cui all'Elab. GE.03.2 relativi agli impianti fotovoltaici, microeolici e minieolici.

4. Il Piano favorisce l'adozione della certificazione di sostenibilità ambientale per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nonché per quelli di adeguamento delle strutture esistenti non rientranti nelle citate categorie di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come stabilito dalla LR 1/2015; detta certificazione si ottiene attraverso la determinazione delle prestazioni ambientali dei singoli edifici in riferimento ai requisiti specifici di cui all'Art.162, comma 2 della LR 1/2015.

Art. 44 Prestazioni ambientali degli interventi edilizi ed urbanistici

1. Le prestazioni richieste dal PRG-PS, anche per la promozione della sostenibilità ambientale di cui all'Art. 37, in sede di Piano attuativo o di titolo abilitativo ai fini di assicurare agli interventi urbanistici ed edilizi una maggiore qualità ambientale ed urbana, hanno ad oggetto aspetti ecologici e aspetti morfologico-funzionali alla scala del progetto urbanistico e del progetto edilizio.

2. Le prestazioni relative agli interventi urbanistici sono le seguenti:
   a) assetto planivolumetrico attento a: orientamento corretto degli edifici in relazione alla ventilazione, all'esposizione solare, anche con riferimento all'utilizzazione della vegetazione come barriera di protezione agli agenti avversi e per la formazione del microclima (progetto bioclimatico); percorsi interni e spazi della sosta con l'utilizzo di materiali drenanti ed ecologici nelle pavimentazioni stradali, con particolare attenzione alla mobilità pedonale e ciclabile (progetto della percorrenza interna e della sosta); recupero e/o trattamento innovativo delle acque attraverso la previsione di reti duali e di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue, contenimento della riduzione della permeabilità complessiva dei suoli oggetto di trasformazione (progetto per l'uso sostenibile delle acque); autoproduzione di energia sia per i consumi privati sia per i consumi pubblici legati alla illuminazione pubblica;
   b) sistemazione a fini ecologici degli spazi pubblici compresi i parcheggi, le aree attrezzate per la pratica dello sport, ecc, privilegiando ove possibile la realizzazione di interventi di inverdimento preventivo;
   c) sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici privati e pubblici, configurando assetti formali coerenti con i caratteri delle sedi di impianto e nel rispetto delle caratteristiche e delle potenzialità di accrescimento delle specie vegetali impiegate.

3. Le prestazioni relative agli interventi edilizi sono le seguenti:
   a) orientamento ed esposizione degli ambienti in relazione al fabbisogno di soleggiamento e illuminazione naturale; facilitazione della ventilazione naturale degli edifici e delle relative unità immobiliari, assicurando, in particolare negli edifici residenziali, il doppio affaccio;
   b) disposizione e dimensionamento delle superfici vetrate tenendo conto dell'orientamento delle pareti con eventuale uso di schermature naturali e/o artificiali ad aggetto orizzontale per la protezione dalla radiazione solare;
   c) installazione sulle coperture o sulle pareti degli edifici, con idonee soluzioni tecnologiche integrate con i caratteri architettonici dell'edificio, di pannelli solari per la produzione di acqua calda ad uso sanitario da posizionare all'interno degli edifici, e/o di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
   d) riduzione del consumo di energia attraverso opportuni interventi sull'involucro edilizio e sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, favorendo gli apporti energetici gratuiti;
   e) riduzione del consumo di acqua e utilizzo delle acque meteoriche comprese quelle provenienti dalle coperture degli edifici, raccolte in cisterne interrate nel lotto di pertinenza, da destinare all'irrigazione del verde pertinenziale e per gli scarichi dei WC;
   f) utilizzo di materiali ecocompatibili al fine di migliorare il benessere abitativo, scelti in base alle loro caratteristiche biologiche ed ecologiche, privilegiando materiali naturali e non di sintesi petrolchimica, di produzione locale o tradizionali;

g) contenuta riduzione della permeabilità dei suoli a seguito di adeguati accorgimenti progettuali in relazione ai volumi interrati ed agli spazi esterni ed impiego di pavimentazioni e coperture del suolo permeabili;
h) adozione di assetti del verde di nuova realizzazione a seguito di specifica progettazione al fine di valorizzarne le funzioni bioclimatiche, paesaggistiche ed ecosistemiche;
i) dotazione di strutture atte a consentire ed agevolare la raccolta differenziata spinta dei rifiuti urbani.

4. Il soddisfacimento delle prestazioni di cui ai commi 2 e 3, non già previsto da leggi vigenti, è eventualmente incentivato attraverso il riconoscimento di premialità di cui all'Art. 28, comma 10, lett. c).

5. Il PRG-PO nella definizione della disciplina urbanistica degli interventi in attuazione diretta e indiretta può ulteriormente specificare e dettagliare le prestazioni di cui al presente articolo.

Nell'elaborato PO.g.02 **Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi**; sono contenuti indirizzi specifici per la sostenibilità degli interventi edilizi ed urbanistici, con particolare riferimento alle Aree produttive e per attività.

8. DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DELLO SPAZIO URBANO

8.1 Città storica

Si riporta di seguito la legenda dell'elaborato PO.c.03 **Disciplina operativa della Città Storica**:

Testimonianze storico-archeologiche

- Mura urbiche CS_01
- Aree archeologiche CS_12

Tessuti storici del Capoluogo

- Morfotipologie speciali e relative pertinenze CS_03
- Tessuti costituiti da edlizia speciale e relative pertinenze CS_04
- Tessuti costituiti da edlizia di base e relative pertinenze CS_05
- Complessi ed edifici esito della trasformazione di morfotipologie antiche CS_06
- Emergenze di interesse storico-culturale CS_07

- Edifici e tessuti recenti e/o privi di valore CS_09
- Manufatti e annessi di servizio CS_08

Spazi aperti del Centro Storico

Percorsi e spazi pubblici morfogenetici

- Percorsi e spazi pubblici principali CS_00-1
- Percorsi e spazi pubblici secondari CS_00-2

Spazi verdi

- Spazi aperti perimurali a dominante verde CS_1·
- Aree a parcheggio CS_14a-14b
- Aree private CS_17
- Spazi verdi pubblici configurati a giardino CS_16
- Spazi aperti privati pertinenziali a dominante verde CS_11
- Spazi verdi di caratterizzazione delle morfotipologie CS_10
- Aree a parcheggio pubblico CS_13

Elementi di caratterizzazione della Città storica

- Piazze configurate / spazi di relazione CS_15
- Assi strutturanti CS_19
- Quinte urbane significative CS_20

Sistema della mobilità

- Viabilità carrabile e pedonale
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi meccanizzati CS_18
- Parcheggi CS_13a

Dotazioni pubbliche e funzioni collettive

- Dotazioni pubbliche esistenti CS_21
  - Am Uffici amministrazione comunale
  - Sc Scuole
  - Fo Forze dell'ordine
  - Vp Verde Pubblico
- Principali funzioni collettive
  - Ci Cinema
  - Mu Museo

Pianificazione attuativa pregressa

- Perimetri Piani di Recupero in itinere CS_23

Interventi di recupero e valorizzazione

- Aree da recuperare - Are PO_discip_01-1

Centro storico del Capoluogo. Schema della disciplina di riferimento metodologico ai fini della verifica ambientale

Corrispondenze e derivazioni da PRG previgente	NOME COMPONENTE (provvisorio)	Classificazione LR 1/2015 e DGR 852/2015	Categorie di Intervento	Destinazioni d'uso edifici	Interventi e Destinazioni d'uso aree di pertinenza	Prescrizioni specifiche		Note
- Edifici e relative pertinenze classificate nel PRG previgente da A_S1 a A_S79, con relative tabelle specifiche; tale classificazione è stata verificata e integrata / modificata rispecchiando l'effettiva situazione attuale.	**Morfotipologie speciali e relative pertinenze**	Corrispondono alla categoria "Edilizia speciale, monumentale o atipica" della DGR 852/2015, *Allegato A*; alcuni edifici possono corrispondere a "Edilizia storico-produttiva" della medesima DGR. **L'effettiva classificazione viene stabilita dal progettista in sede di intervento.** Per le eventuali Morfotipologie speciali di origine recente si applicano secondo i casi gli artt.12 o 13 della DGR	**Attuazione diretta**: MO, MS, RRC, RE1 (art.64 LR), VU. e comunque nel rispetto DGR e delle indicazioni fissata nelle Schede allegate alle NTA RE, DR solo in caso di dissesto strutturale e/o in situazioni di rischio per la pubblica incolumità	Ab1,3 Sc, Sp TPE, TP, TR1 TC.EV, TC.M3 RA1 RA2.2-7 RA4, RA5 PA1	Interventi: SP1-4 Usi: Ap1-3, 7	In caso di *Morfotipologie speciali* ed *Emergenze di interesse storico-culturale* sono prescritti: • la conservazione dei caratteri specifici della emergenza/morfotipologia speciale originaria • l'eliminazione delle superfetazioni precarie o di corpi aggiunti • TC.EV solo al piano terra • Sono esclusi Usi non compatibili con il rispetto della morfotipologia Non è consentita RU	Le destinazioni d'uso rispettivamente consentite, come da precedente colonna, tra le Ab, RA2, RA.5 sono ammesse al Piano Terra solo se questo risulta appartenente e funzionalmente connesso a unità immobiliare del livello superiore, anch'essa già destinata agli stessi usi	Il PRG-PO verifica e aggiorna la schedatura delle morfotipologie contenuta nel PRG previgente e la allega alle NTA con valenza di riferimento per la progettazione
- Edifici e relative pertinenze classificate nel PRG previgente come A_R1, A_R2, A_R3, A_R4, A_R5, A_R6, A_R7; il PO ha analizzato e raggruppato tali classificazioni in due categorie che costituiscono i tessuti, a seconda delle caratteristiche tipomorfologiche e della localizzazione	**Tessuti costituiti da edilizia speciale e relative pertinenze**	Possono corrispondere, a seconda delle situazioni, alle categorie "Edilizia tradizionale prevalentemente integra", "Edilizia tradizionale prevalentemente alterata" o "Edilizia ordinaria recente totalmente alterata" della DGR 852/2015, *Allegato A*; **l'effettiva classificazione viene stabilita dal progettista in sede di intervento**	**Attuazione diretta**: MO, MS, RRC, RE1 (art.64 LR), VU. e comunque nel rispetto DGR e delle indicazioni fissata nelle Schede allegate alle NTA RE, DR solo in caso di dissesto strutturale e/o in situazioni di rischio per la pubblica incolumità **Attuazione indiretta**: RE, RU					
	Tessuti costituiti da edilizia di base e relative pertinenze		**Attuazione diretta**: MO, MS, RRC, RE1 (art.64 LR), VU. e comunque nel rispetto DGR e delle indicazioni fissata nelle Schede allegate alle NTA RE, DR solo in caso di dissesto strutturale e/o in situazioni di rischio per la pubblica incolumità **Attuazione indiretta**: RE, RU			Le seguenti destinazioni solo al Piano Terra Sc6, Sp1-4 TPE1-2, TP1, TC.EV, PA1		

Nel **Centro storico del Capoluogo** non sono ammesse destinazioni nocive e/o incompatibili con la residenza (art.66 c.2 LR 1/2015); nella comunicazione di inizio attività relative all'esercizio di attività non residenziali dovrà essere sempre allegata idonea relazione climacustica riferita all'attività di esercizio al fine della verifica del rispetto dei limiti di cui al DPCM 14.11.1997.

Centri storici minori. Schema della disciplina di riferimento metodologico ai fini della verifica ambientale

Corrispondenze e derivazioni da PRG previgente	NOME COMPONENTE (provvisorio)	Classificazione LR 1/2015 e DGR 852/2015	Categorie di Intervento	Destinazioni d'uso edifici	Interventi e Destinazioni d'uso aree si pertinenza	Prescrizioni specifiche	Note
- Parte delle aree classificate dal PRG previgente (A_0) e dal PRG-PS (Tessuti dei centri storici minori) che il PRG-PO riconosce come tessuto edilizio storico	**Tessuti storici dei centri minori**	Possono corrispondere, a seconda delle situazioni, alle categorie "Edilizia tradizionale prevalentemente integra", "Edilizia tradizionale prevalentemente alterata" o "Edilizia ordinaria recente totalmente alterata" della DGR 852/2015, *Allegato A*; l'effettiva classificazione viene stabilita dal progettista in sede di intervento	**Attuazione diretta**: MO, MS, RRC, RE1 (art.64 LR), VU. e comunque nel rispetto DGR e delle indicazioni fissata nelle Schede allegate alle NTA RE, DR solo in caso di dissesto strutturale e/o in situazioni di rischio per la pubblica incolumità	Ab1,3 RA1.1.4, RA5 Le seguenti destinazioni solo al Piano Terra Sc6, Sp1-4 TPE1-2, TP1, TC.EV, PA1	Interventi: SP1-4 Usi: Ap1-3, 7	Le destinazioni d'uso rispettivamente consentite, come da precedente colonna, tra le Ab, RA1, RA.5 sono ammesse al Piano Terra solo se questo risulta appartenente e funzionalmente connesso a unità immobiliare del livello superiore, anch'essa già destinata agli stessi usi	

Nei **Centri storici minori** non sono ammesse destinazioni nocive e/o incompatibili con la residenza (art.66 c.2 LR 1/2015); nella comunicazione di inizio attività relative all'esercizio di attività non residenziali dovrà essere sempre allegata idonea relazione climacustica riferita all'attività di esercizio al fine della verifica del rispetto dei limiti di cui al DPCM 14.11.1997.

8.2 Città consolidata e in via di consolidamento

Tessuti prevalentemente residenziali. Schema della disciplina. I parametri indicati, espressi con campi di variazione nell'ambito dei valori della disciplina previgente, costituiscono riferimento metodologico ai fini della verifica ambientale e saranno fissati nel corso del percorso approvativo del PRG-PO.

Si applicano gli incrementi riconosciuti ai fini della riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale e ambientale degli edifici esistenti (artt.75-79 LR1/2015)

Corrispondenze e derivazioni da PRG previgente (1)	NOME COMPONENTE (provvisorio)	Categorie di intervento	Indice fondiario Iuf mq/mq	Destinazione d'uso	Indice di copertura	Hmax	Indice di permeabilità	Note
- Edifici e relative pertinenze classificate nel PRG previgente come E_0, non recenti, inglobate nel tessuto - Edifici classificati R1, R2, R3, R4 nel PRG previgente	**Tessuto 0bis**	Tutte tranne NE e RU	Esistente Iuf 0,10-0,25 mq/mq	**Ab:** Ab1, Ab3 **Sc**: Sc1-7 **Sp:** tutte **T:** TPE1-2, TP1, TC.EV **RA**: RA1.1.1, RA1.3, RA1.4, RA1.6; RA2.2, RA2.3, RA2.4, RA2.5, RA2.6, RA2.7; RA4, RA5 **PA:** PA1	Esistente In caso di NE e RU max 60%	Esistente In caso di NE pari a 10,50 m	In caso di DR, NE e RU min 40%	**Con riferimento all'Indice Iuf per "Esistente" si intende la quantità edificatoria legittimamente realizzata o assentita.** **Qualora l'"Esistente" risulti inferiore alla capacità edificatoria riconosciuta dal PRG-PO, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dell'Indice Iuf fissato per ciascun Tessuto.** **Non esprimono capacità edificatoria suoli che, ancorché classificati nei tessuti, sono asserviti a edifici già realizzati o di cui è autorizzata la realizzazione, e che quindi hanno già espresso la loro edificabilità.**
- Edifici e relative pertinenze classificate nel PRG previgente come E_0, inserite dal PRG-PS nei "Tessuti prevalentemente residenziali", che presentano caratteristiche "agricolo-rurali"	**Tessuto 0**	Tutte	Esistente Iuf 0,25-0,40 mq/mq		Esistente In caso di NE e RU max 40%	Esistente In caso di NE pari a 7,00 m	In caso di DR, NE e RU min 50%	
- Edifici e relative pertinenze classificate nel PRG previgente come E_0, recenti e inglobate nel tessuto - Edifici e relative pertinenze classificate dal PRG previgente come B.1, B.2.1, B.2.2, B.3.1, B.3.2, B.4.1	**Tessuto 1**	Tutte	Esistente Iuf 0,40-0,60 mq/mq	**Ab:** Ab1, Ab3 **Sc:** tutte **Sp:** tutte **T:** TPE, TP, TC.EV, TC.M1-3, TR **RA**: RA1; RA2.2, RA2.3, RA2.4, RA2.5, RA2.6; RA4, RA5 **PA:** PA1, PA3	Esistente In caso di NE e RU max 45%	Esistente In caso di NE pari a 7,00 m	In caso di DR, NE e RU min 50%	
- Edifici e relative pertinenze classificate dal PRG previgente come B.2.3, B.2.4, B.3.3, B.3.4, B.3.5	**Tessuto 2**		Esistente Iuf 0,60-0,75 mq/mq		Esistente In caso di NE e RU max 55%	Esistente In caso di NE pari a 10,50 m	In caso di DR, NE e RU min 40%	
- Edifici e relative pertinenze classificate dal PRG previgente come B.2.5	**Tessuto 3**		Esistente Iuf 0,75-0,85 mq/mq		Esistente In caso di NE e RU max 65%	Esistente In caso di NE pari a 15,00 m		
- Edifici e relative pertinenze derivanti da Piani attuativi completi (o comunque le cui infrastrutture sono realizzate completamente), cioè B_SA, C_SA, E_SA	**Tessuto 4**	Tutte	Disciplina del Piano attuativo che li ha generati; stessa disciplina per lotti ancora da completare					

(1) Rientrano in questi tessuti anche porzioni di aree classificate dal PRG Previgente come S_SA; porzioni di zone C di limitate dimensioni confermate, lotti interclusi, piccole porzioni di pertinenze non ricomprese (nel previgente) nella classificazione dell'edificio a cui si collegate.

Tessuti prevalentemente per attività. Schema della disciplina. I parametri indicati, espressi nell'ambito dei valori della disciplina previgente, costituiscono riferimento metodologico ai fini della verifica ambientale e saranno fissati nel corso del percorso approvativo del PRG-PO.

Si applicano gli incrementi riconosciuti ai fini della riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale e ambientale degli edifici esistenti (artt.75,78,79 LR1/2015)

Corrispondenze e derivazioni da PRG previgente	NOME COMPONENTE (provvisorio)	Categorie di intervento	Indice fondiario Iuf mq/mq (5)	Destinazione d'uso	Indice di copertura	Hmax	Indice di permeabilità	Prescrizioni particolari	NOTE
Isolati di medie / grandi dimensioni, le attività produttive sono la maggioranza; episodi di commercio /terziario, residenza rara e solo "residenza del custode"	**Tessuto α (1)**	Tutte	Esistente In caso di DR, NE e RU vale indice di copertura 60%	Ammesse tutte le Attività produttive PA (attività "nocive" solo se permesso con apposita perimetrazione (1)). (2) Disincentivate le attività commerciali e terziarie (3)	Esistente In caso di DR, NE e RU pari a 60%	Esistente In caso di DR, NE e RU pari a 13m	Esistente In caso di DR, NE e RU pari a 25%	Richieste prestazionali: qualità architettonica, sostenibilità, sistemazione pertinenze (presenza di alberi alto fusto). (4)	Promuovere riarticolazione dei lotti (con lotto minimo definito) In caso gli interventi interessino due o più lotti contigui le dotazioni da assicurare sono quelle minime fissate dal RR 2/2015
Isolati di medie e piccole dimensioni, o parti di isolati più grandi; mescolanza tra attività e/o commercio e/o terziario; presenza anche consistente di residenze; può ricomprendere anche lotti non edificati (in caso di presenza consistente di residenza questa viene classificata come tessuto residenziale)	**Tessuto β (1)**		Esistente In caso di NE 0,80 mq/mq (4)	Ammesse tutte le Attività produttive PA con esclusione delle produttive "nocive" (i tessuti β devono sempre essere fuori dalla apposita perimetrazione delle attività nocive (1)); Ammesse: TPE, TP, TC.EV, TC.M1-2, TR, RA1.1-2	Esistente In caso di NE e RU max 65%	Esistente In caso di DR, NE e RU pari a 13m	Esistente In caso di DR, NE e RU pari a 35%	Richieste prestazionali: qualità architettonica, sostenibilità, sistemazione pertinenze. (4)	
Isolati costituiti quasi esclusivamente da attività commerciali di consistenti dimensioni, poco frammentati; presenza di residenze solo occasionale	**Tessuto γ(1)**		Esistente In caso di DR, NE e RU vale indice di copertura 50%	Attività: Commercio TC.M, TC.G Terziario: TPE, TP, TR, Servizi: Sp1-5 Ricettive: RA1.2	Esistente In caso di NE e RU max 50%	Esistente In caso di DR, NE e RU pari a 13m	Esistente In caso di DR, NE e RU pari a 30%		

NOTE

(1) Ai fini di promuovere interventi di riqualificazione delle aree per attività che coinvolgano più lotti, alla classificazione dei Tessuti il PRG-POsi sovrappone una serie di indicazioni progettuali:
- assi principali
- edifici da dismettere
- aree in cui sono permesse attività nocive
- aree sature
- aree di buffer tra attività produttive e residenza

(2) Per le attività produttive PA le dotazioni da cedere sono quelle minime fissate dal RR 2/2015 incrementate del 35%.

(3) Per attività commerciali e terziarie nei tessuti α è prevista una quantità di cessioni maggiore del minimo da RR 2/2015 (pari ad almeno il 50% in più del minimo regolamentare)

(4) Con riferimento al modello delle APEA, oltre agli artt.32-35 RR 2/2015 si applicano gli artt.37 "Norme e criteri per la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti" e 44 "Prestazioni ambientali degli interventi edilizi e urbanistici" delle NTA del PRG-PS.

(5) Con riferimento all'Indice Iuf per "Esistente" si intende la quantità edificatoria legittimamente realizzata o assentita. Qualora l'"Esistente" risulti inferiore alla capacità edificatoria riconosciuta dal PRG-PO, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dell'Indice Iuf fissato per ciascun Tessuto. Non esprimono capacità edificatoria suoli che, ancorché classificati nei tessuti, sono asserviti a edifici già realizzati o di cui è autorizzata la realizzazione, e che quindi hanno già espresso la loro edificabilità.

In caso di lotti liberi che provengono da una lottizzazione le cui infrastrutture e urbanizzazioni risultano completate, e che il PRG-PO classifica come Tessuto (e non come "Aree a disciplina pregressa", in quanto sostanzialmente completate), gli interventi di Nuova Edificazione applicano comunque disciplina urbanistica dello strumento attuativo che ha generato il tessuto.

8.3 Aree a disciplina pregressa

Il PRG-PO classifica le “Aree a disciplina pregressa” secondo i seguenti criteri:

Corrispondenze e derivazioni da PRG previgente	**NOME COMPONENTE (provvisorio)**		**NOTE**
- Lottizzazioni convenzionate ma non realizzate (o realizzate parzialmente)	Disciplina previgente 1	Il Piano attuativo è vigente e si applica la relativa normativa	All'interno del perimetro sono indicate le infrastrutture realizzate, i tessuti completati e le parti da realizzare
- Lottizzazioni approvate ma senza firma della convenzione	Disciplina previgente 2	Sono confermate fino a scadenza naturale; se non vengono convenzionate entro il loro termine, il successivo PO ripianifica	
- Zone C del PRG previgente con solo il Parere preliminare (= la lottizzazione è stata presentata, ha ricevuto il Parere preliminare, ma poi la procedura si è fermata)	RIPIANIFICATE dal PRG-PO	--	--
- Zone C mai attivate (= mai presentato il Piano) - Lottizzazioni approvate e poi decadute (per decorrenza dei termini)	RIPIANIFICATE dal PRG-PO	--	--
- Aree classificate dal PRG Previgente come D_SA il cui strumento attuativo è stato approvato ed è vigente	Disciplina previgente aree per attività	Il P.A. o il PIP è vigente e si applica la relativa normativa	

8.4.1 Città della trasformazione

8.4.1 Interventi di completamento

Gli **Interventi completamento**, descritti al punto al punto 1.2 (Città della trasformazione), sono trattati nel PRG-PO attraverso una disciplina "semplificata" in quanto la consistenza e la complessità delle trasformazioni previste in questi Interventi rispetto a quella degli Ambiti di trasformazione sono inferiori, in particolare per quanto riguarda la necessità di concertazione con l'Amministrazione ai fini della attuazione di opere o dell'assicurazione di particolari prestazioni da parte dei Soggetti attuatori.

Per gli **Interventi di completamento urbani ICU** è previsto il solo riconoscimento della Suc di base, in quanto il Piano stabilisce esclusivamente la quantità di suoli di cedere e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è quella prevista dalla legislazione vigente. Nelle Schede del PRG-PO sono riportati uno schema di assetto di riferimento (dove è indicata l'Area di concentrazione dei diritti edificatori) e i dati quantitativi essenziali, le destinazioni d'uso ammesse e le quantità di cessione per le dotazioni. Di seguito è riportata la tabella contenente tali dati per ciascun Intervento, attraverso la quale sono appunto disciplinati gli Interventi ICU.

Gli **Interventi di completamento semiurbani ICS**, per i quali in taluni casi sono necessarie opere di urbanizzazione o l'impegno per prestazioni aggiuntive rispetto alla attuazione ordinaria in termini di cessione di aree o di contributo straordinario per opere, sono disciplinati anche attraverso l'applicazione di meccanismi premiali e compensativi. Nelle Schede del PRG-PO sono riportati uno schema di assetto di riferimento (dove è indicata l'Area di concentrazione dei diritti edificatori) e i dati quantitativi essenziali, comprensivi degli incrementi della Suc per gli impegni aggiuntivi, le destinazioni d'uso ammesse e le quantità di cessione per le dotazioni. Di seguito è riportata la tabella contenente tali dati per ciascun Intervento, attraverso la quale sono appunto disciplinati gli Interventi ICS.

Gli Interventi di completamento ICU-ICS sono naturalmente tenuti alla applicazione delle norme per la sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici e della disciplina paesaggistica, esplicitate nelle *Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi* (vedi precedente punto 3.1).

Interventi di completamento urbano ICU

Numero	Località	Superficie territoriale	Superficie zone PRG previgenti		ITP (da range art. 28 NTA PRG-PS)	SUC mq	If con SUC di base, con 40% di cessioni	Destinazioni d'uso ammesse	Disciplina/Prescizioni
ICU 1	Badiali	1.651	V_PU	1.651	0,185	305	0,308	(1)	Cessione 30% per fascia perchaggi e verde nel lotto a est
ICU 2	Badiali	4.843	C	4.843	0,260	1.259	0,433	(1)	PUA non presentato confermato come IC; cessione per adeguamento della viabilità e parcheggio lungo strada principale 20%
ICU 3	Fabbrecce	2.833	D_2	2.765	0,175	484	0,285	(1)	Cessione per adeguamento viabilità 20%; edificazione nel rispetto delle norme sulle aree instabili
			strade	67	0,000				
ICU 4	Capoluogo	2.076	B.3.1	2.054	0,325	673		(1)	Cessione 20%; eventualmente integrato con trasformazioni AT 17
			V_PU	22	0,230				
ICU 5	Santa Lucia	3.593	B	3.496	0,260	917	0,426	(1)	Cessione minimo 20% per viabilità
			Z_S	85	0,100				
			strade	12	0,000				
ICU 6	Santa Lucia	3.370	B	2.034	0,260	763	0,377	(1)	Cessione 30% per parcheggio e viabilità
			P_1	1.266	0,185				
			strada	70	0,000				
ICU 7	Cinquemiglia	7.205	D_2	6.692	0,175	1.223	0,283	(2) Residenza max 75; Attività min 25%	Cessione minimo 20% per parcheggio e viabilità
			E_0	32	0,100				
			E_RI	490	0,100				
ICU 8	Morra	**6.743**	C	5.384	0,260	**1.536**	0,380	(1)	Cessione minima 20%
			Z_C	1.358	0,100				

ICU 10	San Leo Bastia	9.419	B, PEEP	1.274	0,260	1.679	0,297	(1)	Cessione minima 30% per viabilità di progetto, parcheggi e verde
			C	2.592	0,260				
			P	1.578	0,185				
			V_PU	1.891	0,185				
			Z_S	321	0,100				
			strada	1.761	0,000				
ICU 11	Petrelle	4.570	C	4.570	0,260	1.188	0,433	(1)	Cessione minima 20% per adeguamento viabilità
ICU 12	Lerchi	**6.884**	S_PR	5.764	0,260	1.599			
			V_PU	541	0,185				
			strade	577	0,000				
ICU 13	Morra	**5.270**	B	1.212	0,260	**932**			
			P	1.575	0,185				
			V_PU	1.762	0,185				
			strade	717	0,000				
ICU 14	Promano	**7.768**	C	7.744	0,260	2.013			PUA decaduto
			strade	100	0,000				
ICU 15	Morra	**7.368**	D6	7.268	0,175	1.272			da aree per attività
ICU 16	San Leo Bastia	**13.606**	D6	13.488	0,260	3.507			da aree per attività
ICU 17	San Secondo	**6.514**	D6	6.482	0,260	1.685			da aree per attività
ICU 18	Croce di Castiglione	**4.132**	C	4.132	0,260	1.074			ex Zona C (tagliata in variante refu)
ICU 19	Cerbara	**5.218**	D2	5.218	0,175	913			completare lo snodo / rotonda in cambio di destinazione residenziale

Interventi di completamento semiurbano ICS

Numero	Località	Superficie territoriale	Superficie zone PRG previgenti		ITP (da range art. 28 NTA PRG-PS)	SUC di base mq	SUC massima (compresi eventuali incrementi del 100%)	Destinazioni d'uso ammesse	Ipotetico If massimo, con 40% di cessioni	Indice di permeabilità	Disciplina/Prescirzioni
ICS 1	Pulciarati	2.896	E_RI	2.794	0,100	290	579	(1)	0,333		Incremento 100% per cessioni e per contributo per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi); cessione 40% per adeguamento viabilità, parcheggi, verde
			Z_S	102	0,100						
ICS 2	Pulciarati	11.098	E_RI	9.661	0,100	1.095	2.190	(1)	0,329		Incremento 100% per cessioni e per contributo per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi); cessione 40% per adeguamento viabilità, parcheggi, verde
			Z_S	1.291	0,100						
			strade	142	0,000						
ICS 3	Pulciarati	4.567	E_0	937	0,100	452	903	(1)			Incremento 100% per cessioni e per contributo per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi); cessione 40% per adeguamento viabilità, parcheggi, verde
			E_RI	3.580	0,100						
			strade	48	0,000						
ICS 4	Mezzavia	3.005	E	670	0,100	290		(1)			Incremento 100% per cessioni extrastandard e per contributo per adeguamento urbanizzazioni esterne agli interventi; cessione 40% per adeguamento viabilità, parcheggi, verde
			E_LA	964	0,100						
			V_PU	36	0,185						
			Z_S	1.199	0,100						
			strade	133	0,000						
ICS 5	Mezzavia	5.952	C	5	0,260	763	1.525	(1)	0,427		Incremento 100% per cessioni extrastandard e per contributo per adeguamento urbanizzazioni esterne agli interventi; cessione 40% per adeguamento viabilità, parcheggi, verde
			E_LA	27	0,100						
			E_RI	3.205	0,100						
			P	851	0,185						
			V_PU	1.517	0,185						
			strade	343	0,000						

ICS 6	Picchetto	8.393	E_RI	8.160	0,100	816	1.632	(1)	0,324		Incremento 100% per cessioni extraoneri; cessione 40% per verde e parcheggi
			strade	232	0,000						
ICS 7	Picchetto	5.572	E	5.572	0,100	557	1.114	(1)	0,333		Incremento 100% per cessioni extraoneri; cessione 40% per adeguamento viabilità, verde, parcheggi
ICS 8	Nuvole	7.670	E_RI	5.422	0,100	885	1.770	(1)	0,385		Incremento 100% per cessioni extrastandard e per contributo per adeguamento urbanizzazioni esterne agli interventi; cessione 40% per adeguamento viabilità, parcheggi, verde
			P	727	0,185						
			V_PU	1.125	0,185						
			strade	391	0,000						
ICS 9	Nuvole	10.888	E_0	643	0,100	1.086	2.171	(1)	0,332		Incremento 100% per cessioni extrastandard e per contributo per adeguamento urbanizzazioni esterne agli interventi; cessione 40% per adeguamento viabilità, parcheggi, verde
			E_RI	10.214	0,100						
			strade	31	0,000						
ICS 10	Nuvole	1.628	E	1.475	0,100	162	325	(1)			Incremento 100% per cessioni extrastandard e per contributo per adeguamento urbanizzazioni esterne agli interventi; cessione 40% per parcheggi e verde
			E_RI	149	0,100						
ICS 11	Popolo	5.129	E_RI	3.829	0,100	513	--	(1)	0,167		Cessione 20% per parcheggi e verde
			Z_S	1.299	0,100						
ICS 12	Ributio	5.442	E	5.438	0,100	544	1.088	(2) 100 % per attività	0,333		Incremento 100% per viabilità di progetto; cessione 40% per viabilità di progetto, parcheggi e verde
ICS 13	Bivio Canoscio	1.820	E_RI	1.820	0,100	182	--	(1)			Cessione 30% per parcheggi e verde
ICS 14	Magagnino-Bonsciano										
ICS 15	Magagnino-Bonsciano	5.356	E_RI	5.356	0,100	536	1.071	(1)	0,333		Incremento 100% per cessioni extrastandard; cessione 40% per verde e parcheggi
ICS 16	Magagnino-Bonsciano	9.417	E_RI	2.521	0,100	362	--	(1)			Cessione 30% per parcheggi e verde
			Z_S	1.097	0,100						
			strade	113	0,000						

ICS 17	Piandana di Sopra	9.417	C	8.927	0,260	2.321					
			strade	482	0,000						
ICS 18	Piandana di Sopra	4.281	E	4.263	0,100	426	853	(1)	0,332		Incremento 100% per viabilità di progetto; cessione 40% per CVA
			strade	12	0,000						
	totale	**102.531**				**11.279**	**15.223**				
(1) Destinazioni d'uso ammesse: Ab1, TPE1-2, TP1, TC.EV, PA1											
(2) Destinazioni d'uso ammesse: TPE1-2, TP1, TC.EV, PA1-2-3-4											

8.4.2 Operazioni Complesse, Ambiti di trasformazione, Ambiti di trasformazione per attività

Le **Operazioni Complesse OC**, gli **Ambiti di trasformazione AT** e gli **Ambiti di trasformazione per attività ATA**, descritti al punto 1.2 (Città della trasformazione), sono disciplinati da apposite Schede, raccolte nell'elaborato PO.c.02.3 **Repertorio delle aree di trasformazione**.

Di seguito si riporta uno stralcio di tale Repertorio, e per ciascuna Operazione Complessa, Ambito di trasformazione e Ambito di trasformazione per attività sono presenti:
- un foglio contenente gli **Schemi di assetto** con lo stralcio dell'elaborato PO.c.02.2 *Carta della struttura urbana – direttive di assetto*;
- un foglio contenente i **parametri urbanistici, l'attribuzione degli indici perequati, gli impegni dei privati da sottoscrivere nella convenzione urbanistica, le destinazioni d'uso, le prescrizioni particolari, i parametri edilizi ed ecologici e i criteri per l'attuazione**;

A scopo esemplificativo della metodologia applicata, sono inoltre riportati alcuni dei fogli contenenti rispettivamente le **Indicazioni per gli interventi** derivanti dall'elaborato PO.g.03 *Misure per il rafforzamento della struttura urbana minima* e i **Campi di attenzione** e le **Misure** derivanti dall'elaborato PO.g.02 *Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi*;

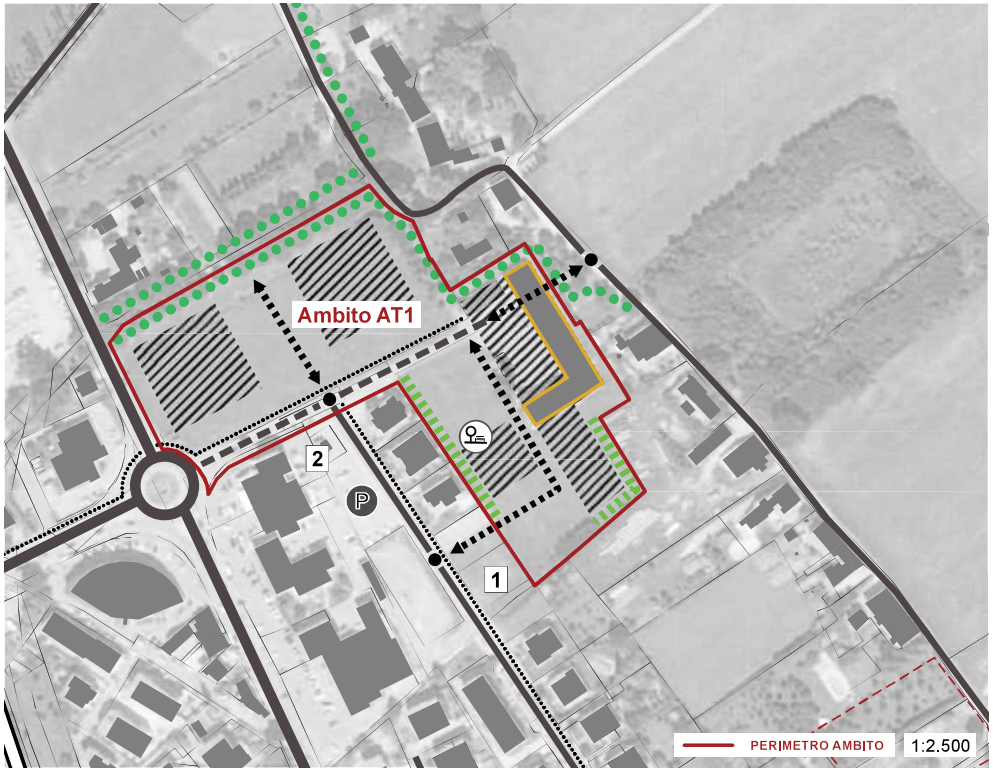
AT 01	Cerbara
AT 02	Cerbara
AT 03	Badiali
AT 04	Badiali
AT 05	Titta
AT 06	Fraccano
AT 07	Capoluogo Riosecco
AT 08	Capoluogo Casella nord
AT 09	San Secondo (ovest)
AT 11	Fabbrecce nord
AT 12	Fabbrecce sud (rigenerazione)
AT 14	Cinquemiglia
AT 15	Trestina (rigenerazione)
AT 16	Trestina
AT 17	Trestina
AT 18	Trestina
AT 19	Promano
AT 20	Titta
AT 22	Promano
AT 23	Capoluogo Casella sud
ATA 1	Cerbara Ospedalicchio
ATA 2	Regnano
ATA 3	Madonna del Vento
ATA 4	Santa Lucia svincolo
OC 1 A	Apecchiese
OC 1 B	Apecchiese
OC 1 C	Apecchiese
OC 1 D	Apecchiese
OC 2	Mulini
OC 3 A	Pescidoro
OC 3 B	Pescidoro
OC 3 C	Pescidoro

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - AT

AT 01 Cerbara
AT 02 Cerbara
AT 03 Badiali
AT 04 Badiali
AT 05 Titta
AT 06 Fraccano
AT 07 Capoluogo Riosecco
AT 08 Capoluogo Casella nord
AT 09 San Secondo (ovest)
AT 11 Fabbrecce nord
AT 12 Fabbrecce sud (rigenerazione)
AT 14 Cinquemiglia
AT 15 Trestina (rigenerazione)
AT 16 Trestina
AT 17 Trestina
AT 18 Trestina
AT 19 Promano
AT 20 Titta
AT 22 Promano
AT 23 Capoluogo Casella sud

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Sistemazione spazi pubblici e viabilità
2. Riqualificazione spazi pubblici esistenti

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

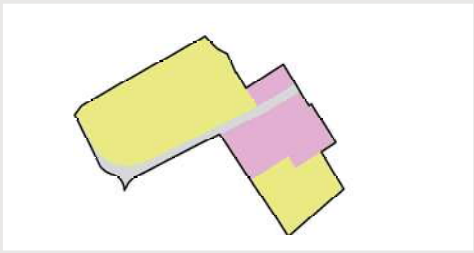
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	C	13	0,26	a
2	E_0	3.777	0,10	b
3	E_RI	12.793	0,10	c
4	S_PR	6.177	0,26	d
5	strade	2.045	0,00	e
TOTALE		**24.805**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, cosi come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq **3.266**	0%	50%	0%	100%	**3.266**			*mq*	**6.533**
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	**4.900**	
	0	**1.633**	0	**3.266**		**3.266**	**6.533**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Sistemazione spazi pubblici e viabilità 2. Riqualificazione spazi pubblici esistenti

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	S_PRC
2	E_0, E_RI
3	STRADE

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO min	% SUC TOTALE DI AMBITO max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC,EV – TC,M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La SUC esistente, in caso di demolizione, è convertita in nuove quntità secondo le modalità definite dal PRG - PO.

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime Dc	Ds	De	Indice di permeabilità min	Densità arborea min
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato nella frazione di Cerbara, nella piana del Tevere, lungo l'asse infrastrutturale costituito dalla E45 e dall'asse dell'antica via Tiberina. L'area si trova ai margini degli insediamenti prevalentemente residenziali che del lato settentrionale della via Tiberina, che collega il capoluogo con la frazione.

Il contesto circostante è caratterizzato da forti dinamiche di sviluppo urbano e produttivo, dalla commistione tra usi insediativi diversi, che costituisce un elemento di attenzione e fragilità paesaggistico – ambientale.

I margini dell'ambito sono aperti sullo spazio agricolo di pianura, caratterizzato da un'orditura dei campi coltivati regolare e strutturante il paesaggio locale. Le trame agricole circostanti sono caratterizzate dal passaggio di canali irrigui e da un piccolo specchio d'acqua artificiale

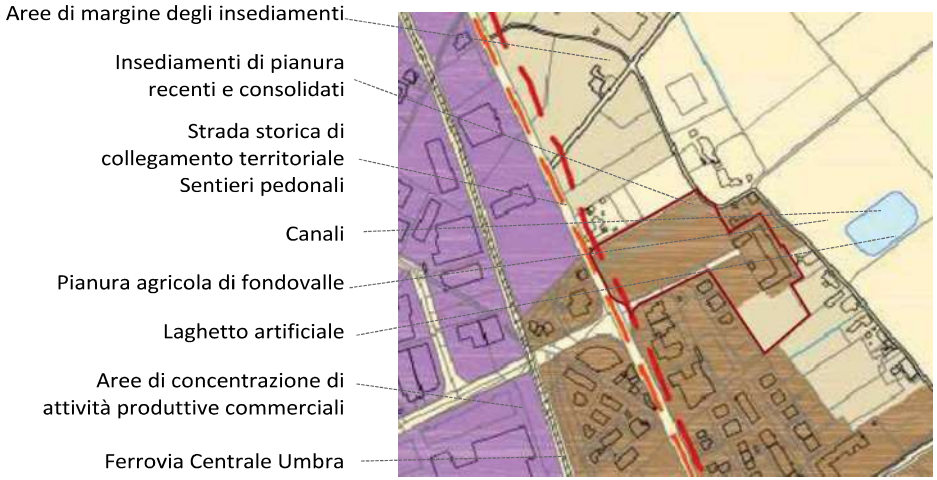
INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- Frammenti – connettività (laghetto)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT (Elab. GE.03.1 del PSC-PS)



OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'"insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

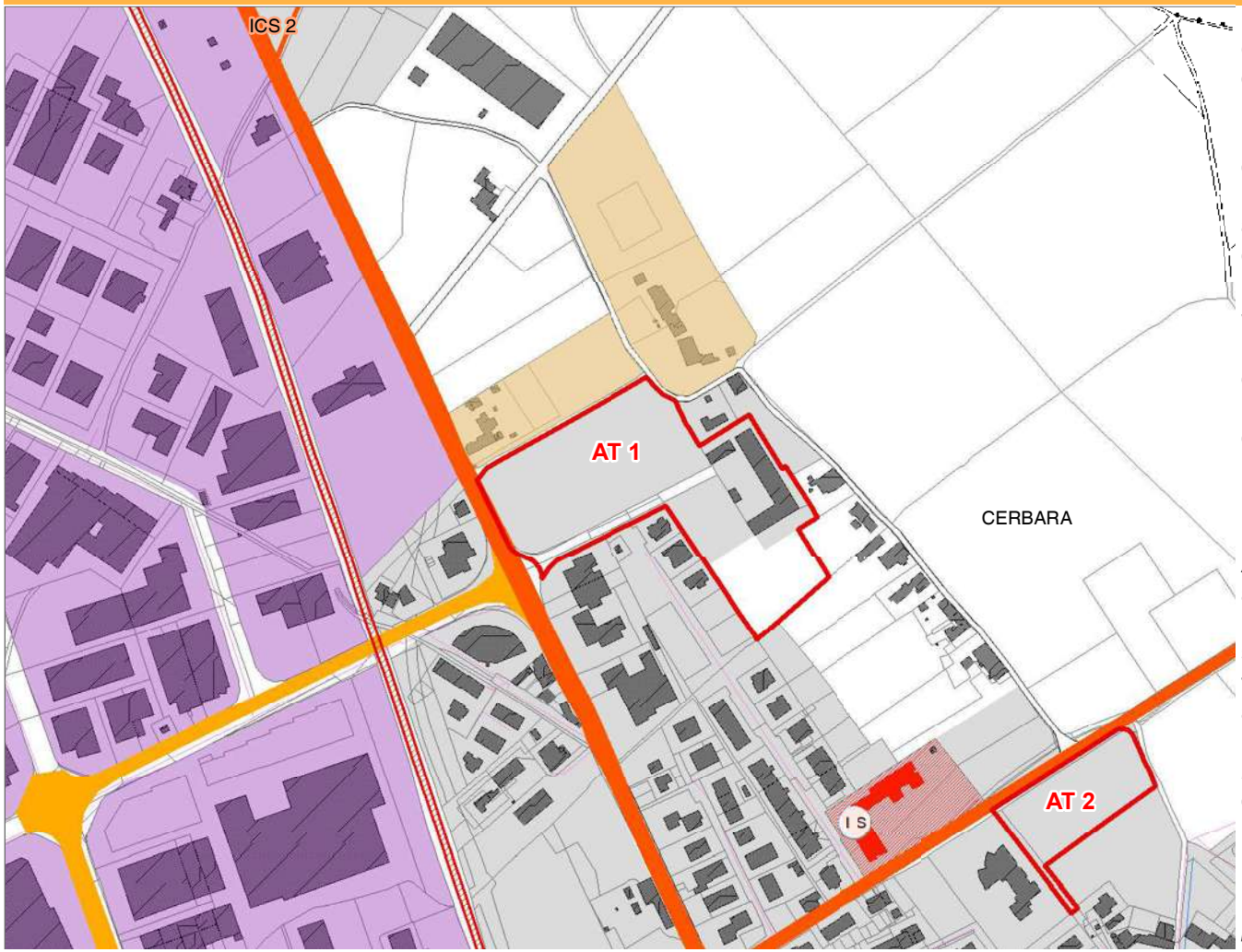
PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Controllo delle trasformazioni lungo gli assi infrastrutturali, nei luoghi di maggiore commistione degli usi (agricoli, produttivi, residenziale, servizi), ponendo particolare attenzione ai **margini tra gli insediamenti e la piana agricola.**

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti:
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano.
- Verso il tessuto urbano:
- Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano e a determinare l'"effetto urbano";
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.

Scheda Ambito AT 1 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 1 si trova in diretto collegamento con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale* ovvero Via Europa; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

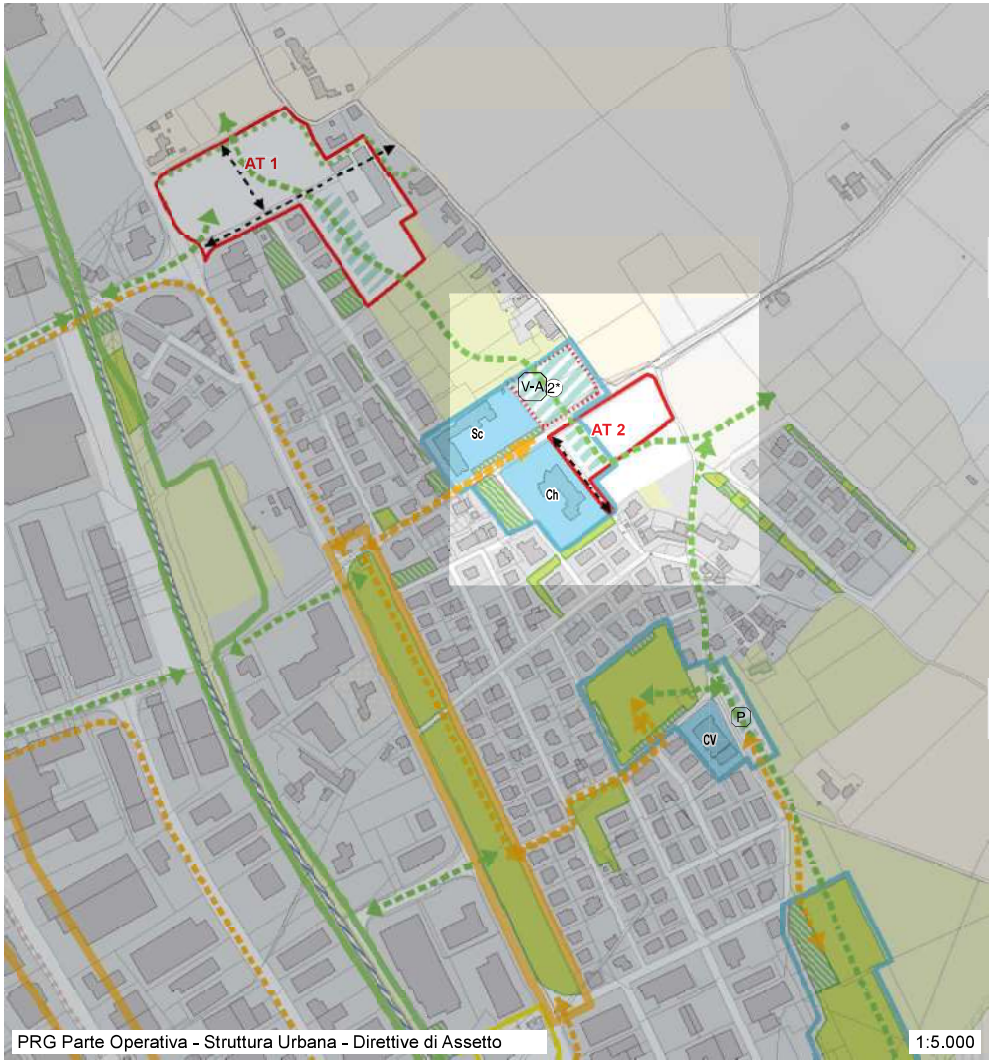
Nell'ambito delle previsioni di adeguamento e completamento della rete viaria dell'area (da località Pulciarati passando per villa Zampini, fino a via Pascoli) la connessione prevista all'interno dell'Ambito – adeguamento e prolungamento di via Treves – può contribuire alla definizione di un percorso di ridondanza a scala locale rispetto alla Connessione strategica esistente.

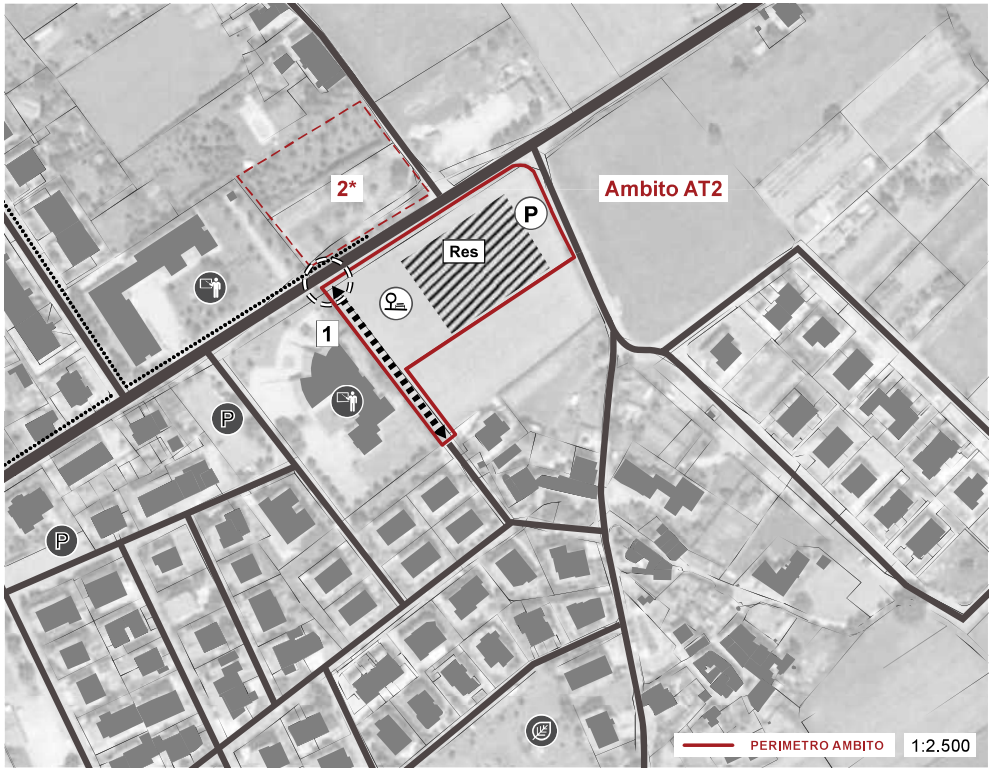
Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare. all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area si trova a ridosso di alcuni tessuto individuati nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS nel *Sistema dei beni culturali*, come *Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica*: nell'ottica di garantire la conservazione di tali elementi utili al mantenimento, in fase di *ripresa* post sisma, delle caratteristiche dell'insediamento, è opportuno verificare il rapporto di interferenza degli interventi previsti rispetto a tali tessuti.

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1 Realizzazione intersezione principale

2* Cessione area per dotazioni

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

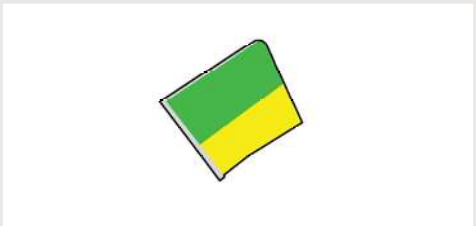
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	V_PU	5.517	0,185	a
2	strade	899	0,00	b
TOTALE		**6.416**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo	*mq*	mq
mq **1.021**	0%	50%	0%	100%	**1.021**			*1.531*	**2.041**
	mq 0	mq **510**	mq 0	mq **1.021**		mq **1.021**	mq **2.041**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Realizzazione intersezione principale 2* Cessione area per dotazioni

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	V_PU
2	C
3	STRADE

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO min	% SUC TOTALE DI AMBITO max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC,EV – TC,M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime Dc	Ds	De	Indice di permeabilità min	Densità arborea min
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- Comparto unico

Scheda Ambito AT 2 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

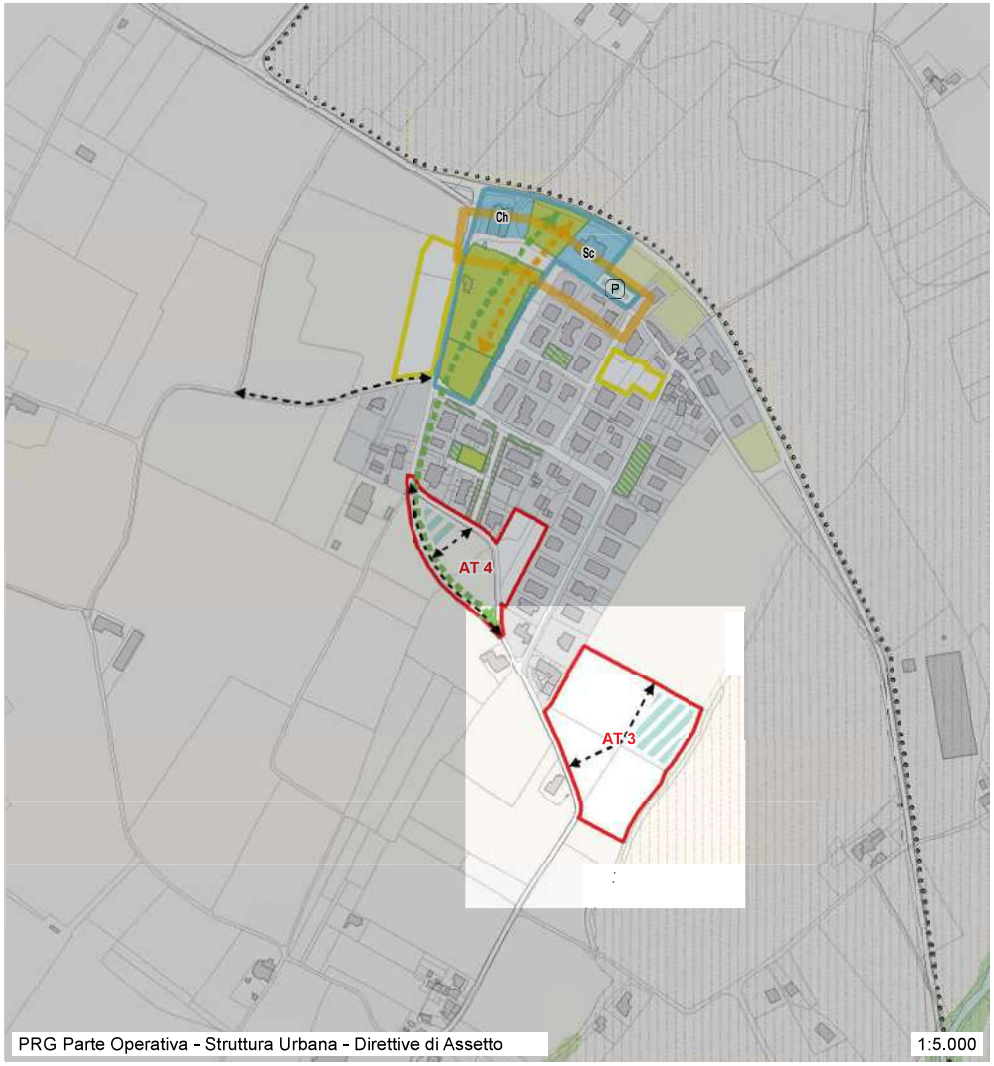
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 2 si trova in diretto collegamento con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale* ovvero Via Pascoli; nello specifico lungo un tratto particolarmente sensibile, che connette il nodo su via Europa con una prevista area di Protezione civile di considerevoli dimensioni. Gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, mettendo in connessione il percorso strategico con via San Biagio potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area si trova in diretta relazione con una funzione classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS tra gli *Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie*, ovvero eventualmente utilizzabili come ricoveri temporanei, cioè la Scuola Primaria di Cerbara; le trasformazioni previste dovranno tener conto del rango strategico di tale struttura considerando in fase di progettazione una priorità non limitarne in alcun modo l'operatività e l'accessibilità in fase di post-emergenza.

SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1 Rafforzamento componente Rete ecologica

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

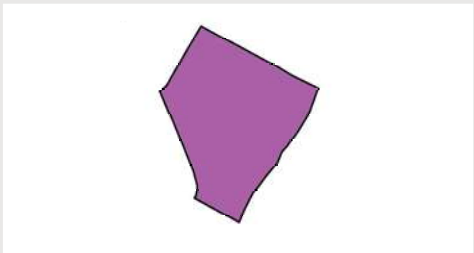
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	D	16.674	0,175	a
TOTALE		**16.674**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	25%	0%	50%	**1.459**			*mq*	
2.918	mq	mq	mq	mq		mq	mq	*4.377*	**4.377**
	0	**729**	0	**1.459**		**2.918**	**4.377**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 30 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Rafforzamento componente Rete ecologica Accoglienza quantità trasferite

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1 D

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	70%	100%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	0%	30%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC,EV – TC,M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	10,50 m	3	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	8,00 m	2				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• Comparto unico

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato nella frazione di Badiali, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo. L'area si trova ai margini meridionali dell'insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, tipologia edilizia prevalente monofamiliare o plurifamiliare, con area di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare caratterizzata dalla rete dei canali e dei fossi naturali.

I margini dell'ambito sono tutti aperti sullo spazio agricolo, ad esclusione di un lato contiguo all'edificato

INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- Frammenti – connettività

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT

OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere – concentrazioni artigianali **–** produttive **–** commerciali dell'"insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

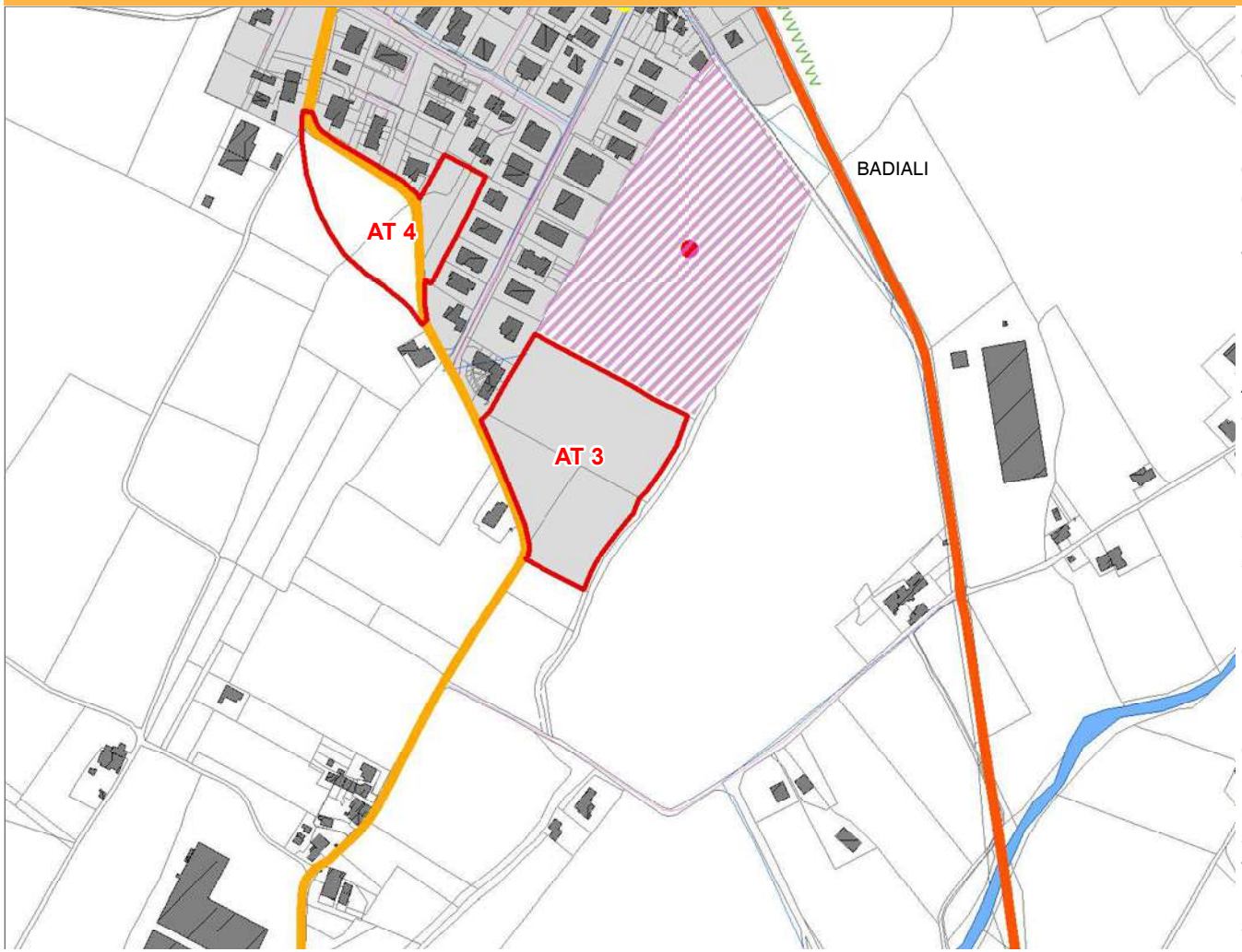
PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Integrazione dei nuovi ambiti di sviluppo urbanistico prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto sull'ambiente agricolo, con qualificazione dei margini** verso il passaggio agrario

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA
(cf. ABACO)

- Conservare gli elementi della rete ecologica, con particolare attenzione agli elementi della RERU
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo
- Caratterizzare il margine dell'edificato e valorizzare le visuali verso lo spazio agricolo, in particolare verso le aree di potenziale protezione paesaggistica a nord ovest dell'AT, anche con un attento uso delle altezze degli edifici;
- Integrare il nuovo impianto con l'impianto e con le morfologie edilizie del tessuto adiacente
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti verso lo spazio agricolo
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano;
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista, anche attraverso specifica sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati

Scheda Ambito AT 3 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

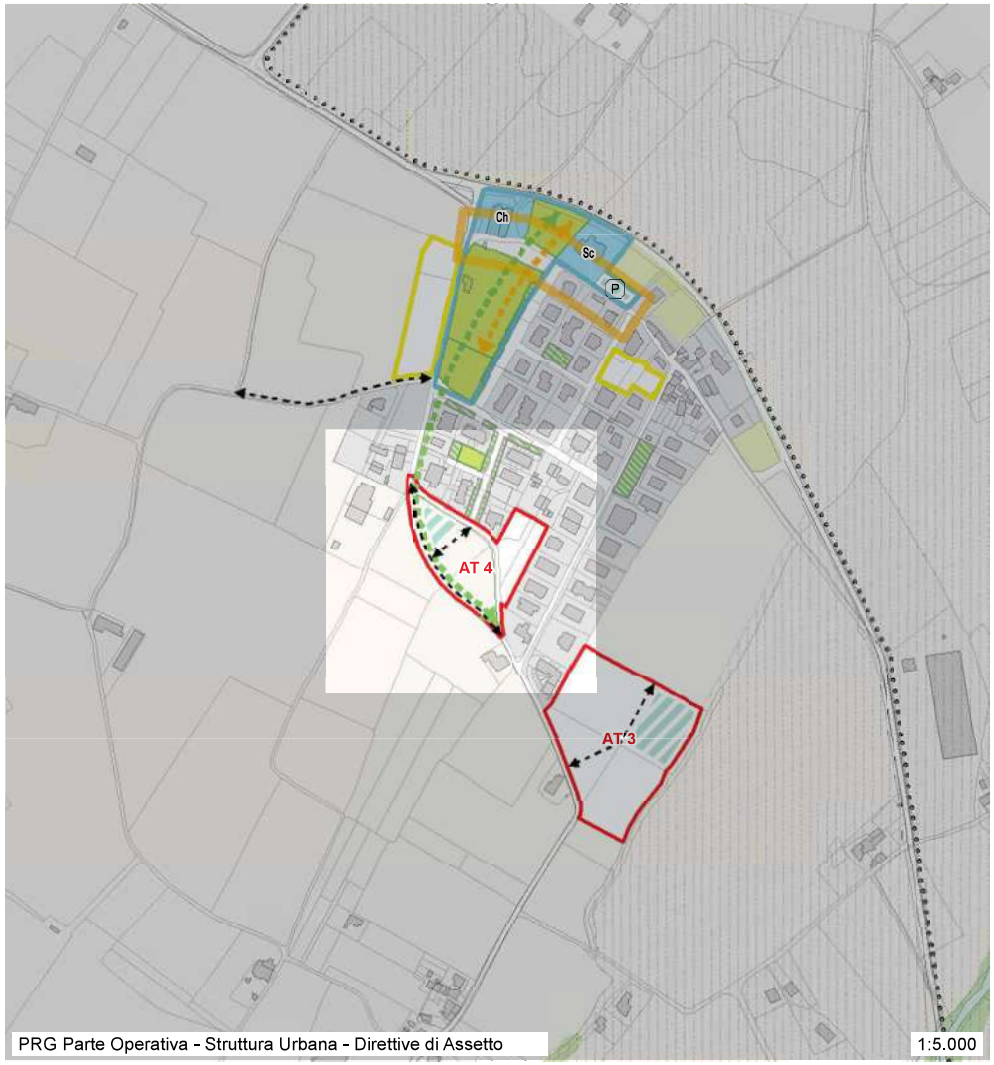


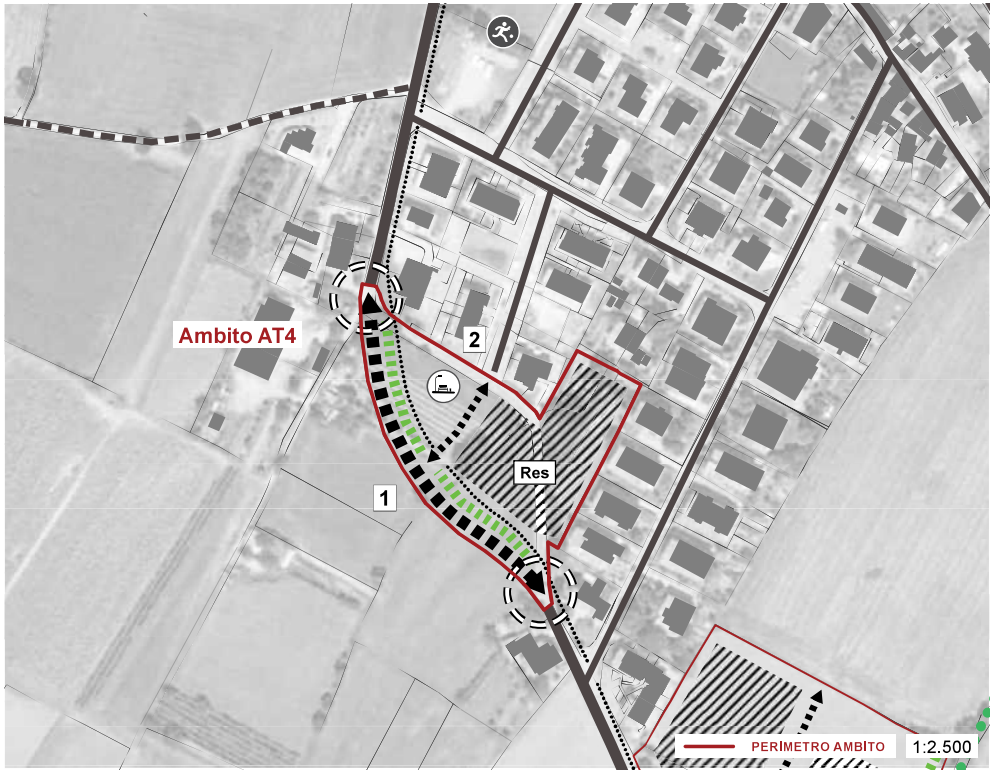
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 3 si trova in diretto collegamento con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti* ovvero Via Cimarosa; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area si trova in diretta relazione con una prevista area di Protezione civile, per la quale l'elab. GE.04.1 del PRG-PS indica inoltre *Integrazione delle previsioni di aree per la protezione civile all'interno delle previsioni di PRG per favorirne l'attuazione*; sarà opportuno tenere conto di tale previsione nel realizzare il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, così da rendere possibile in prospettiva ricollegarsi con la distribuzione interna dell'Area di Protezione civile, mettendo in connessione i percorsi strategici di via Cimarosa e via Painello, e definendo così un percorso di ridondanza a scala locale.

SCHEMA DI ASSETTO





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Nuova viabilità bypass e relative intersezioni
2. Sistemazioni idrauliche raccolta acque piovane

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

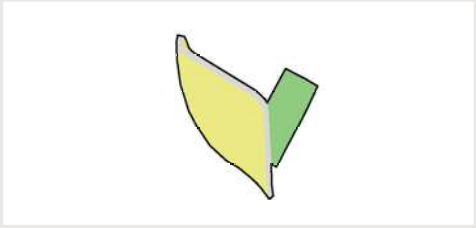
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	C	104	0,26	a
2	E_0	10	0,10	b
3	E	6.101	0,10	c
4	V_PR	2.503	0,13	d
5	strade	1.086	0,00	e
TOTALE		**9.804**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	50%	0%	100%	**964**			*mq*	
964	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***1.445***	**1.927**
	0	**482**	0	**964**		**964**	**1.927**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Nuova viabilità bypass e relative intersezioni 2. Sistemazioni idrauliche raccolta acque piovane

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	V_PR
2	E_1
3	STRADE

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	70%	100%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	0%	30%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

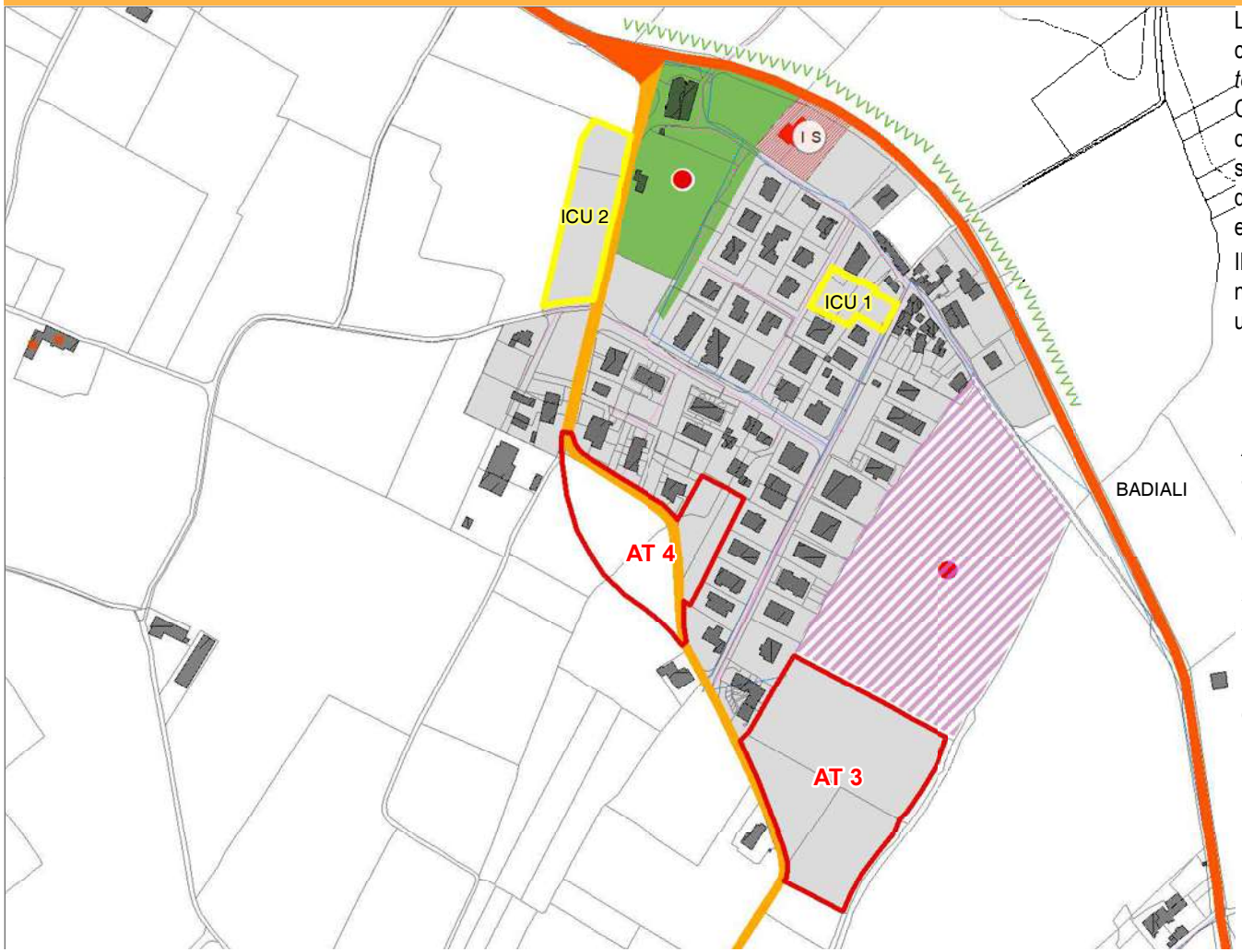
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	10,50 m	3	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	8,00 m	2				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• Comparto unico

Scheda Ambito AT 4 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

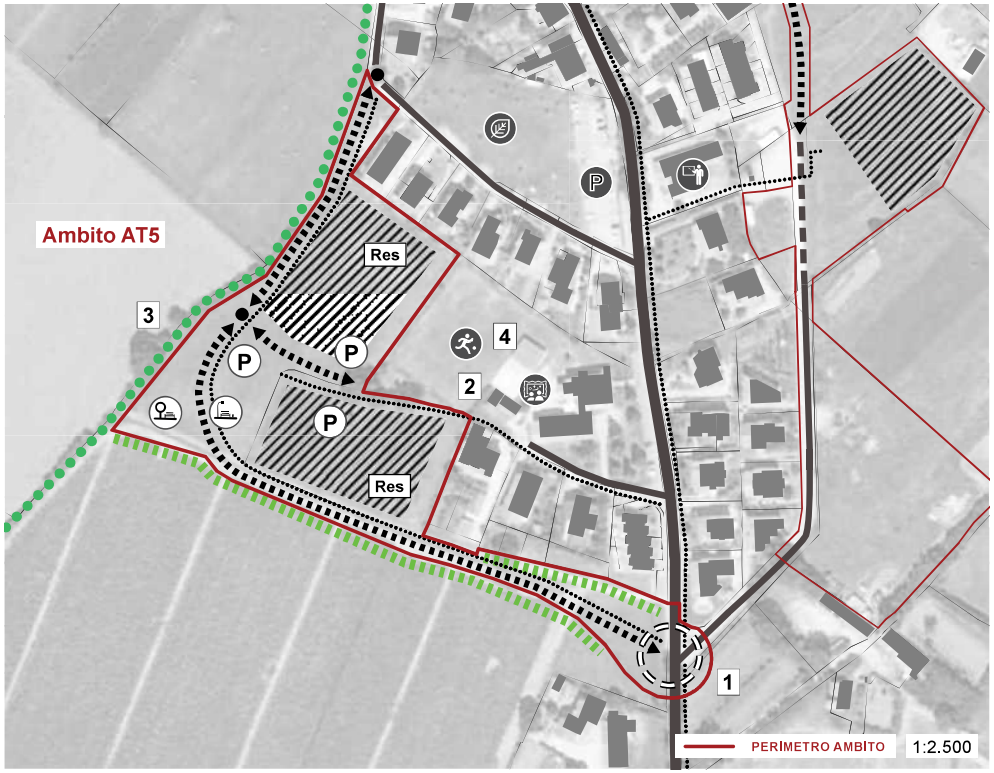


L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 4 è attraversata da una componente del Sistema della mobilità classificata come *Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti* ovvero Via Cimarosa; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, mettendo in connessione il percorso strategico con via Mozart potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Realizzazione intersezione principale
2. Realizzazione connessione ciclopedonale
3. Rafforzamento connessione ecologica
4. Riqualificazione spazi e attrezzature pubbliche

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	E_0	204	0,10	a
2	E_RI	4.146	0,10	b
3	V_SPU	16.256	0,19	c
4	strade	524	0,00	d
TOTALE		**21.130**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo	*mq*	mq
mq **3.442**	0%	50%	0%	100%	**3.442**				**6.885**
	mq	mq	mq	mq		mq	mq		
	0	**1.721**	0	**3.442**		**3.442**	**6.885**	***5.164***	

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

1	V_SPU
2	E_RI
3	STRADE

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO min	% SUC TOTALE DI AMBITO max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC,EV – TC,M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	10,50 m	3	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	8,00 m	2				30%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve curare in particolare l'inserimento paesaggistico della viabilità di circonvallazione e le relazioni funzionali con il contesto insediativo.

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato nella frazione di Titta, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo. L'area si trova ai margini dell'insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, tipologia edilizia prevalente monofamiliare e plurifamiliare, con area di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare e ampia.

I margini dell'ambito sono tutti aperti sullo spazio agricolo, salvo un lato contiguo alla parte meridionale dell'edificato.

INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT

aree di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti, esistenti e potenziali

canali

aree di margine degli insediamenti

insediamenti di pianura a carattere urbano-rurale recenti e non recenti, consolidati

Pianura agricola di fondovalle

OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'"insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

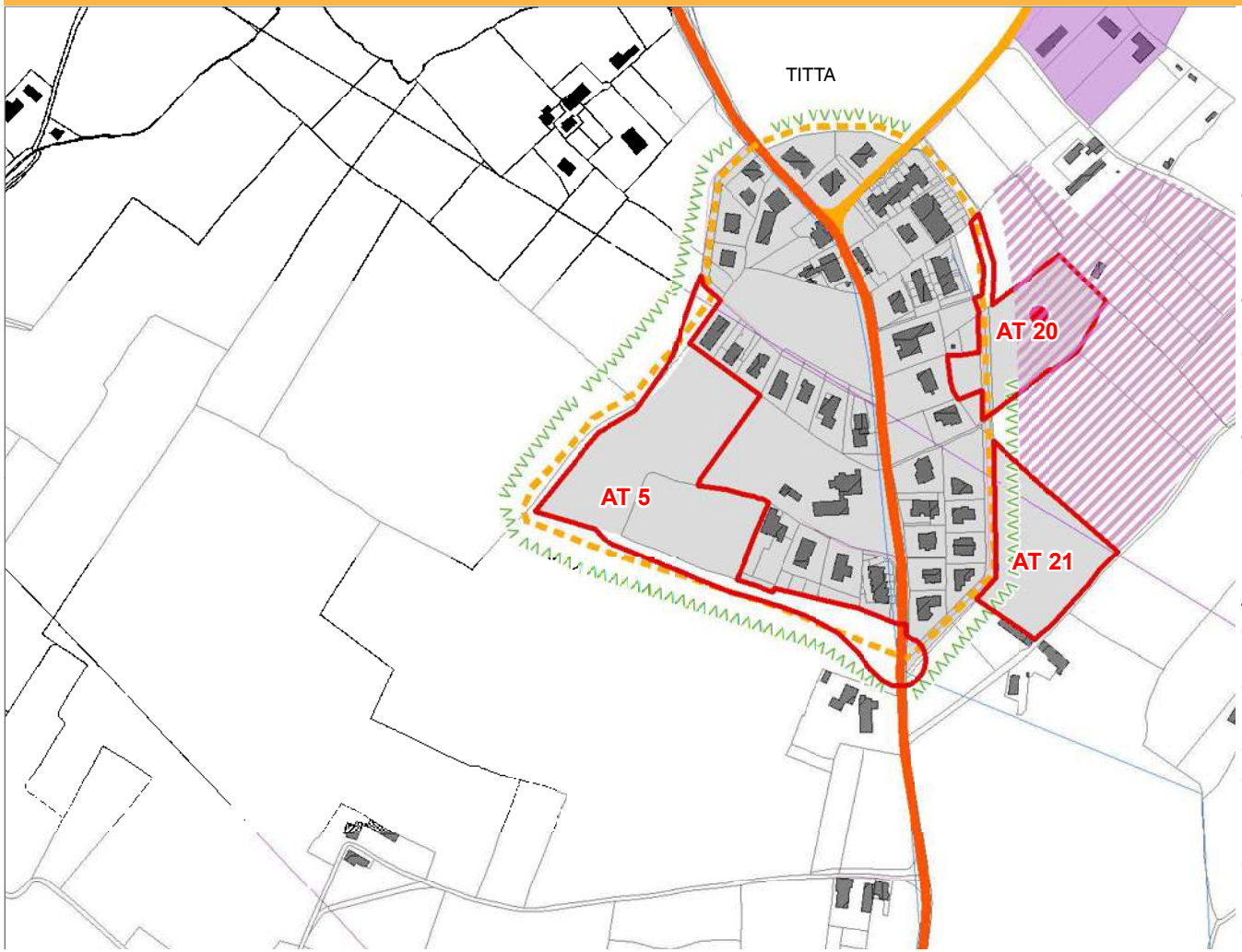
Principale campo di attenzione paesaggistico definito dal PO per l'AT

Integrazione dei nuovi ambiti di sviluppo urbanistico prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto sull'ambiente agricolo, con qualificazione dei margini** verso il passaggio agrario

LINEE PROGETTUALI E DIRETTIVE PAESAGGISTICHE PER I PIANI ATTUATIVI
(cf. anche ABACO soluzioni per il paesaggio)

- Conservare gli elementi della rete ecologica;
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo;
- Caratterizzare le visuali verso lo spazio agricolo, in particolare verso le aree di potenziale protezione paesaggistica a nord ovest dell'AT, anche con un attento uso delle altezze degli edifici;
- Integrare con il contesto paesaggistico agricolo la nuova viabilità di impianto, aperta o contigua verso lo spazio agricolo

Scheda Ambito AT 5 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



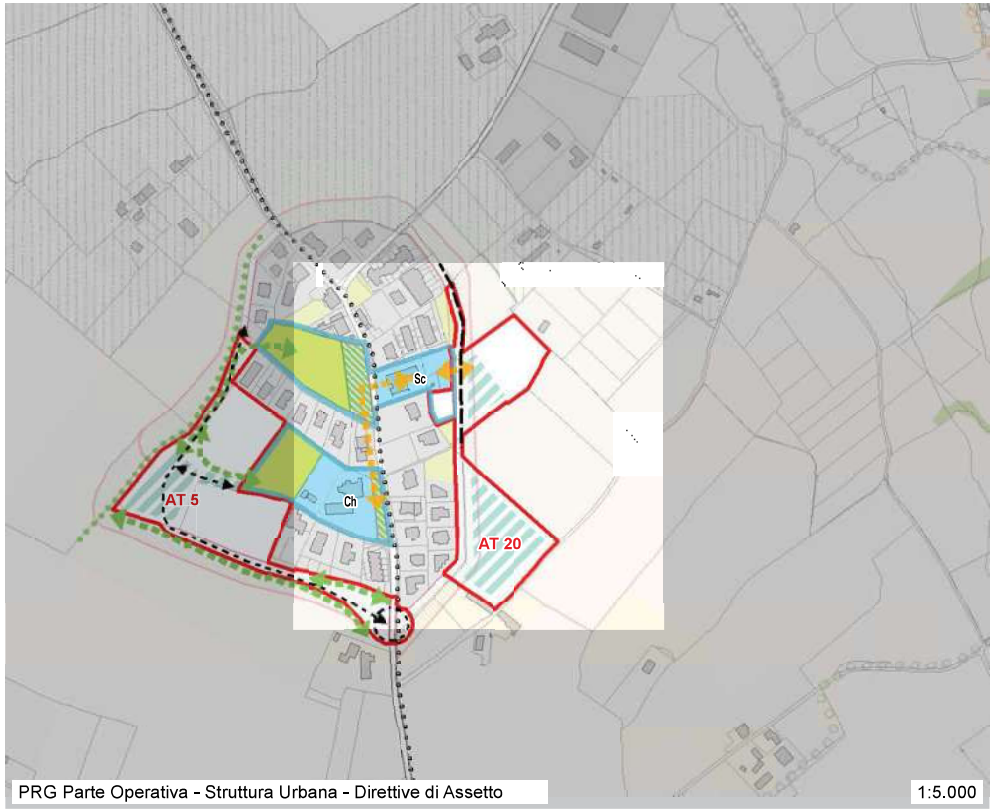
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 5 si innesta su componente del Sistema della mobilità classificata come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale* ovvero Via Polidori; l'intersezione di progetto individuata nel seguente schema d'assetto dovrà essere attentamente progettato per evitare qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso e contribuire alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

L'elab. GE.04.1 del PRG-PS indica tra le *Principali previsioni alle quali è affidata la realizzazione di componenti della Sum di progetto* la creazione nell'area dell'AT 5 di *Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria*; tale previsione è ribadita nello Schema d'assetto dell'Ambito, e la realizzazione di tale viabilità porta alla creazione di un significativo percorso di ridondanza a scala locale; perché tale elemento sia efficace sarà necessario che l'intero tracciato sia percorribile da eventuali mezzi di soccorso (verificando in fase di progetto la larghezza delle carreggiate, i raggi di curvatura e la presenza di ostacoli).

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'elab. GE.04.1 indica invece la presenza di *Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni*; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, tali caratteristiche di accessibilità – anche a cavallo del percorso di progetto – per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1
2
3
4

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	C (nord)	3.788	0,26	a
2	C (sud)	7.878	0,15	b
3	S_PU	600	0,19	c
4	V_PU	2.053	0,19	d
5	Z_S	287	0,10	e
6	strade	1.079	0,00	f
TOTALE		**15.685**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo	*mq*	mq
mq	0%	50%	0%	100%	**2.686**				
2.686	mq	mq	mq	mq		mq	mq	--	**5.372**
	0	**1.343**	0	**2.686**		**2.686**	**5.372**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Cessione area per dotazioni 2. Realizzazione CVA

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

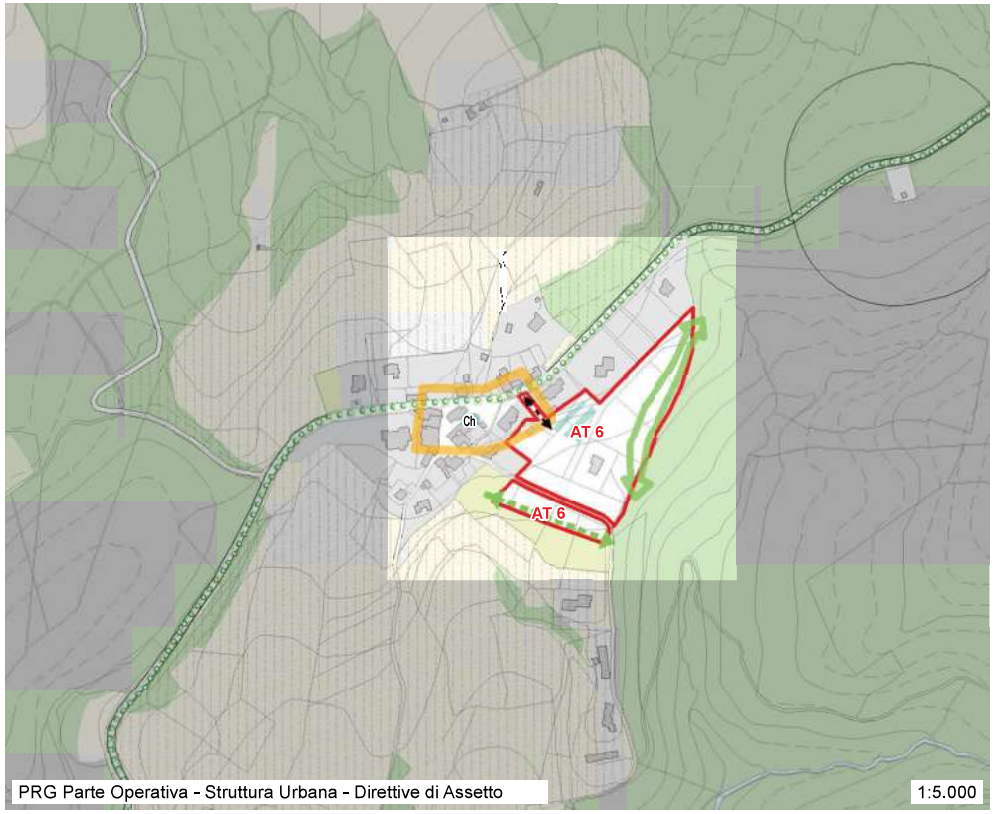
Divisione in due sub-Ambiti. La parte a nord accoglie l'edificabilità di base prodotta dalla ex zona C (calcolata con indice perequato ridotto); quest'ultima viene ceduta al comune per parcheggi (lungostrada) e verde.

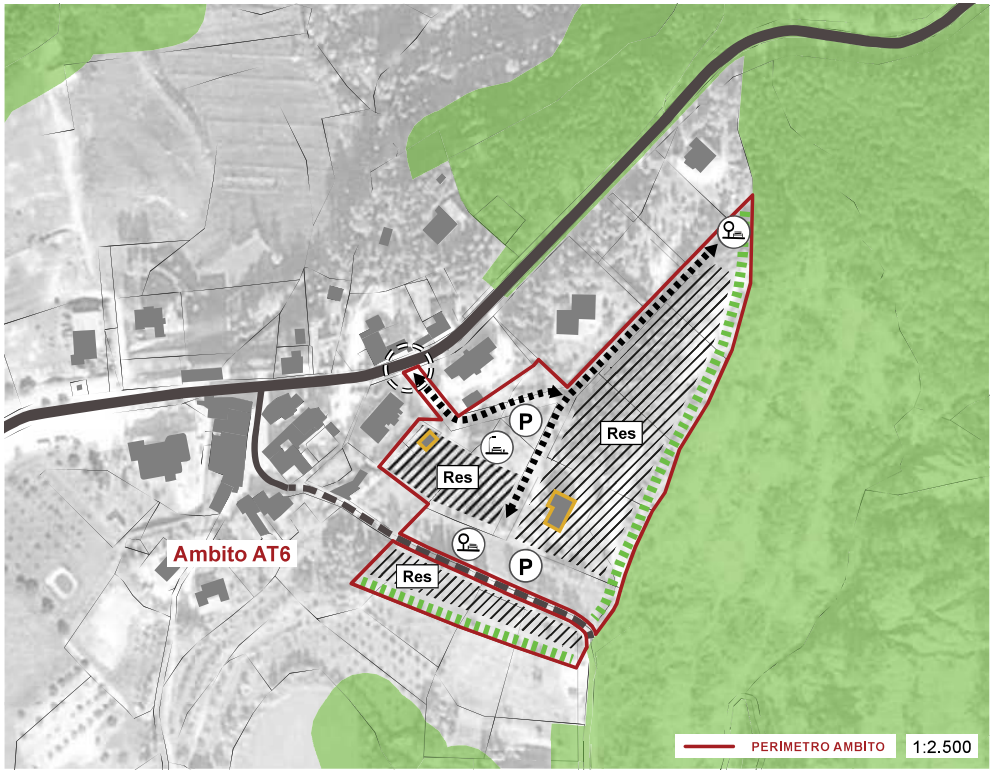
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	10,50 m	3	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	8,00 m	2				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

SCHEMA DI ASSETTO





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

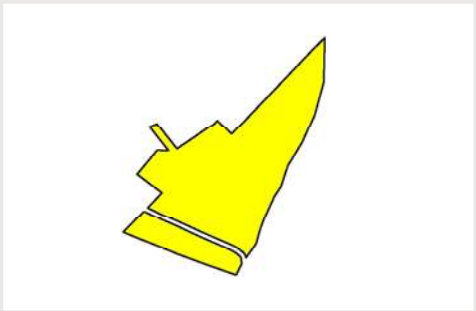
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	C	19.018	0,26	a
TOTALE		**19.018**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	0%	0%	0%	**0**			*mq*	
4.945	mq	mq	mq	mq		mq	mq	--	**4.945**
	0	**0**	0	**0**		**4.945**	**4.945**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Adeguamento viabilità esistenti di accesso all'Ambito	

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1 C

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	90%	100%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	0%	10%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC,EV – TC,M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve curare in particolare l'inserimento paesaggistico dell'intervento e la mitigazione di nuovi margini verso lo spazio rurale.

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	7,50 m	2	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	4,00 m	1				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito (circa 2ha) è localizzato lungo il margine orientale dell'insediamento di Fraccano.

Caratterizzato dalla presenza di una fascia boscata e di aree coltivate residuali, l'ambito è confinante a ovest con l'edificato a morfologia lineare dell'insediamento preesistente, e sugli altri lati con ambiti di rilevante valore paesaggistico e ambientale.

Posto in una posizione di rilievo affacciato sulla la valle del Tevere, presenta diversi punti panoramici.

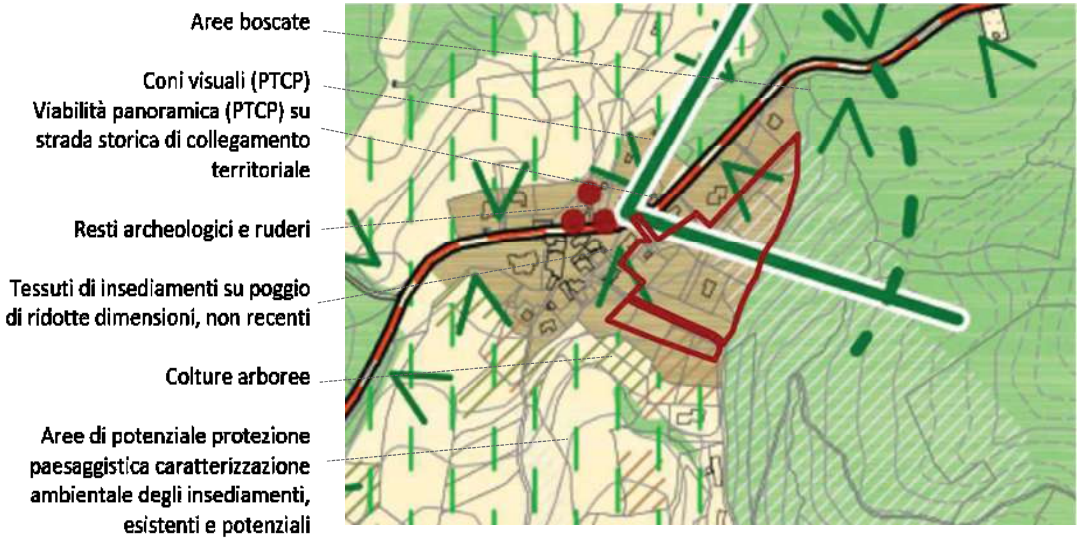
INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Pesaggistico Alto Collinare
- UdP n. 4 Alte Colline di San Giustino e Città di Castello

PPR – Piano Paesistico Regionale
1fn Bocca Seriola

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- Unità regionali di connessione ecologica - habitat

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT



OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 2 - Paesaggio dei versanti alto collinari orientali della Valle del Tevere (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Conservazione dei valori fisico-naturalistici del territorio e delle caratteristiche di pregio ambientale rappresentate dai rilievi boschivi
- Conservazione degli equilibri ecologico-paesaggistici tra versanti acclivi boscati e valli agricole
- Conservazione degli elementi del patrimonio storico insediativo

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare i belvedere naturali di Fraccano e i punti di osservazione panoramica lungo la viabilità di accesso all'insediamento e interni ad esso
- Valorizzare il ruolo di fruizione paesaggistico-ambientale dell'insediamento di Fraccano

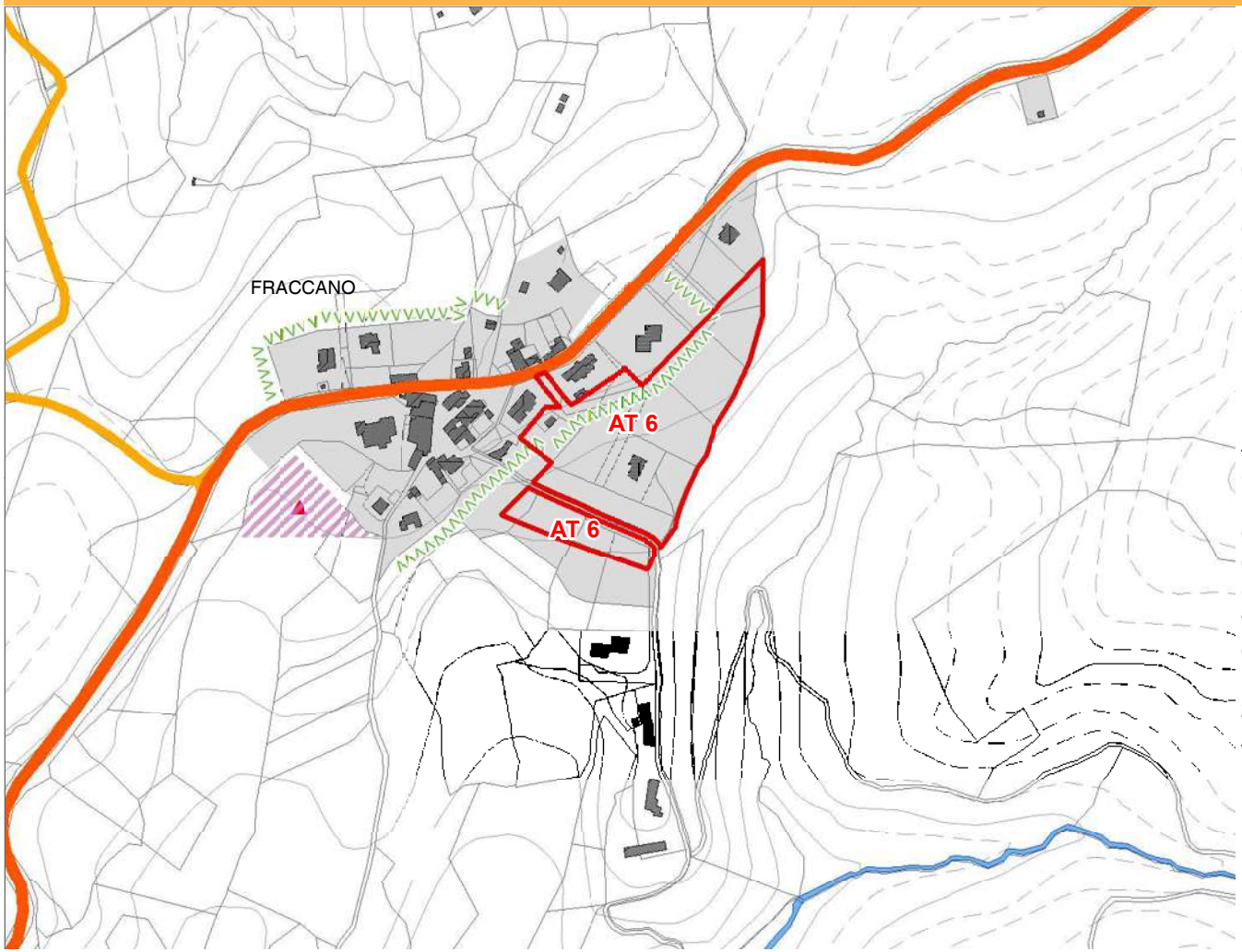
PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Rispetto e valorizzazione delle visuali e dei margini boscati nella definizione del nuovo impianto urbano e nella concentrazione dei volumi edilizi

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA
(cf. anche ABACO soluzioni per il paesaggio)

- Definire fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo il margine boscato (a est) e lungo i margini con colture arboree (sud) che tengano conto della morfologia del terreno
- Definire le visuali da lasciare aperte e eventualmente da sottolineare
- Definire un nuovo impianto in rapporto con il tessuto edilizio lineare e con la conformazione del terreno
- Valorizzare il punto di innesto dell'AT sulla strada di attraversamento della frazione, di rilevante valore paesaggistico, sulla quale si rileva la presenza di un elemento puntuale di valore storico (realizzazione di uno spazio pubblico)

Scheda Ambito AT 6 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

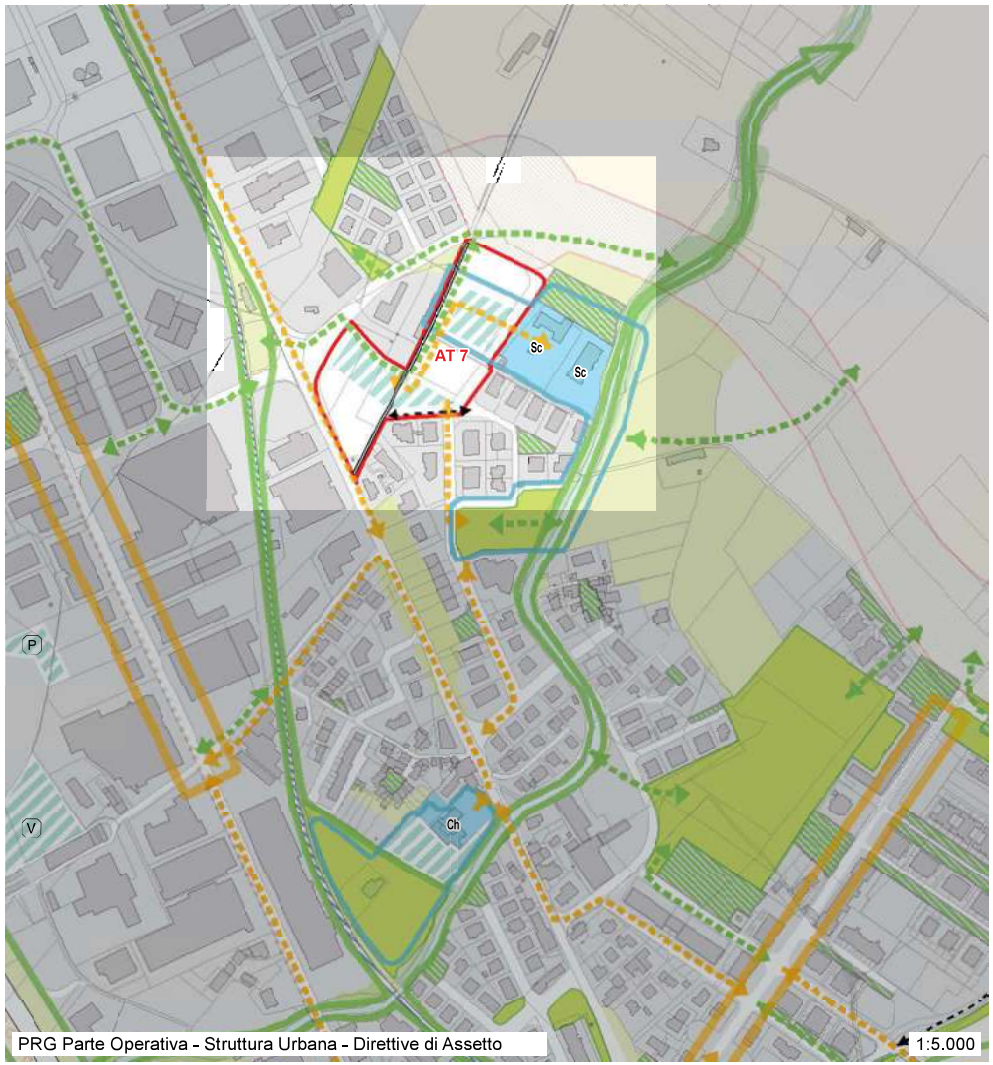


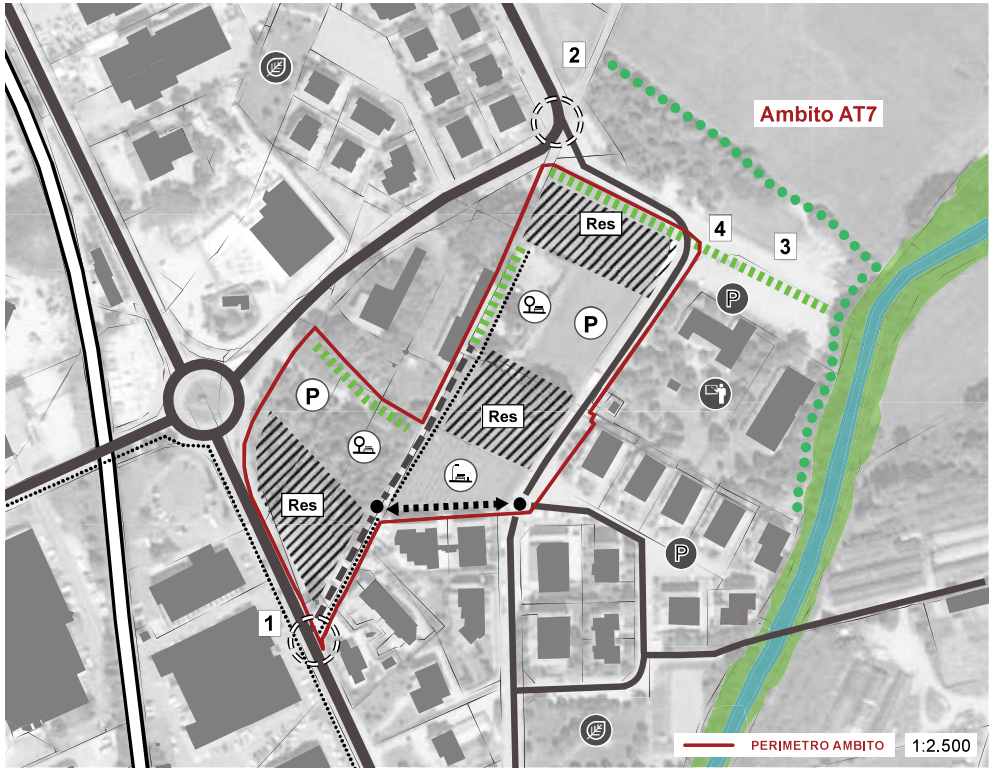
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 6 è collegata con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale* ovvero la Strada Statale Apecchiese; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, progettando attentamente la viabilità di connessione tra le nuove aree ci concentrazione dell'edificabilità e il percorso strategico in modo tale da evitare qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (ad esempio con la creazione di nodi non adeguatamente configurati) e da fornire un'accessibilità adeguata come via di fuga locale.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; viene indicata invece la presenza di *Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni*. Tale indicazione è di fatto sostituita dalle trasformazioni previste; sarà quindi opportuno integrare, all'interno di tali trasformazioni, alcune aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Realizzazione intersezione principale
2. Contributo per adeguamento intersezione
3. Riconfigurazione parcheggio
4. Intervento alberature stradali

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

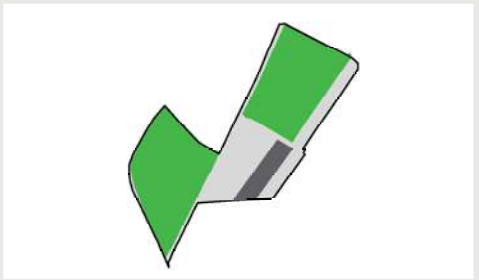
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	P	1,288	0,23	a
2	V_SPU	6.464	0,23	b
3	V_PU	6.839	0,23	c
4	strade	6.199	0,00	d
TOTALE		**20.790**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO						
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	50%	0%	100%	**3.356**			*mq*	
3.356	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***5.034***	**6.712**
	0	**1.678**	0	**3.356**		**3.356**	**6.712**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Realizzazione intersezione principale 2. Contributo per adeguamento intersezione 3. Riconfigurazione parcheggio 4. Intervento alberature stradali Accoglienza quantità trasferite

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	V_SPU, V_PU
2	P_1
3	STRADE

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC,EV – TC,M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

Scheda Ambito AT 7 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 7 è strettamente connessa con vari elementi del *Sistema della mobilità e dell'accessibilità*: una parte dell'Ambito si trova lungo una con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale*, ovvero via Romagna, e una componente classificata come *Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti*, ovvero via Emilia (nello specifico lungo un tratto particolarmente sensibile, che connette il nodo su via Romagna con una prevista area di Protezione civile); la porzione nord dell'Ambito inoltre lambisce una tra le *Principali previsioni alle quali è affidata la realizzazione di componenti della Sum di progetto*, ovvero una delle *Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria*.

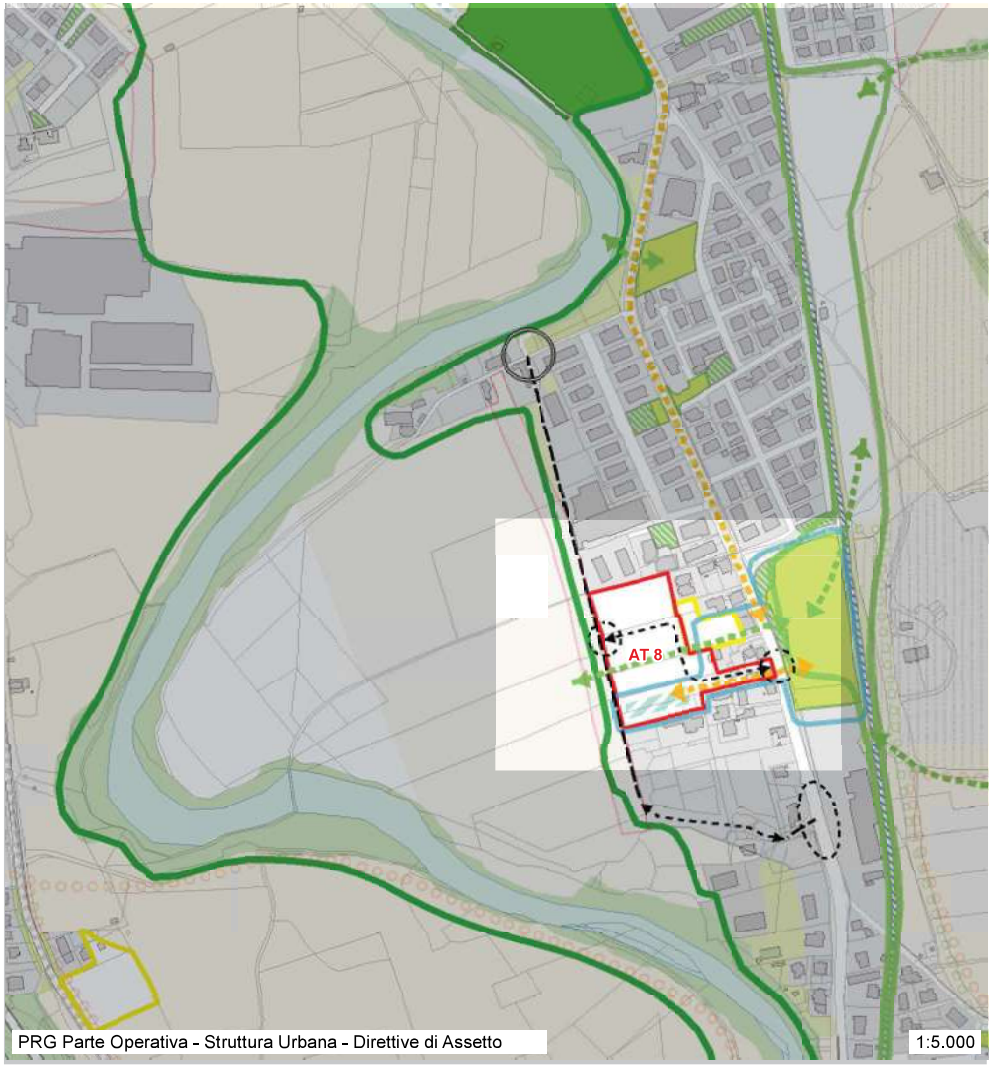
Gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno quindi tenere conto di tali elementi, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tali percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

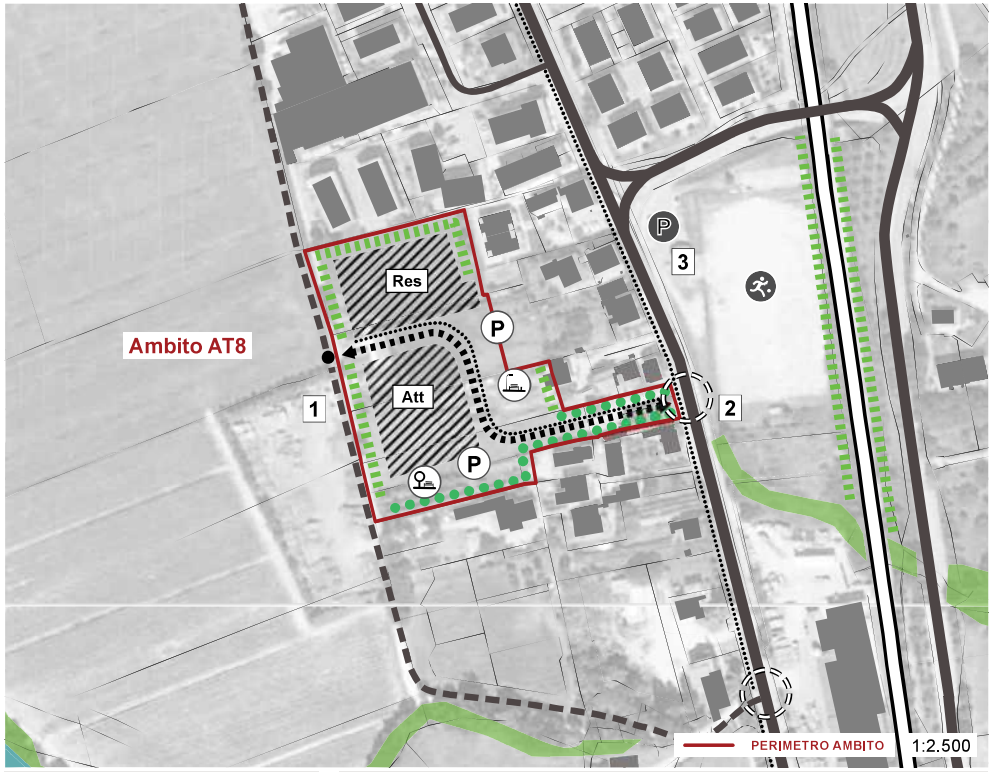
Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, mettendo in connessione il percorso strategico con via Milani potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare. all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Adeguamento viabilità esistente
2. Realizzazione intersezione principale con attraversamento pedonale protetto
3. Riqualificazione spazi pubblici

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

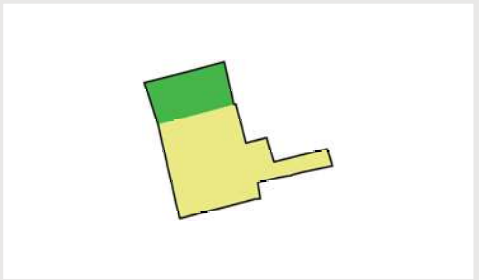
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	E_0	9.507	0,100	a
2	P	68	0,23	b
3	V_PU	3.369	0,23	c
TOTALE		**12.944**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq **1.741**	minimo	massimo	*mq*	mq
mq **1.741**	0%	50%	0%	100%					
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	**2.612**	**3.482**
	0	**871**	0	**1.741**		**1.741**	**3.482**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Adeguamento viabilità esistente 2. Realizzazione intersezione principale con attraversamento pedonale protetto 3. Riqualificazione spazi pubblici

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	V_PU
2	E_0

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO min	% SUC TOTALE DI AMBITO max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC,EV – TC,M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La SUC degli edifici esistenti da demolire è aggiunta al carico urbanistico massimo di Ambito.

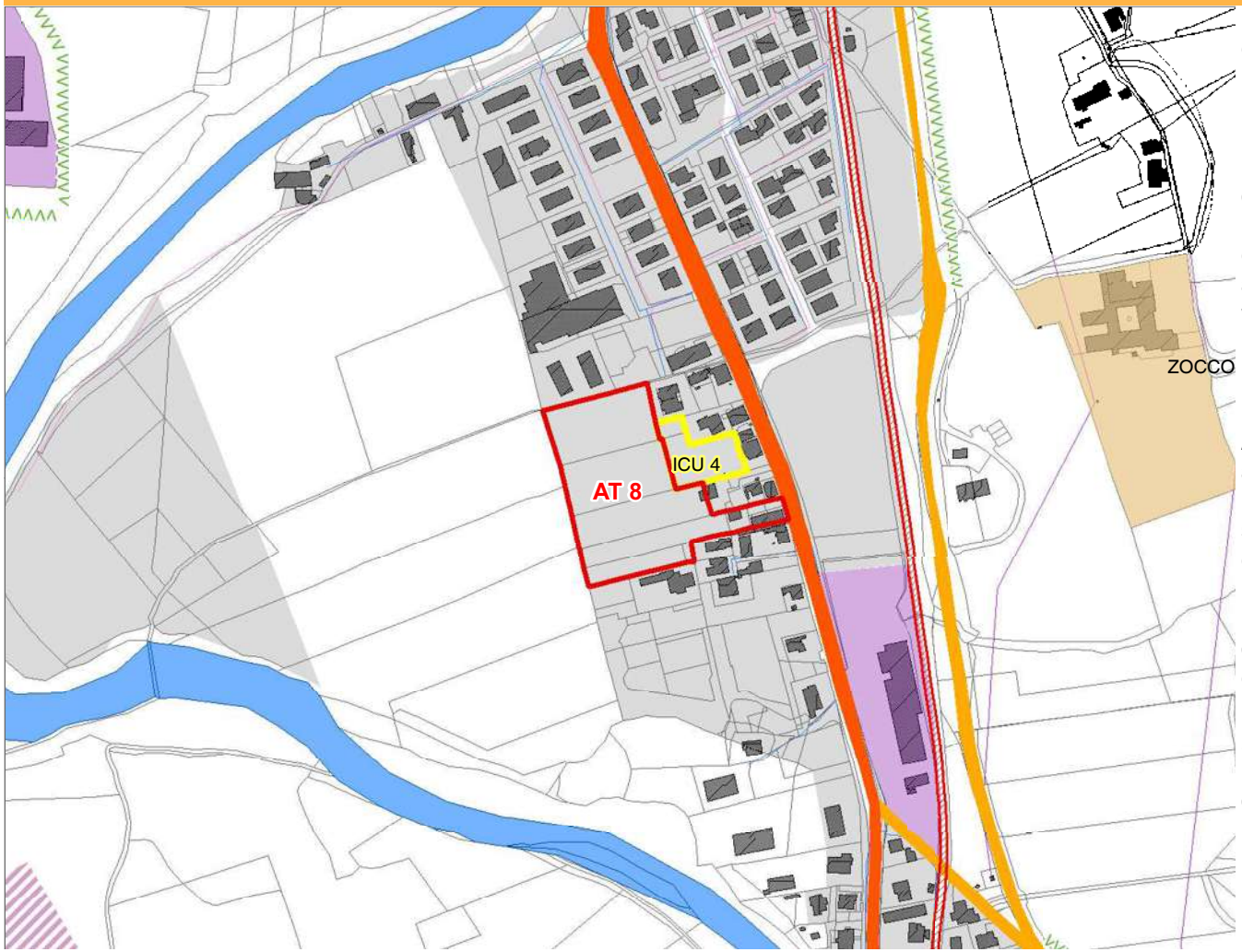
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime Dc	Ds	De	Indice di permeabilità min	Densità arborea min
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

Scheda Ambito AT 8 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

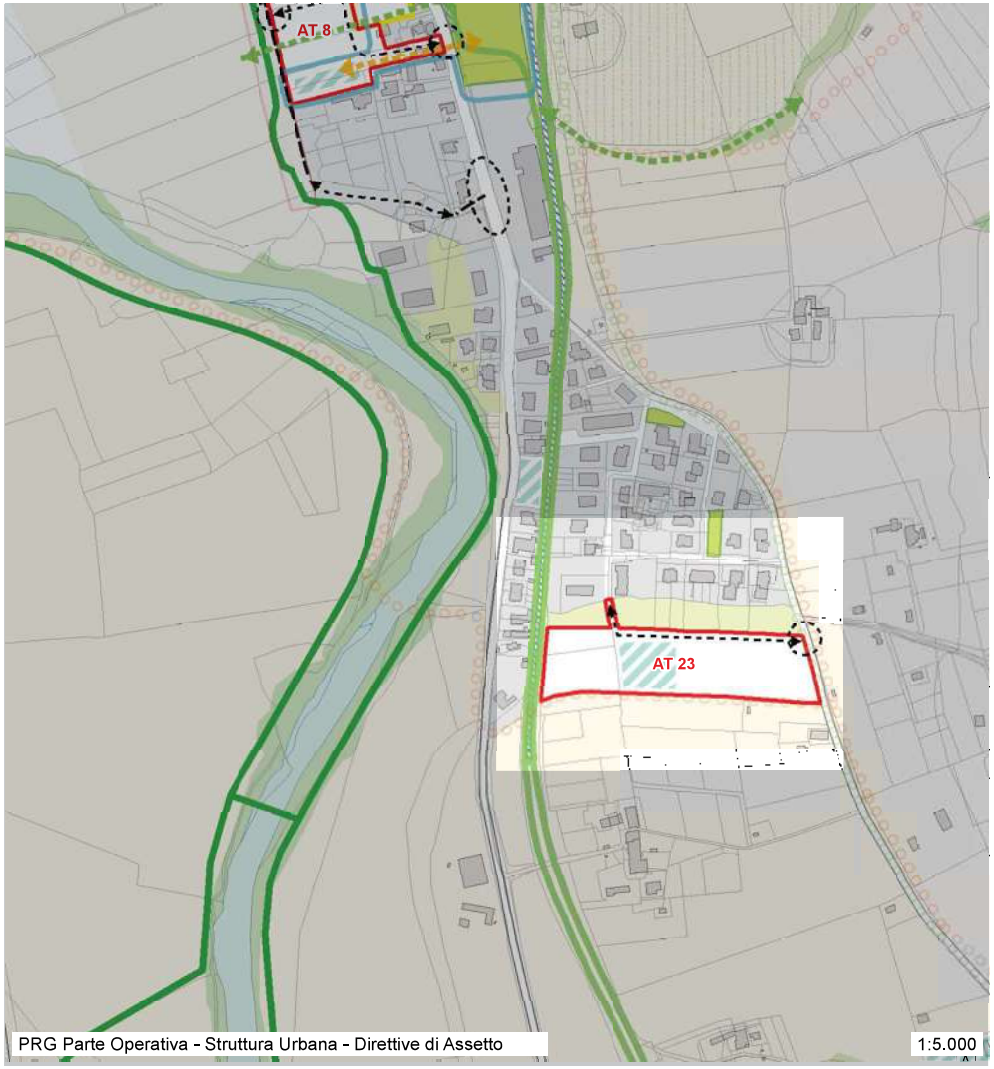


L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 8 è collegata con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale* ovvero la viale Orlando; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, progettando attentamente la viabilità di connessione tra le nuove aree ci concentrazione dell'edificabilità e il percorso strategico in modo tale da evitare qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (ad esempio con la creazione di nodi non adeguatamente configurati) e da fornire un'accessibilità adeguata come via di fuga locale.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare. all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

Il confine a ovest dell'Ambito può inoltre assumere una valenza simile ai *Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni* indicati dall'elab. GE.04.1, a patto che nella progettazione delle trasformazioni se ne garantiscano le attuali caratteristiche di accessibilità.

SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Adeguamento viabilità esistente
2. Realizzazione intersezione principale con attraversamento pedonale protetto
3. Riqualificazione spazi pubblici

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	P	2.028	0,230	a
2	V_SPU	11.167	0,230	b
3	Z_S	4.022	0,100	c
TOTALE		**17.217**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	50%	0%	100%	**3.437**			*mq*	
3.437	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***5.156***	**6.874**
	0	**1.719**	0	**3.437**		**3.437**	**6.874**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Adeguamento viabilità esistente 2. Realizzazione intersezione su viabilità esistente

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La SUC degli edifici esistenti da demolire è aggiunta al carico urbanistico massimo di Ambito.

Verifiche geologiche su area di potenziale svaso dei laghetti a monte (cfr. elab. PRG-PS GE.06-6)

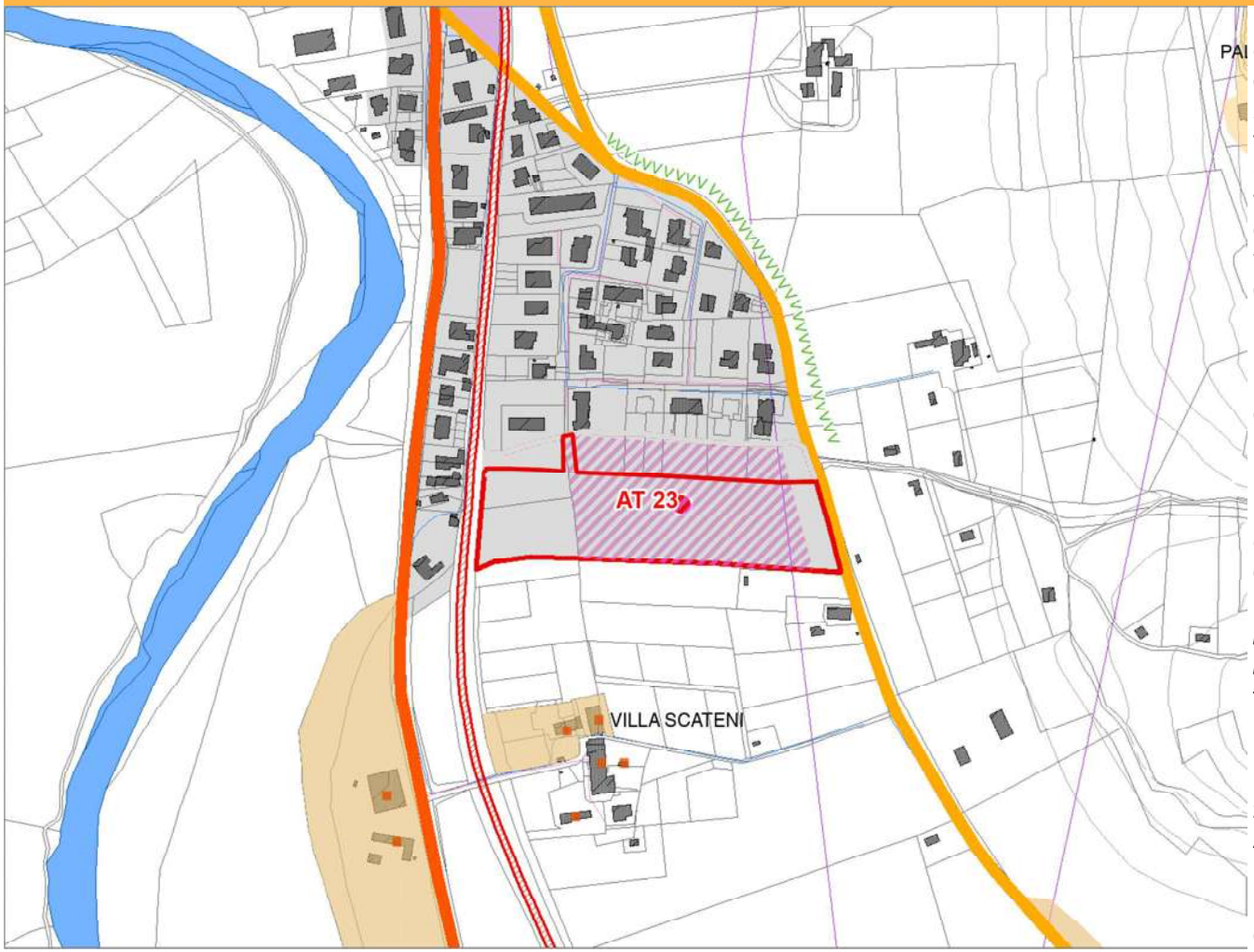
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

Scheda Ambito AT 23 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 23 si trova tra una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti* ovvero la Strada Provinciale 106 e la linea ferroviaria, anch'essa classificata come elemento strategico del *Sistema della mobilità e accessibilità*. Gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tali elementi, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta sul percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

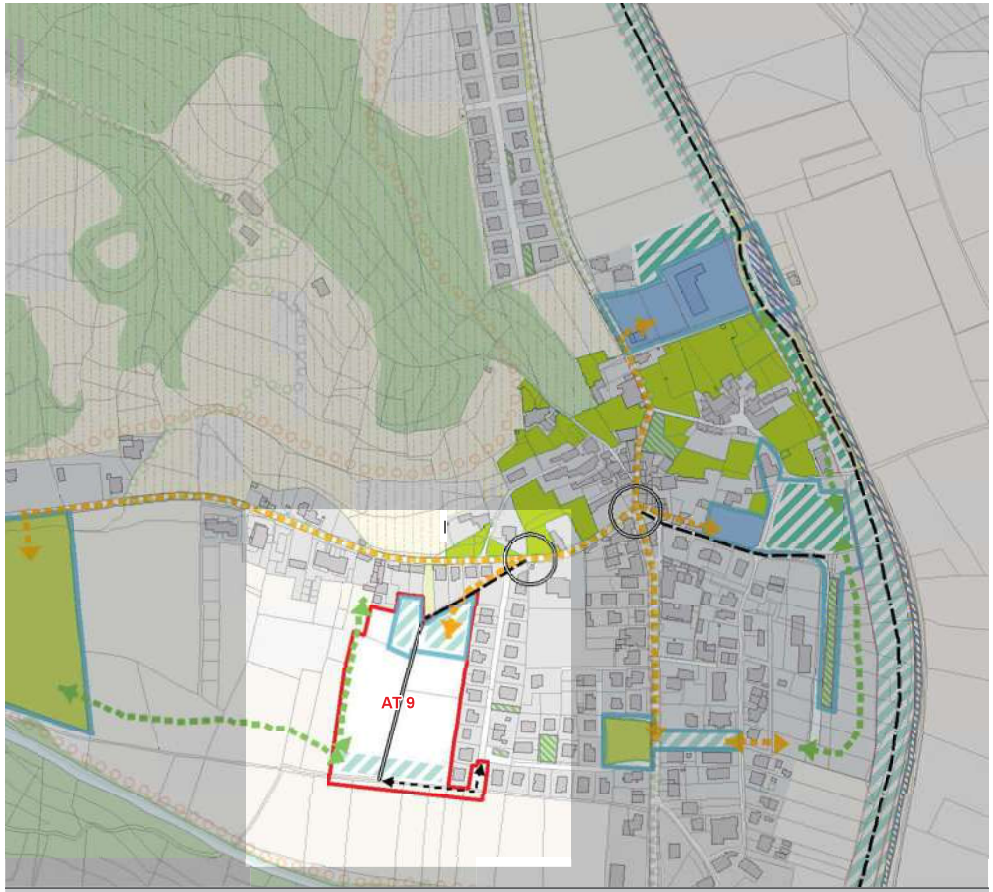
Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, mettendo in connessione il percorso strategico con via Repubblica della Val D'Ossola potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; è invece opportuno garantire l'integrazione, all'interno delle trasformazioni previste, della prevista Area per la Protezione civile, per la quale l'elab. GE.04.1 indica specificatamente l'*Integrazione delle previsioni di aree per la protezione civile all'interno delle previsioni di PRG per favorirne l'attuazione*; a tale scopo è possibile prevedere delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili e in stretta relazione con le specifiche funzioni per l'emergenza e per il ricovero alle quali è destinata l'area prevista. Inoltre per tali spazi aperti è importante che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

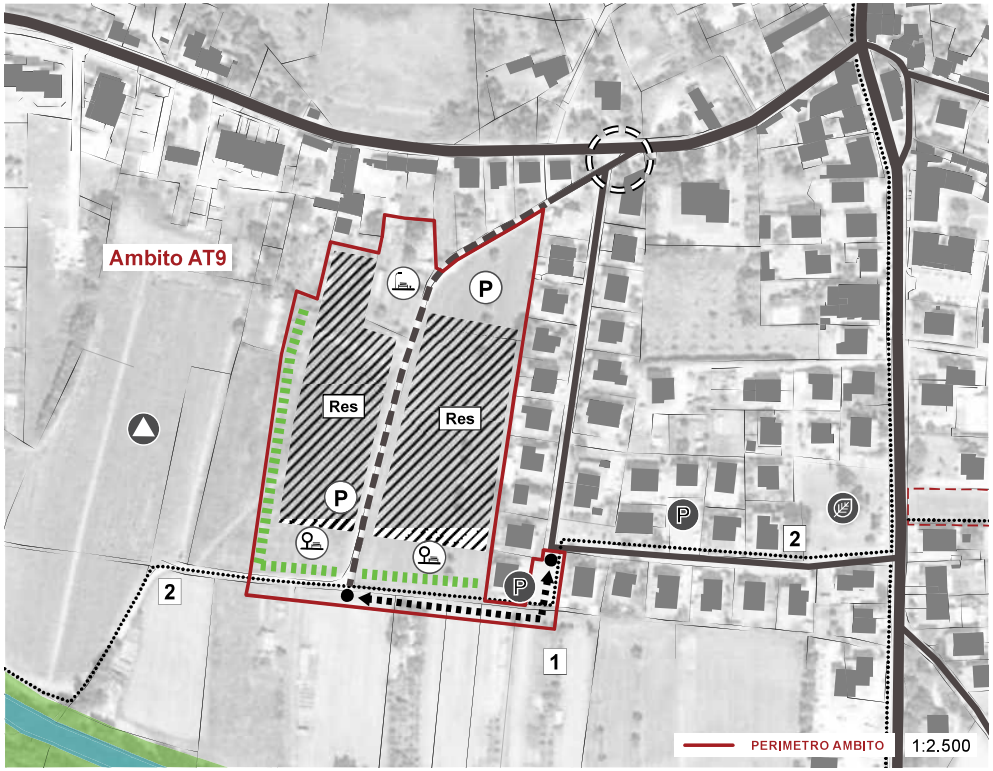
Nel caso non sia possibile la completa integrazione all'interno dell'Ambito delle superfici necessarie in permanenza a funzioni di Protezione civile, è opportuno prevedere un parziale spostamento dell'Area prevista, indicativamente verso sud.

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto 1:5.000



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Riqualificazione parcheggio con innesto nuova viabilità
2. Realizzazione pecorso ciclopedonale

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

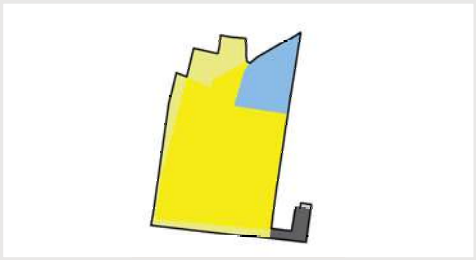
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	C	14.442	0,260	a
2	E_RI	3.677	0,100	b
3	P	721	0,185	c
4	S_PU	3.083	0,185	d
4	strade	58	0,000	e
TOTALE		**21.981**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	25%	0%	50%	**2.413**			*mq*	
4.826	mq	mq	mq	mq		mq	mq	*7.240*	**7.240**
	0	**1.207**	0	**2.413**		**4.826**	**7.240**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Adeguamento viabilità esistente di accesso all'Ambito e relativa intersezione principale	1. Riqualificazione parcheggio con innesto nuova viabilità 2. Realizzazione percorso ciclopedonale

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	S_PU
2	C
3	E_RI
4	P_1
5	STRADE

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC,EV – TC,M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve curare in particolare l'inserimento paesaggistico dell'intervento e la mitigazione di nuovi margini verso lo spazio rurale.

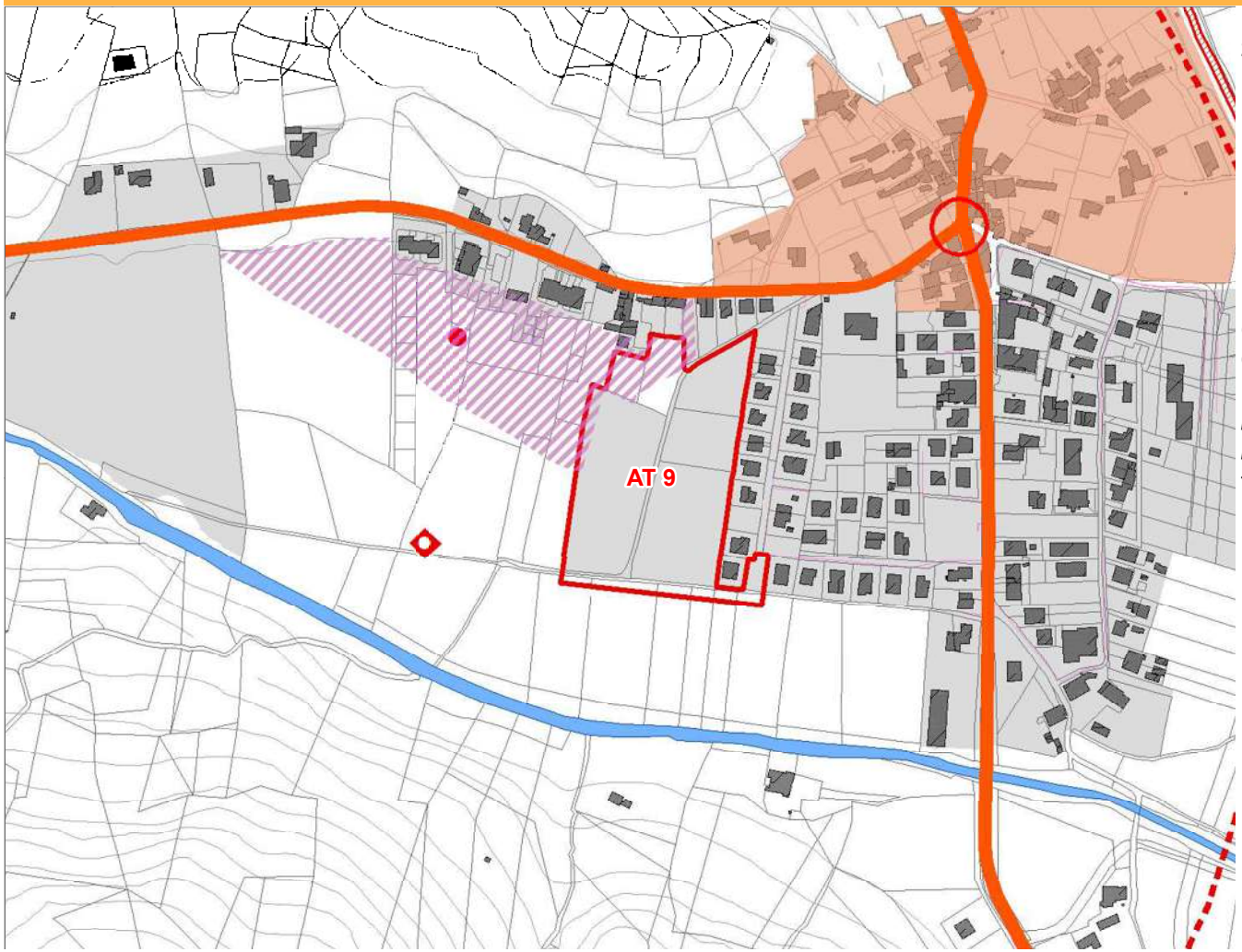
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	10,50 m	3	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	8,00 m	2				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

Scheda Ambito AT 9 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



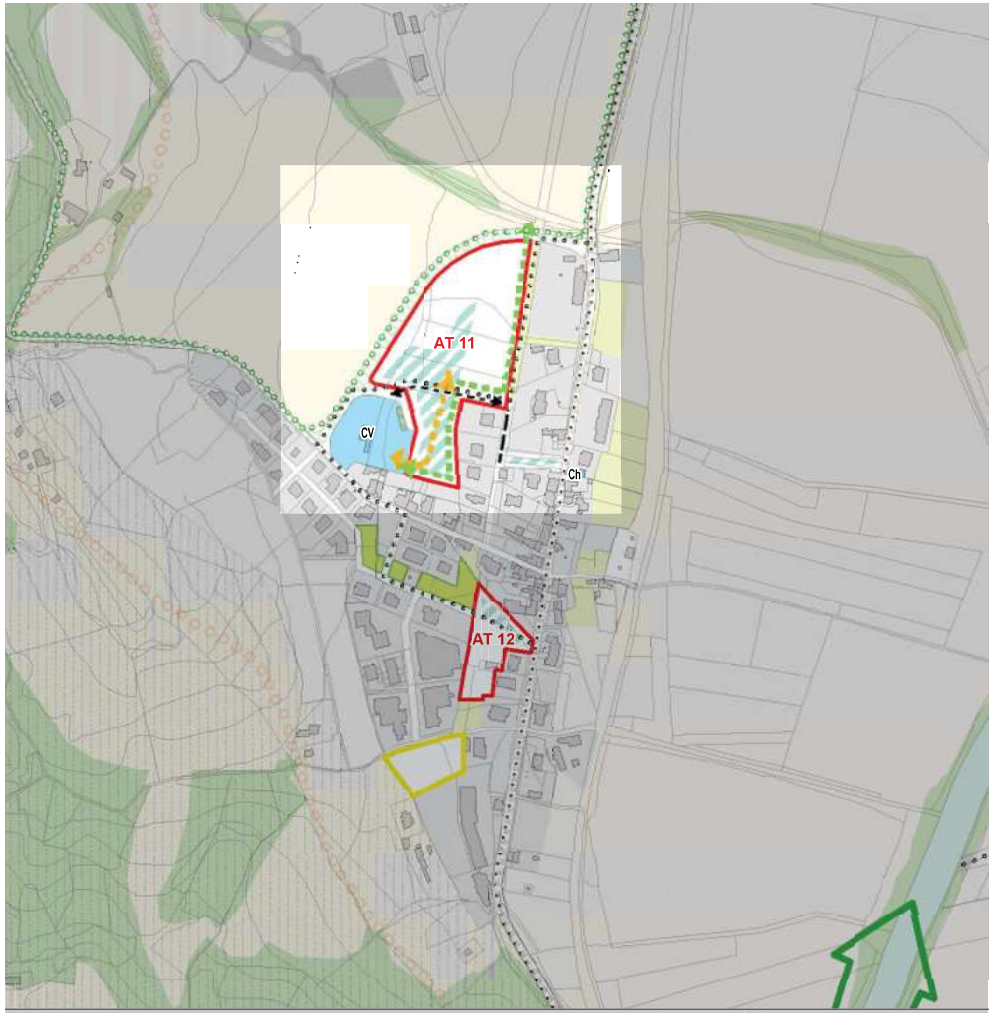
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 9 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come strategiche.

Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, mettendo in connessione il percorso strategico rappresentato dalla Strada Provinciale 103, a nord, con quello di Via Fermi, a est, potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; è invece opportuno garantire l'integrazione, all'interno delle trasformazioni previste, della prevista Area per la Protezione civile, per la quale l'elab. GE.04.1 indica specificatamente l'*Integrazione delle previsioni di aree per la protezione civile all'interno delle previsioni di PRG per favorirne l'attuazione*; a tale scopo è possibile prevedere delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili e in stretta relazione con le specifiche funzioni per l'emergenza e per il ricovero alle quali è destinata l'area prevista.

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto 1:5.000

RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Adeguamento viabilità esistente
2. Riqualificazione connessione ecologica e realizzazione percorso ciclopedonale
3. Riqualificazione spazi pubblici esistenti

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

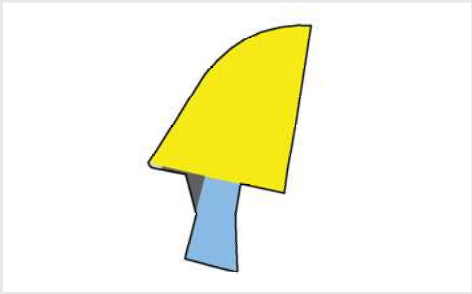
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	C	16.019	0,260	a
2	P	430	0,185	b
3	S_PU	3.629	0,185	c
4	strade	58	0,000	d
TOTALE		**20.136**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		
mq **4.916**	0%	50%	0%	100%	**4.916**			*mq* **7.374**	mq **9.832**
	mq 0	mq **2.458**	mq 0	mq **4.916**		mq **4.916**	mq **9.832**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Adeguamento viabilità esistente 2. Riqualificazione connessione ecologica e realizzazione percorso ciclopedonale 3. Riqualificazione spazi pubblici esistenti Accoglienza quantità trasferite

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	S_PU
2	P_1
3	C
4	STRADE

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO min	% SUC TOTALE DI AMBITO max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve curare particolarmente l'inserimento paesaggistico dell'intervento e le connessioni funzionali con il contesto insediativo.

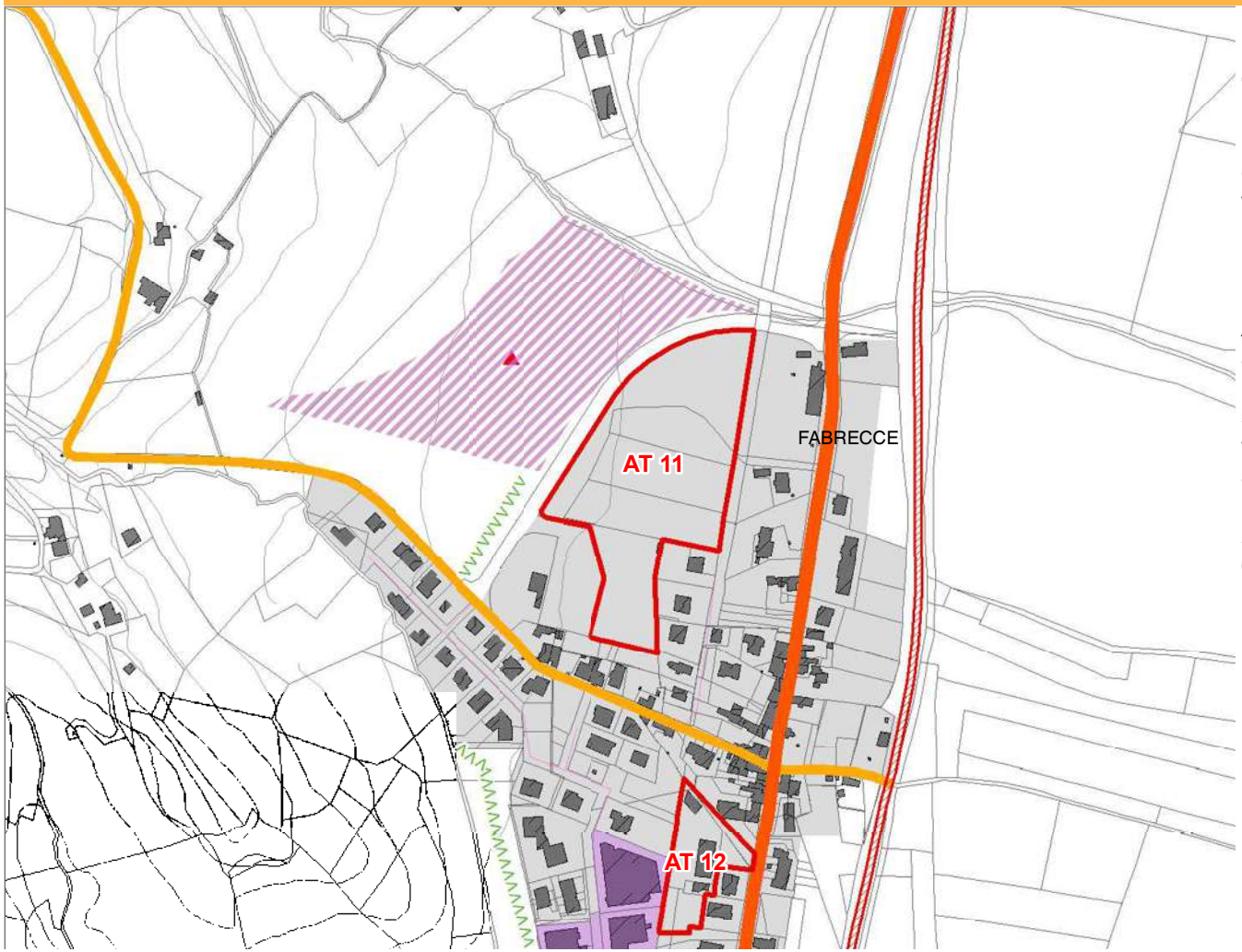
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime Dc	Ds	De	Indice di permeabilità min	Densità arborea min
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un Comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito.

Scheda Ambito AT 11 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



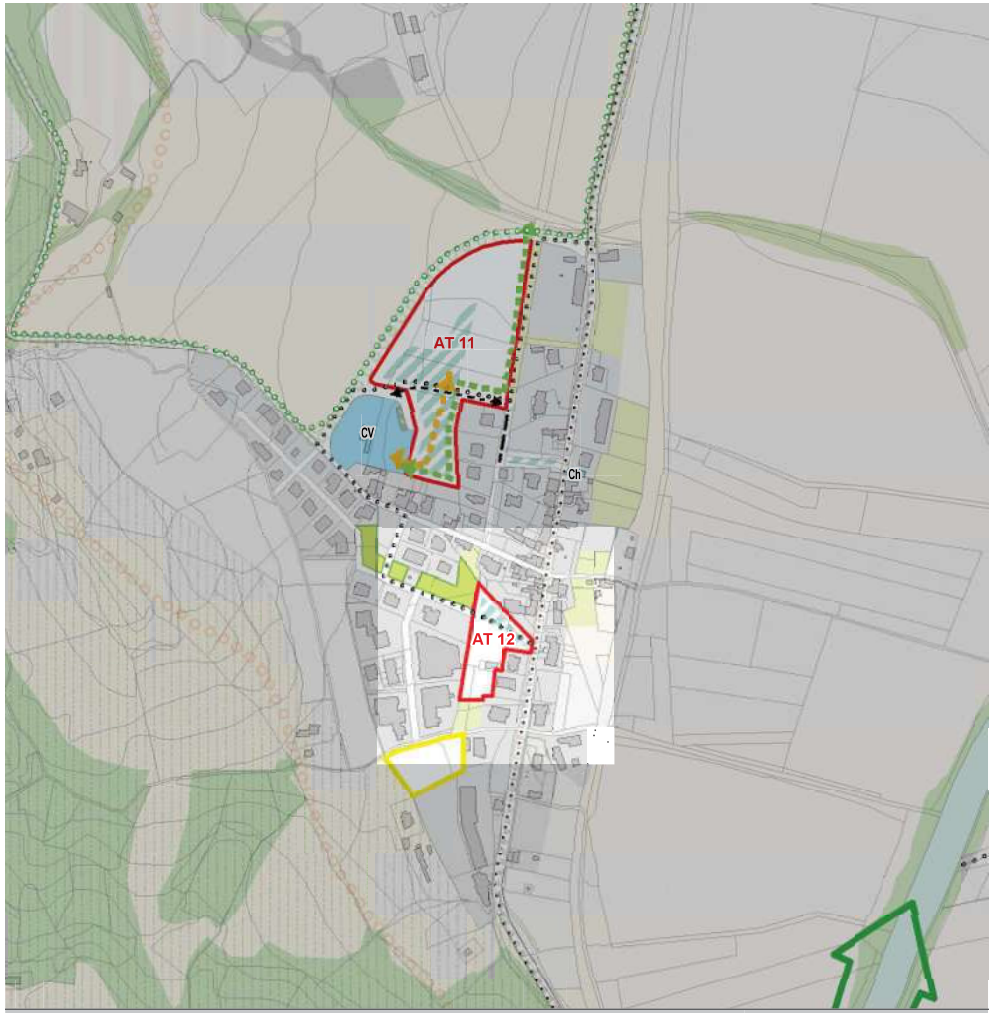
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 11 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come strategiche.

Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, mettendo in connessione il percorso locale a ovest e la viabilità a fondo cieco a est potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

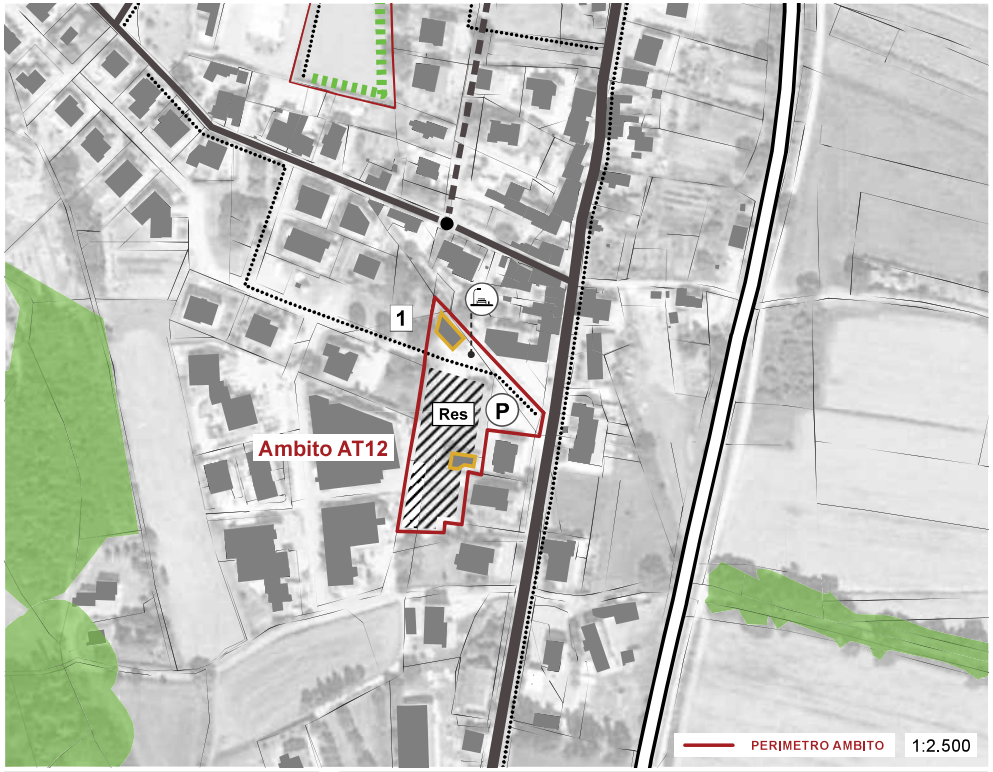
Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare. all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto 1:5.000



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1 Connessioni ciclopedonali di progetto anche esterne all'Ambito

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	B	339	0,260	a
2	D	2.784	0,175	b
3	V_PU	893	0,185	c
4	strade	4	0,000	d
TOTALE		**4.020**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		
mq **741**	0%	25%	0%	50%	**370**			*mq*	mq
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	*1.111*	**1.111**
	0	**185**	0	**370**		**741**	**1.111**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 30 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Connessioni ciclopedonali di progetto anche esterne all'Ambito

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

1	V_PU
2	B
3	D

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO min	% SUC TOTALE DI AMBITO max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve curare con soluzioni adeguate il salto di quota lungo il lato ovest dell'Ambito.

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime Dc	Ds	De	Indice di permeabilità min	Densità arborea min
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• Comparto unico

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato nella frazione di Fabrecce, a sud del capoluogo, lungo ferroviario della FCU umbra, nella piana del Tevere ai piedi dei versanti collinari che sorgono lungo il versante destro del fiume.

L'area è interna ai tessuti edilizi residenziali e artigianali. La tipologia residenziale è di edilizia puntuale a due piani, mentre il produttivo è caratterizzato da capannoni artigianali di piccole-medie dimensioni; l'ambito è aperto solo su un lato (est) sulla strada provinciale, asse principale che attraversa la frazione.

Sebbene l'ambito sia circondato da edificato, le limitate dimensioni dell'insediamento rendono diretto il rapporto visivo dell'area con il contesto agricolo circostante e con gli elementi di valenza naturale (rilievi collinari e corso del Tevere).

INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere e UdP n. 7 Basse colline di Trestina

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- corridoi e pietre di guado – connettività (ai margini dell'AT)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT

OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra

(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (reticolo idrografico minore)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Curare la definizione dei margini urbani dei centri lineari della Aretina e FCU, differenziando i margini rivolti verso i versanti collinari da quelli rivolti verso le infrastrutture viarie, contribuendo alla caratterizzazione paesaggistica di queste ultime.
- Riqualificare i varchi di continuità ambientale in corrispondenza con gli affluenti del Tevere e i coni visuali sulle quinte collinari
- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

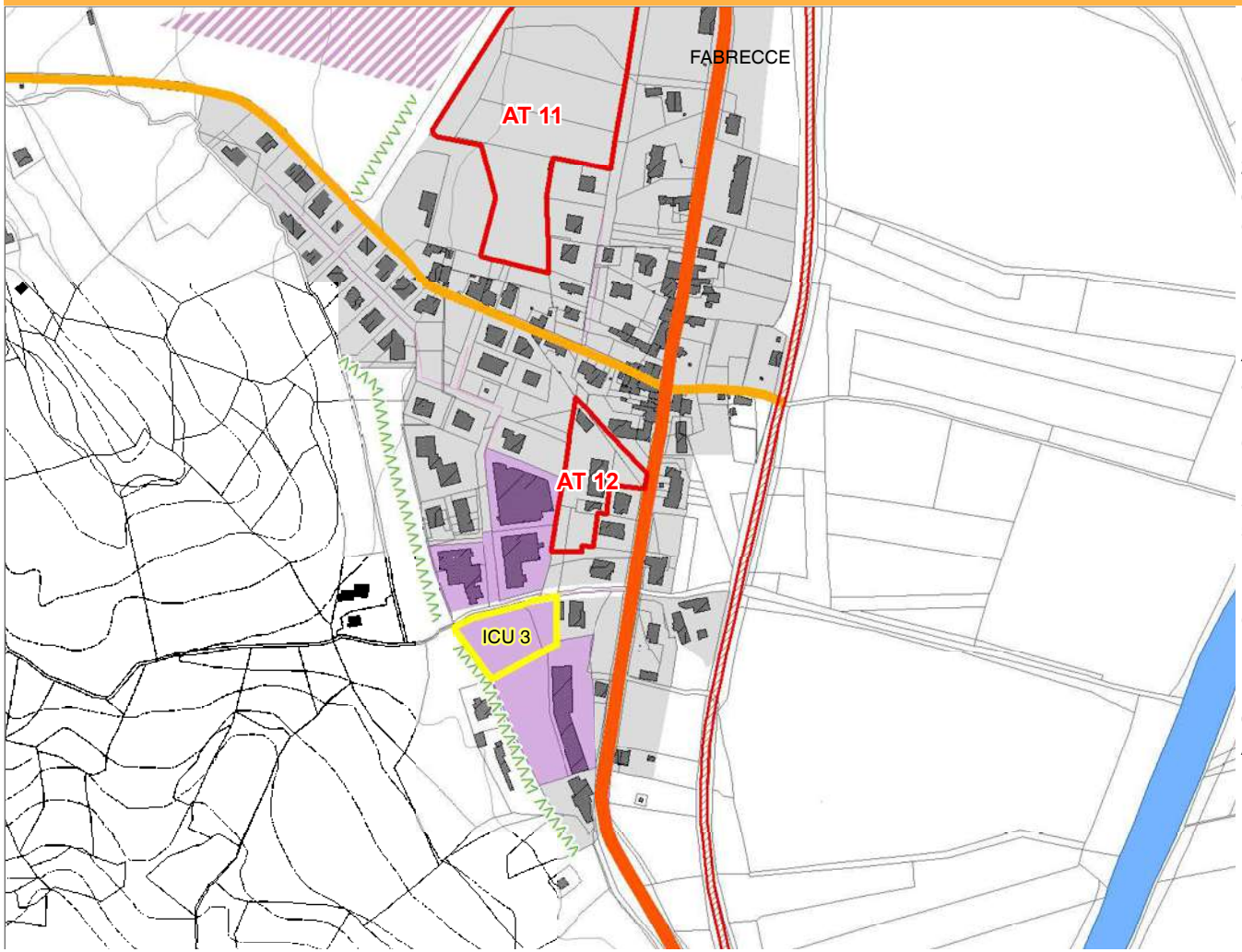
PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Riqualificare le **visuali verso i versanti collinari** e verso la valle segnata dal **Tevere** e dalla vegetazione ripariale, intervenendo sui margini verso i capannoni artigianali

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA
(cf. anche ABACO soluzioni per il paesaggio)

- Conservare gli elementi della rete ecologica
- Definire coni visuali verso lo spazio aperto
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti:
  - verso il costruito
  - verso il fronte stradale principale

Scheda Ambito AT 12 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



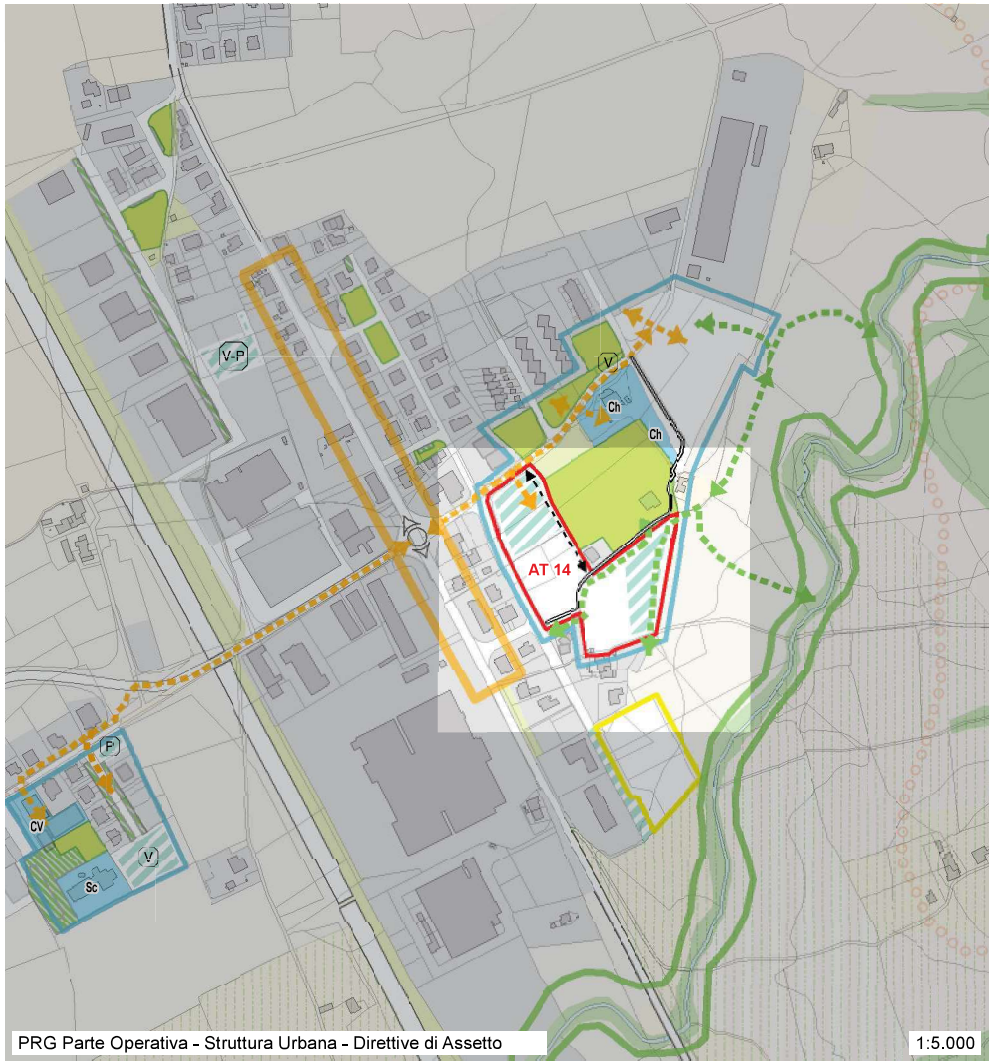
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 12 è adiacente, ma non collegata con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale* ovvero via Trento; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento in modo tale da evitare qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

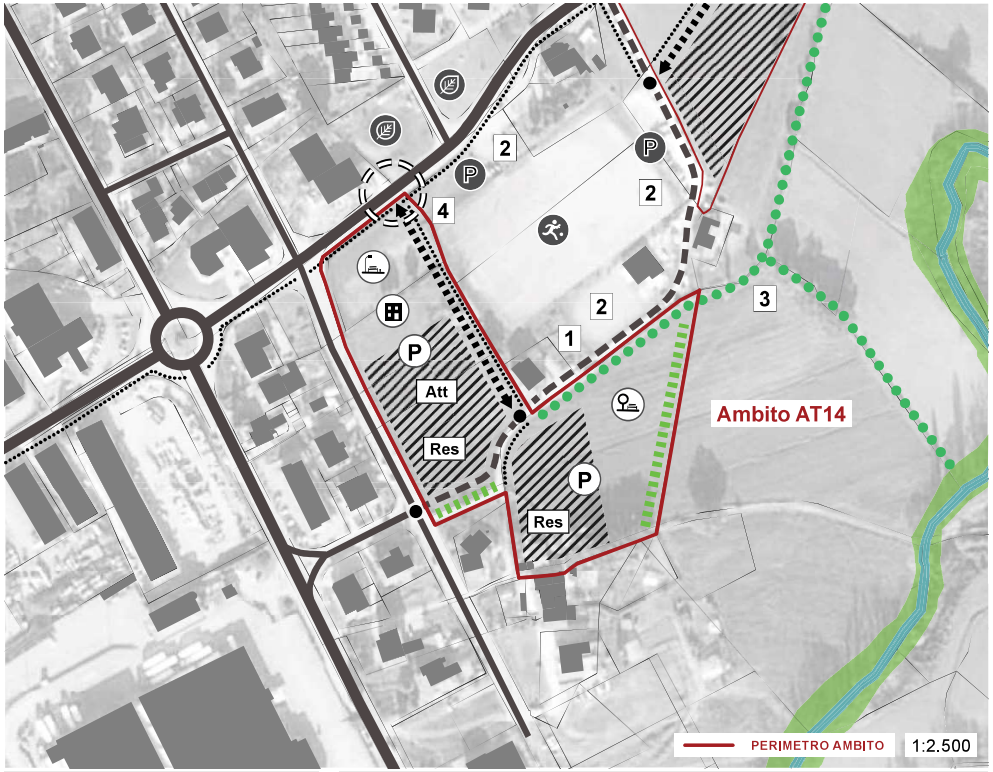
Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area si trova a ridosso di alcuni tessuto individuati nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS nel *Sistema dei delle attività economiche principali*, come *Attività produttive artigianali e industriali principali*: nell'ottica di garantire l'accessibilità e l'operatività di tali elementi utili al mantenimento e alla ripresa del sistema economico in fase di post sisma è opportuno verificare il rapporto di interferenza degli interventi previsti rispetto a tali tessuti.

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Adeguamento viabilità esistente di accesso all'Ambito
2. Riqualificazione spazi pubblici
3. Rafforzamento connessioni rete ecologica
4. Realizzazione percorsi ciclopedonali

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

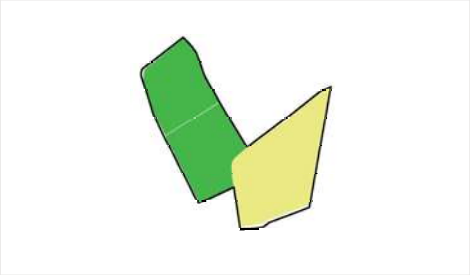
SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	E_RI	7.641	0,100	a
2	V_SPU	8.653	0,185	b
3	strade	4	0,000	c
TOTALE		**16.298**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	50%	0%	100%	**2.365**			*mq*	
2.365	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***3.547***	**4.730**
	0	**1.182**	0	**2.365**		**2.365**	**4.730**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	V_SPU
2	E_RI
3	STRADE

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Adeguamento viabilità esistente di accesso all'Ambito 2. Riqualificazione spazi pubblici 3. Rafforzamento connessioni rete ecologica 4. Realizzazione percorsi ciclopedonali

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto dell'Ambito deve curare le connessioni ecologiche e le connessioni ciclopedonali con le dotazioni esistenti nella Frazione.

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

Scheda Ambito AT 14 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 14 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come strategiche.

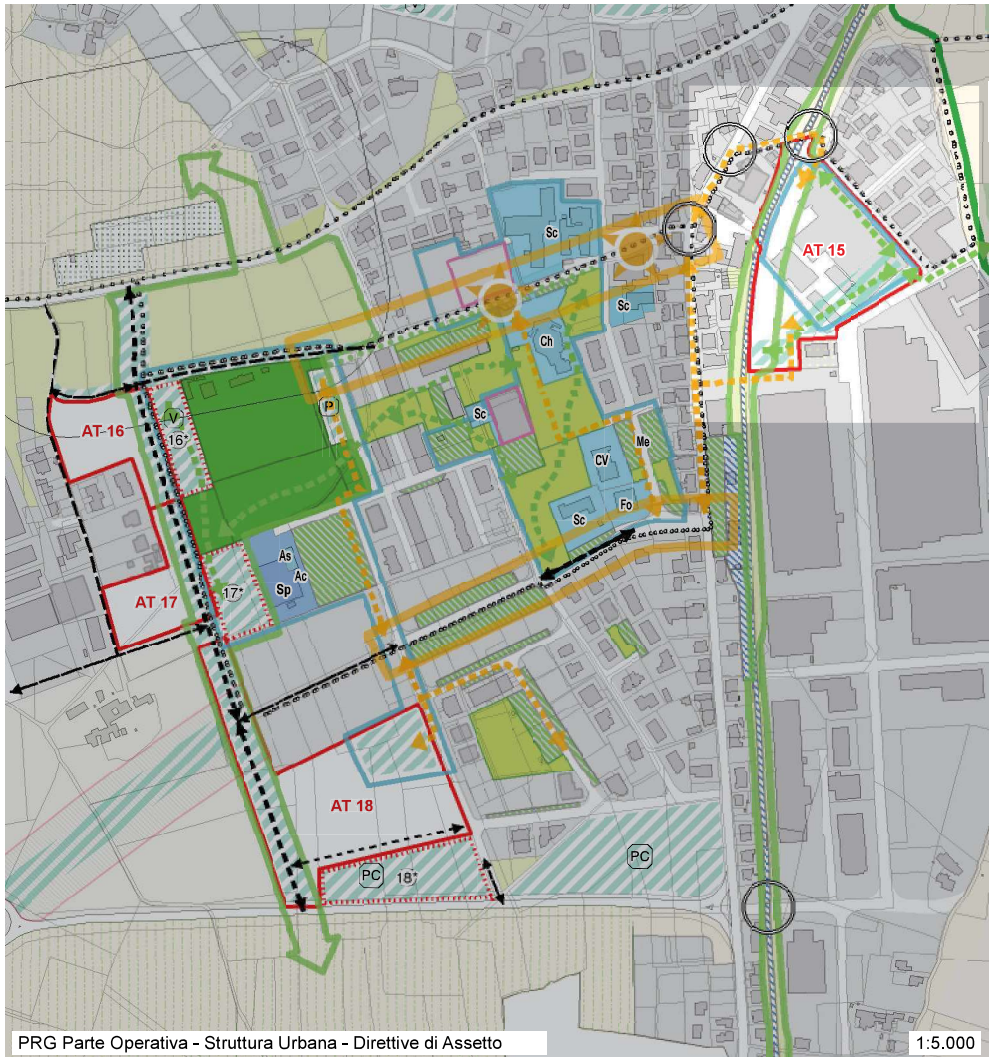
Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, mettendo in connessione via del progresso con il percorso locale a sudest potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

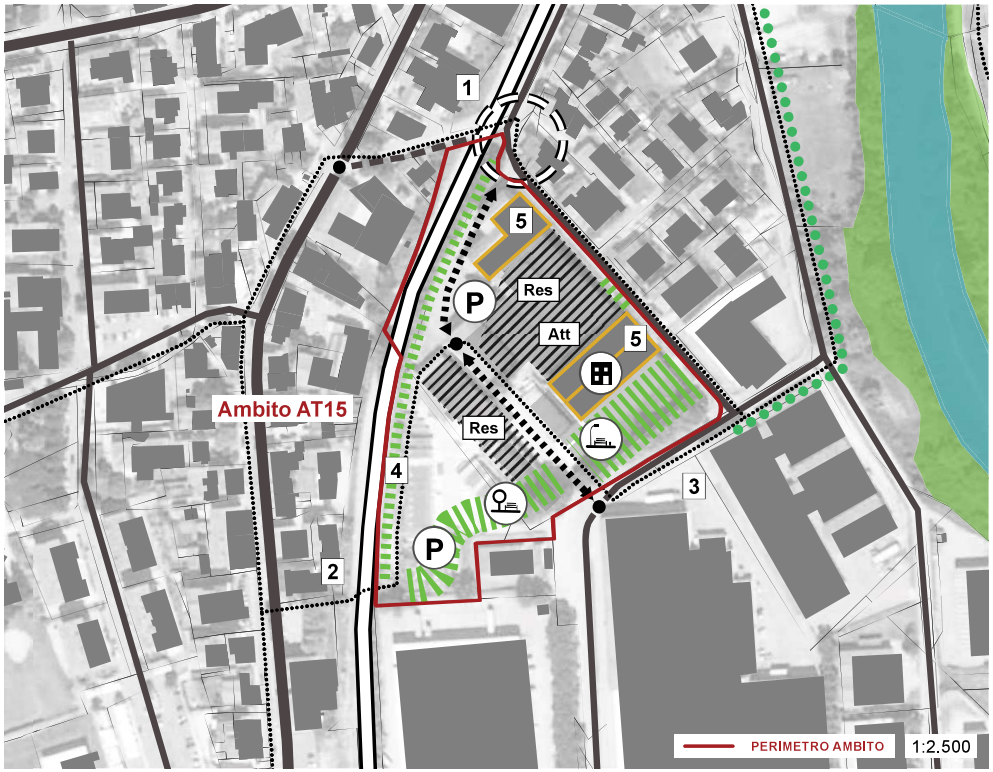
Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; viene indicata invece la presenza di *Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni*. Tale indicazione è di fatto sostituita dalle trasformazioni previste; sarà quindi opportuno integrare, all'interno di tali trasformazioni, alcune aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione

IPOTESI 1 - presenza di residenze





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Adeguamento intersezione, viabilità e percorso ciclopedonale di connessione con l'insediamento
2. Percorso e sovrappasso ciclopedonale
3. Formazione connessione ecologica
4. Fascia di mitigazione della ferrovia
5. Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione manufatti esistenti indicati

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO | ASPETTI INSEDIATIVI | RETI INFRASTRUTTURALI | SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

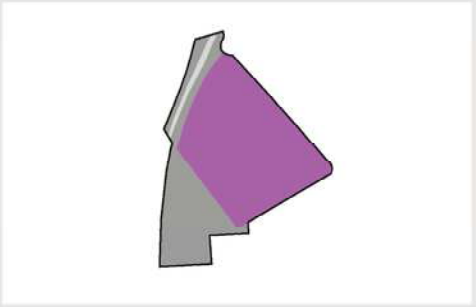
IPOTESI 1 - presenza di residenze

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	D	14.559	0,175	a
2	Z_F, Z_T, Z_C	7.072	0,100	b
3	strade	456	0,000	c
TOTALE		**22.087**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		
mq	0%	25%	0%	100%	**3.255**			*mq*	mq
3.255	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***4.883***	**6.510**
	0	**814**	0	**3.255**		**3.255**	**6.510**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	Z_F, Z_T
2	D
3	STRADE

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Creazione di fascia di ampia fascia di mitigazione tra la parte dell'ambito destinata alle funzioni residenziali e l'area produttiva a sud	1. Adeguamento intersezione, viabilità e percorso ciclopedonale di connessione con l'insediamento 2. Percorso e sovrappasso ciclopedonale 3. Formazione connessione ecologica 4. Fascia di mitigazione della ferrovia 5. Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione manufatti esistenti indicati Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali, servizi e residenza (quest'ultima non superiore al 50% della SUC dell'intervento) Impiego di procedure concorsuali per la definizione progettuale dell'intervento (art. 136 c.6 NTA PRG-PS)

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	0%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il progetto deve assicurare la formazione di una nuova centralità urbana ben connessa al resto dell'insediamento di Trestina
- Il progetto deve contribuire alla formazione di spazi pubblici configurati e attrezzati e di un nuovo sovrappasso sulla ferrovia
- La fascia di mitigazione al margine dell'area produttiva a sud è imprescindibile per la possibile realizzazione di residenze

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max (1)	N° max livelli (1)	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

(1) Sono ammesse altezze e n° livelli maggiori come da prescrizioni particolari.

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

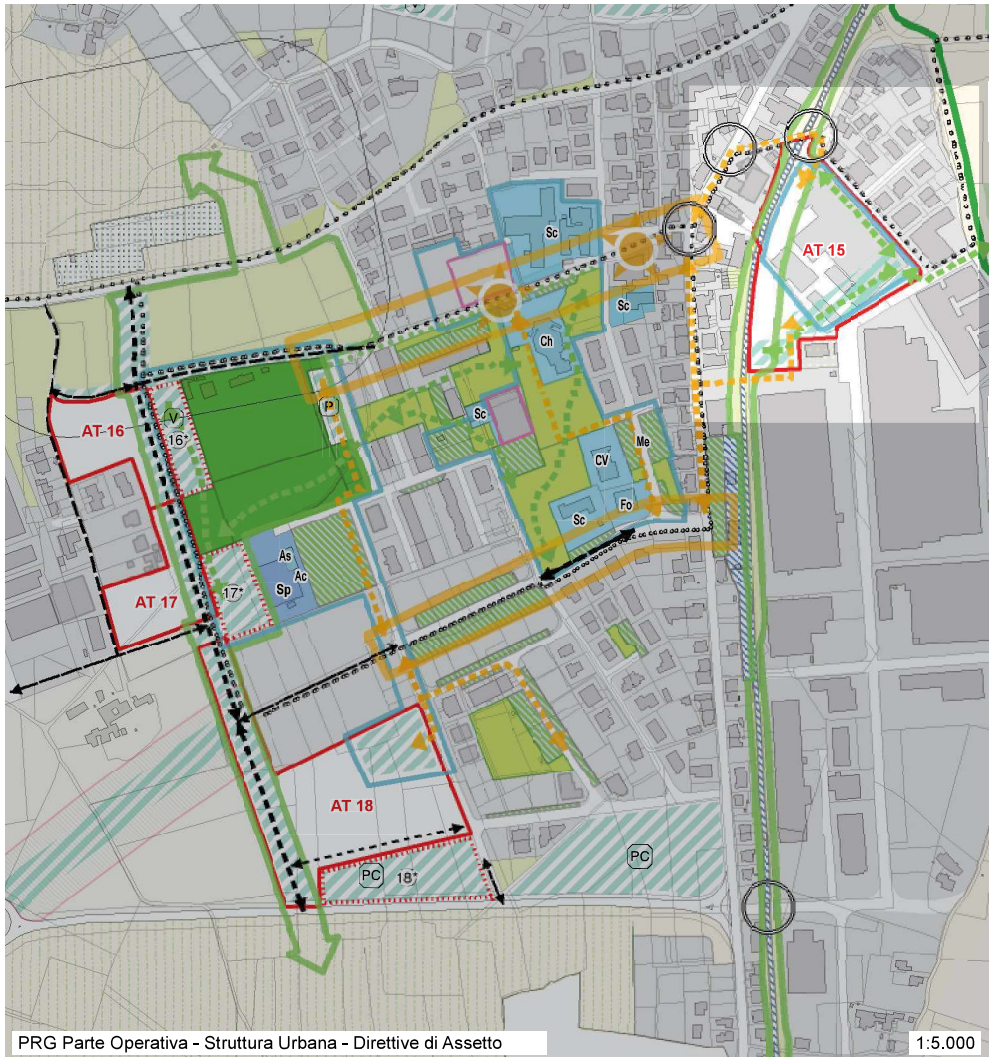
Attuazione unitaria di iniziativa mista o privata mediante le seguenti modalità attuative:

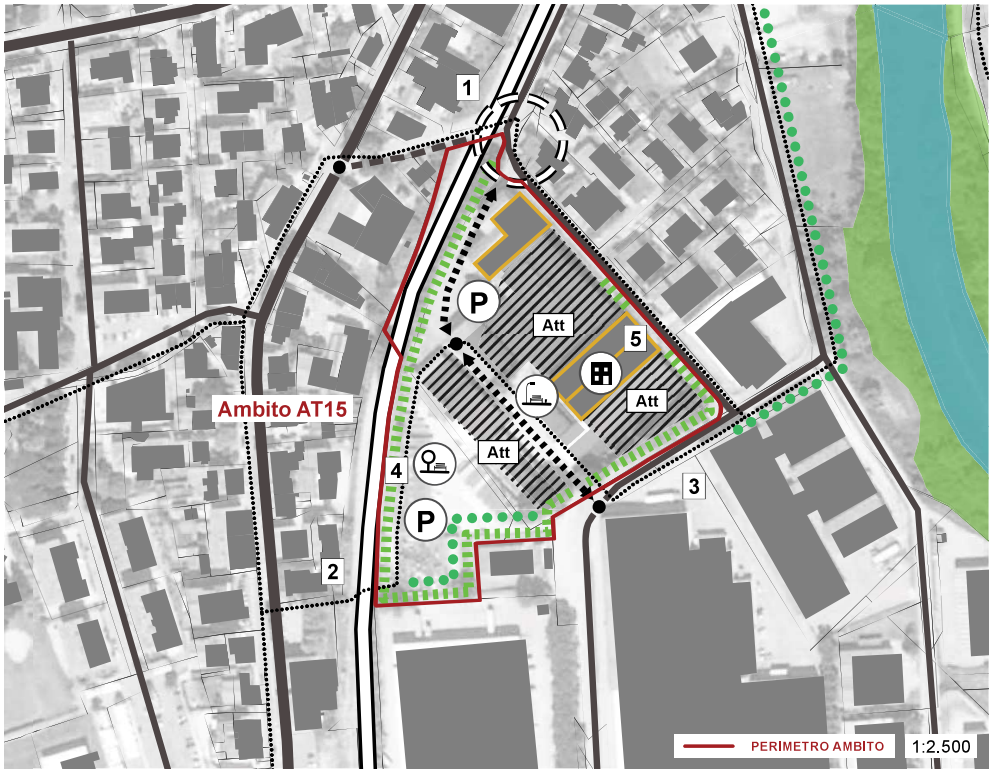
- Programma urbanistico
- Attuazione indiretta ordinaria

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione

IPOTESI 2 - assenza di funzioni residenziali





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Adeguamento intersezione, viabilità e percorso ciclopedonale di connessione con l'insediamento
2. Percorso e sovrappasso ciclopedonale
3. Formazione connessione ecologica
4. Fascia di mitigazione della ferrovia
5. Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione manufatti esistenti indicati

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO — ASPETTI INSEDIATIVI — RETI INFRASTRUTTURALI — SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

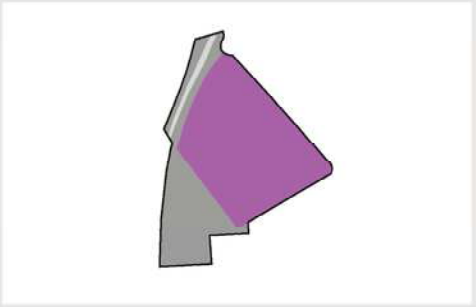
IPOTESI 2 - assenza di funzioni residenziali

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	D	14.559	0,175	a
2	Z_F, Z_T, Z_C	7.072	0,100	b
3	strade	456	0,000	c
TOTALE		**22.087**		

SUC di base mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		*Limite minimo di operatività*	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE			TOTALE
	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		
mq	0%	25%	0%	100%	**3.255**			*mq*	mq
3.255	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***4.883***	**6.510**
	0	**814**	0	**3.255**		**3.255**	**6.510**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	Z_F, Z_T
2	D
3	STRADE

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI

- Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015)
- Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria
- Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)

IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)

1. Adeguamento intersezione, viabilità e percorso ciclopedonale di connessione con l'insediamento
2. Percorso e sovrappasso ciclopedonale
3. Formazione connessione ecologica
4. Fascia di mitigazione della ferrovia
5. Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione manufatti esistenti indicati

Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento

Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali, servizi e residenza (quest'ultima non superiore al 50% della SUC dell'intervento)

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO min	% SUC TOTALE DI AMBITO max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il progetto deve assicurare la formazione di una nuova centralità urbana ben connessa al resto dell'insediamento di Trestina
- Il progetto deve contribuire alla formazione di spazi pubblici configurati e attrezzati e di un nuovo sovrappasso sulla ferrovia

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max (1)	N° max livelli (1)	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

(1) Sono ammesse altezze e n° livelli maggiori come da prescrizioni particolari.

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Attuazione unitaria di iniziativa mista o privata mediante le seguenti modalità attuative:

- Programma urbanistico
- Attuazione indiretta ordinaria

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato nella frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, lungo la linea ferroviaria FCU.

Il perimetro dell'ambito è definito a ovest da un filare di alberi che corre lungo la linea ferroviaria, a est da edilizia residenziale (palazzine con giardini e orti) e nella parte meridionale da una ampia area produttiva con capannoni di media-grossa dimensione. L'area è interamente occupata da capannoni produttivi dismessi tra i quali se ne riconoscono alcuni di pregio e di valore paesaggistico.

Data la vicinanza, il rapporto visivo dell'area con il fiume e le sue rive è aperto lungo la strada (via 1 maggio) mentre è mediato dal tessuto residenziale. Il rapporto (visivo e funzionale) con la città è mediato dalla linea ferroviaria con il filare di alberi e dalla nuova zona commerciale sorta sul lato opposto. Un rapporto visivo diretto con i capannoni produttivi caratterizza invece il margine sud dell'area.

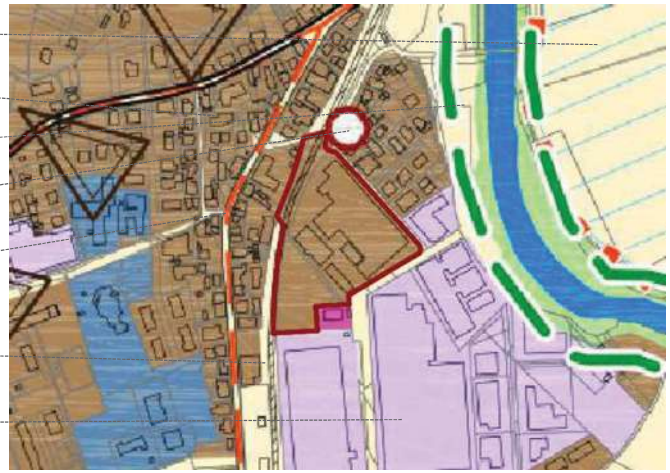
INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere e UdP n. 7 Basse colline di Trestina

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- barriere antropiche

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT



OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra

(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (in particolare per quanto riguarda il corso del Tevere interno all'insediamento urbano di Trèstina)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Caratterizzazione del **rapporto** tra **l'insediamento** di Trèstina e il **Tevere e le sue rive** (visuali e accessi)

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA
(cf. anche ABACO soluzioni per il paesaggio)

- Conservare gli elementi della rete ecologica
- Definire e caratterizzare le visuali verso il Tevere
- Mantenere una visuale dal centro dell'abitato di Trèstina verso il Tevere attraverso l'ambito, attraverso la composizione delle aree di concentrazione edilizia
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Connotare l'intervento mediante una qualificata e riconoscibile conformazione spaziale e architettonica, favorendo l'integrazione progettuale dei manufatti di pregio da mantenere

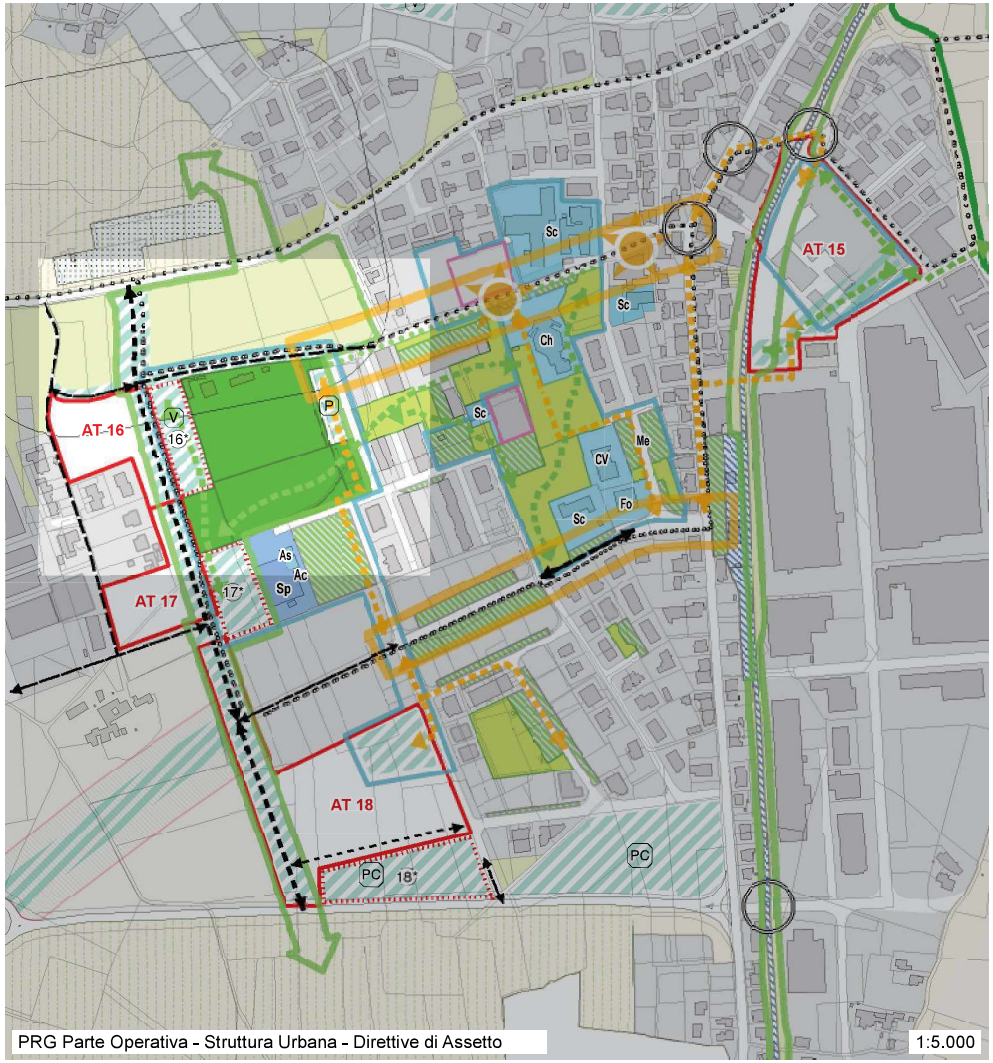
Scheda Ambito AT 15 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

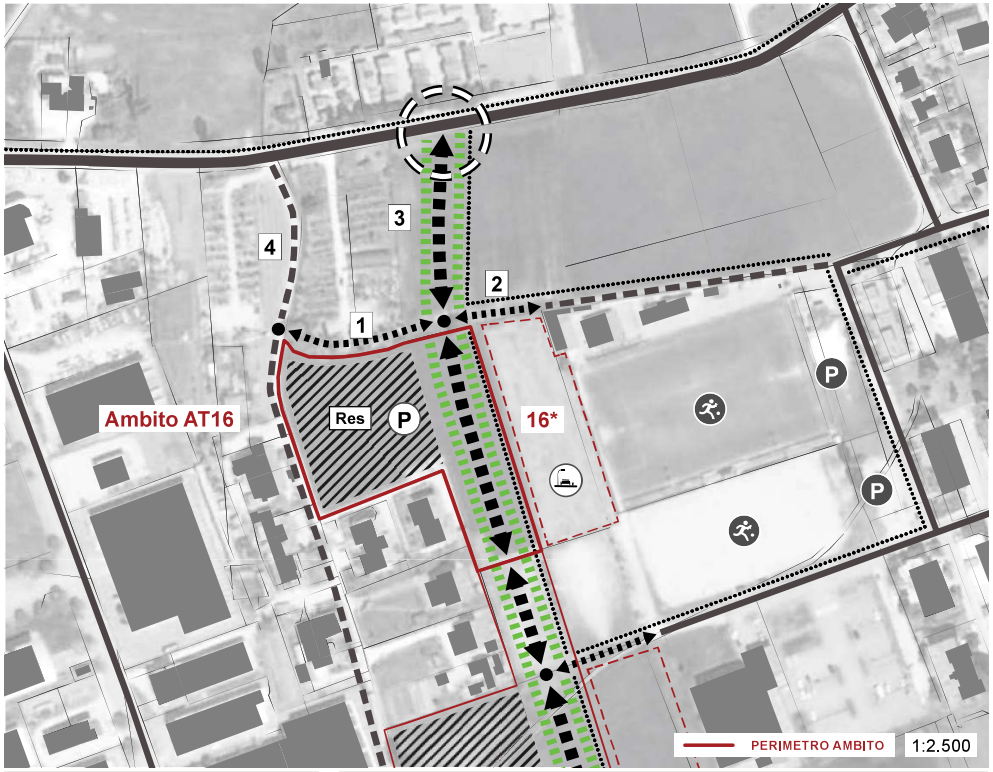
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 15 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come strategiche; include tuttavia la linea ferroviaria, classificata come elemento strategico del *Sistema della mobilità e accessibilità;* gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

L'area si trova a ridosso di alcuni tessuto individuati nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS nel *Sistema dei delle attività economiche principali*, come *Attività produttive artigianali e industriali principali*: nell'ottica di garantire l'accessibilità e l'operatività di tali elementi utili al mantenimento e alla ripresa del sistema economico in fase di post sisma è opportuno verificare il rapporto di interferenza degli interventi previsti rispetto a tali tessuti.

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Nuova viabilità
2. Adeguamento e completamento viabilità
3. Nuovo tratto viabilità
4. Adeguamento tratto viabilità esistente

16* Cessione area per dotazioni

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

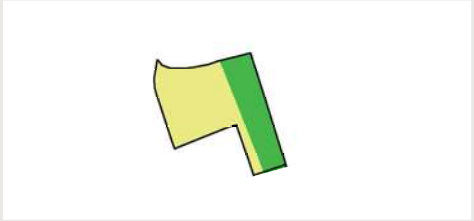
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territori-ale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	B	6	0,260	a
2	E_0	119	0,100	b
3	E_RI	5.517	0,100	c
4	V_SPU	3.179	0,185	d
TOTALE		**8.821**		

SUC di base mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)				TOTALE max incre-mento SUC	SUC max proprietà Ambito		*Limite minimo di operatività*	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE			TOTALE
	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concer-tazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		
mq	0%	50%	0%	100%	**1.153**			*mq*	mq
1.153	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***1.730***	**2.307**
	0	**577**	0	**1.153**		**1.153**	**2.307**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Nuova viabilità 2. Adeguamento e completamento viabilità 3. Nuovo tratto viabilità 4. Adeguamento tratto viabilità esistente 16* Cessione area per dotazioni

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	V_SPU
2	E_0, E_RI

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

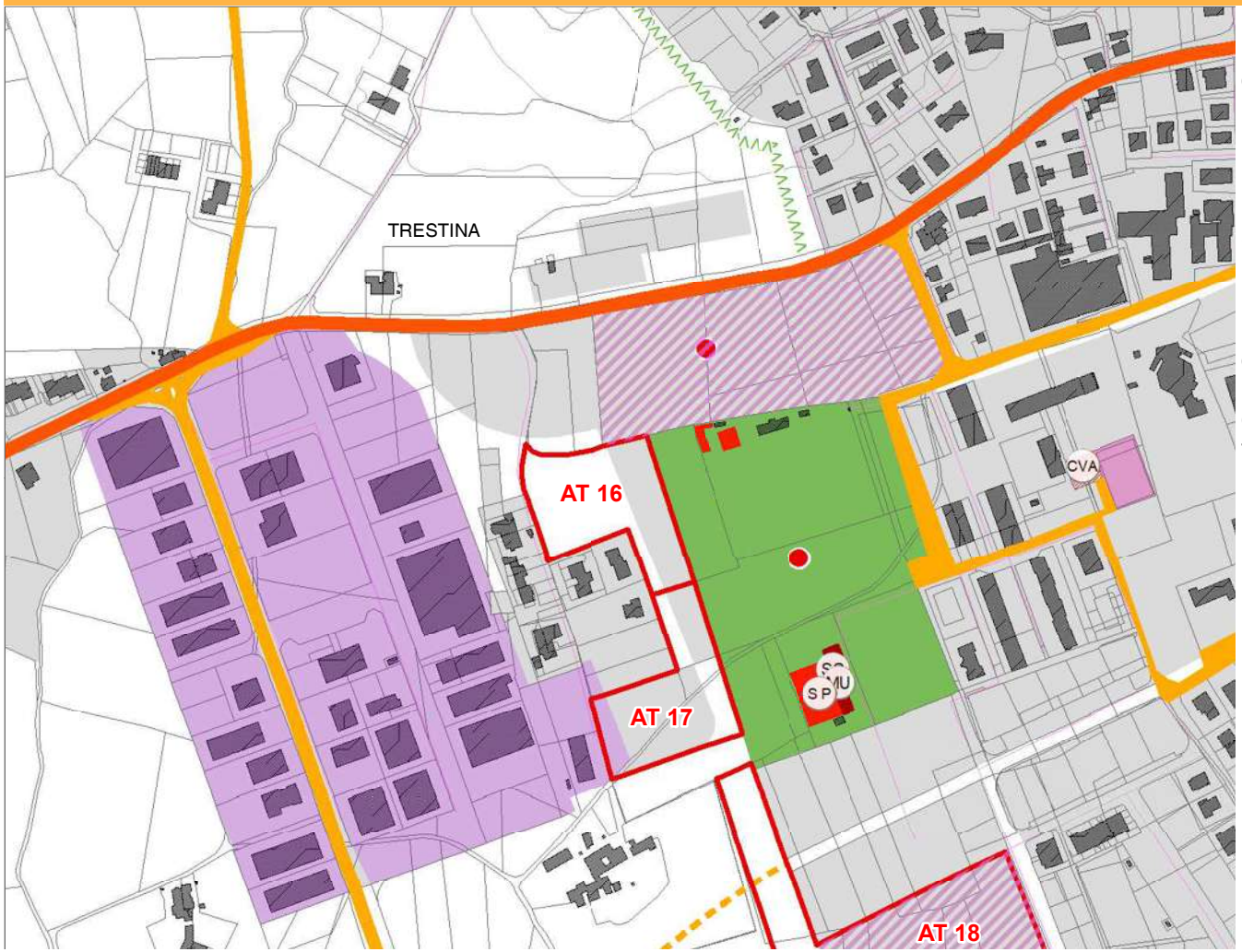
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- Comparto unico
- Mobilità indiretta ordinaria (art. 22 PRG - PS)

Scheda Ambito AT 16 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



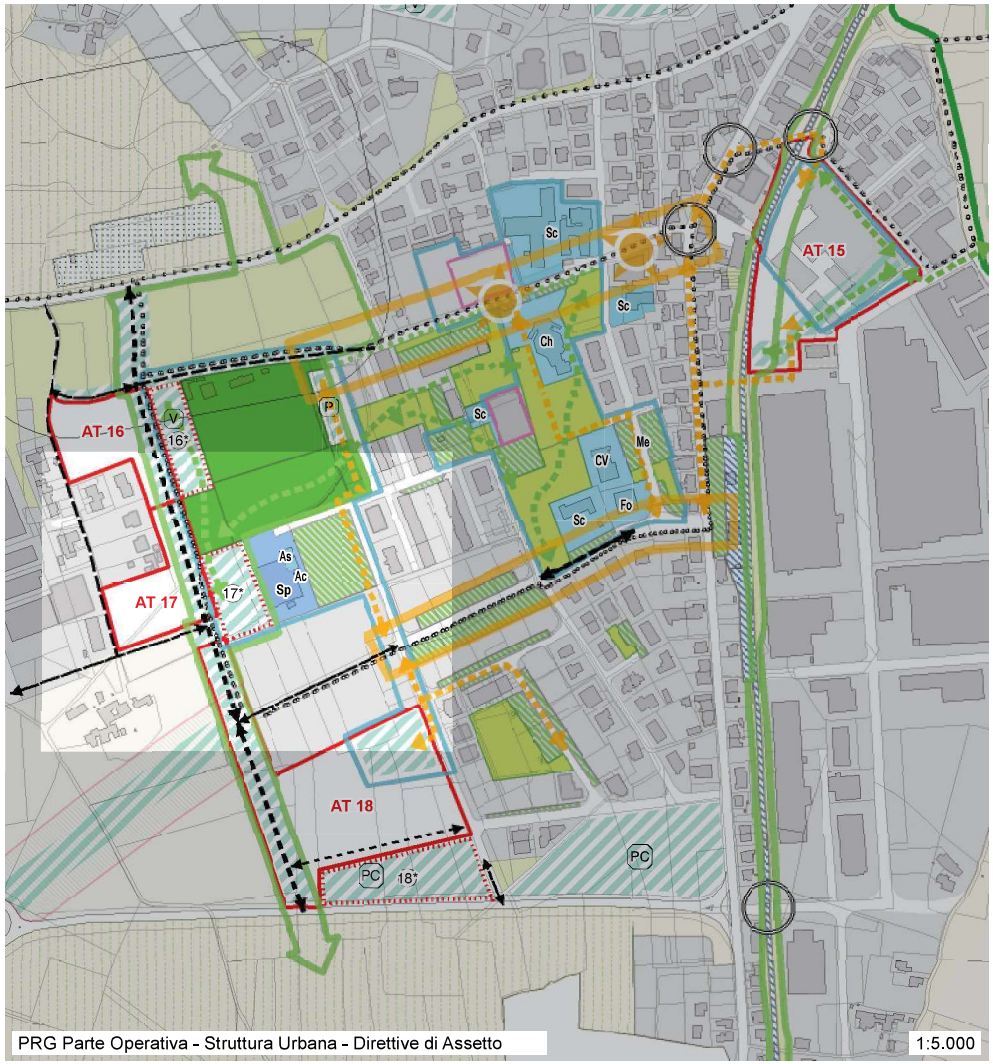
L'area interessata dagli Ambiti di trasformazione AT 16 e 17 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come strategiche.

Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno degli Ambiti, mettendo in connessione i percorsi strategici a nord e a sud, potrà contribuire a costituire un importante percorso ridondante.

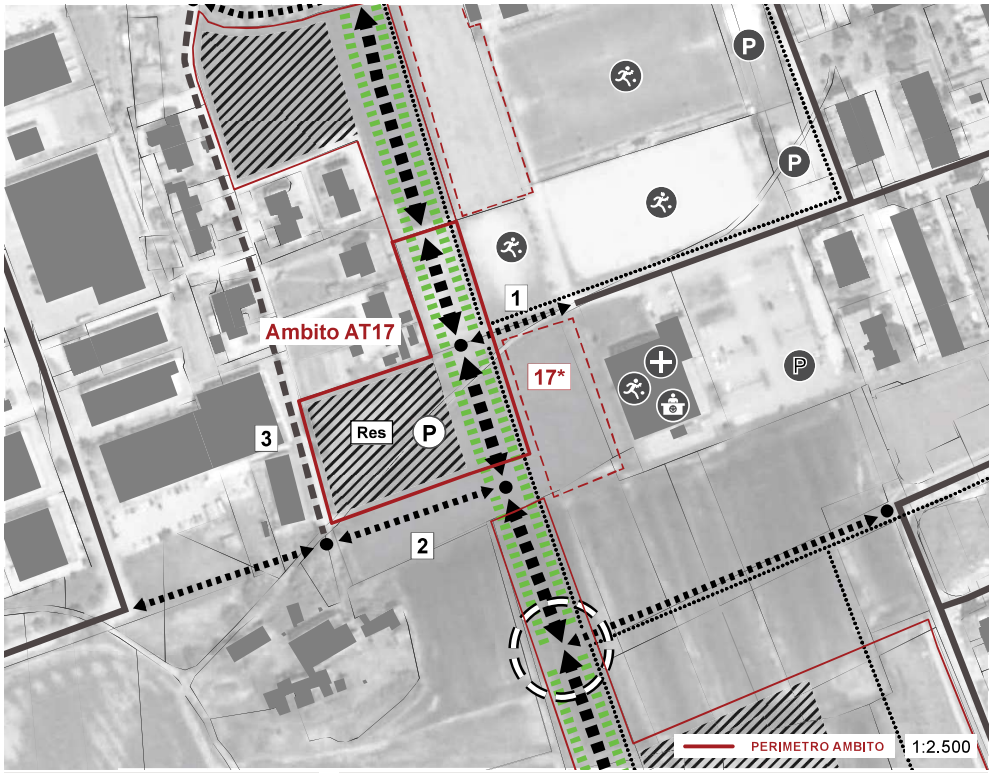
Gli Ambiti sono adiacenti a un'area classificata nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS tra le *Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza*, ovvero il campo sportivo: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, le caratteristiche di accessibilità – anche a cavallo del percorso di progetto – per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto 1:5.000



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Nuovo tratto viabilità
2. Nuovo tratto viabilità
3. Adeguamento viabilità esistente

17* Cessione area per dotazioni

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

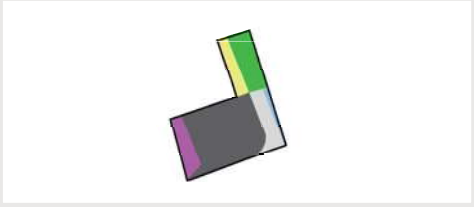
SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	B	48	0,260	a
2	D	845	0,175	b
3	E_RI	645	0,100	c
4	P	4.345	0,185	d
5	S_PU	218	0,185	e
6	V_SPU	1.238	0,185	f
7	strade	892	0,000	g
TOTALE		**8.231**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	50%	0%	100%	**1.298**			*mq*	
1.298	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***1.947***	**2.596**
	0	**649**	0	**1.298**		**1.298**	**2.596**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	V_SPU,
2	S_PU
3	P_1
4	D
5	E_RI
6	STRADE

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Nuovo tratto viabilità 2. Nuovo tratto viabilità 3. Adeguamento viabilità esistente 17* Cessione area per dotazioni

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

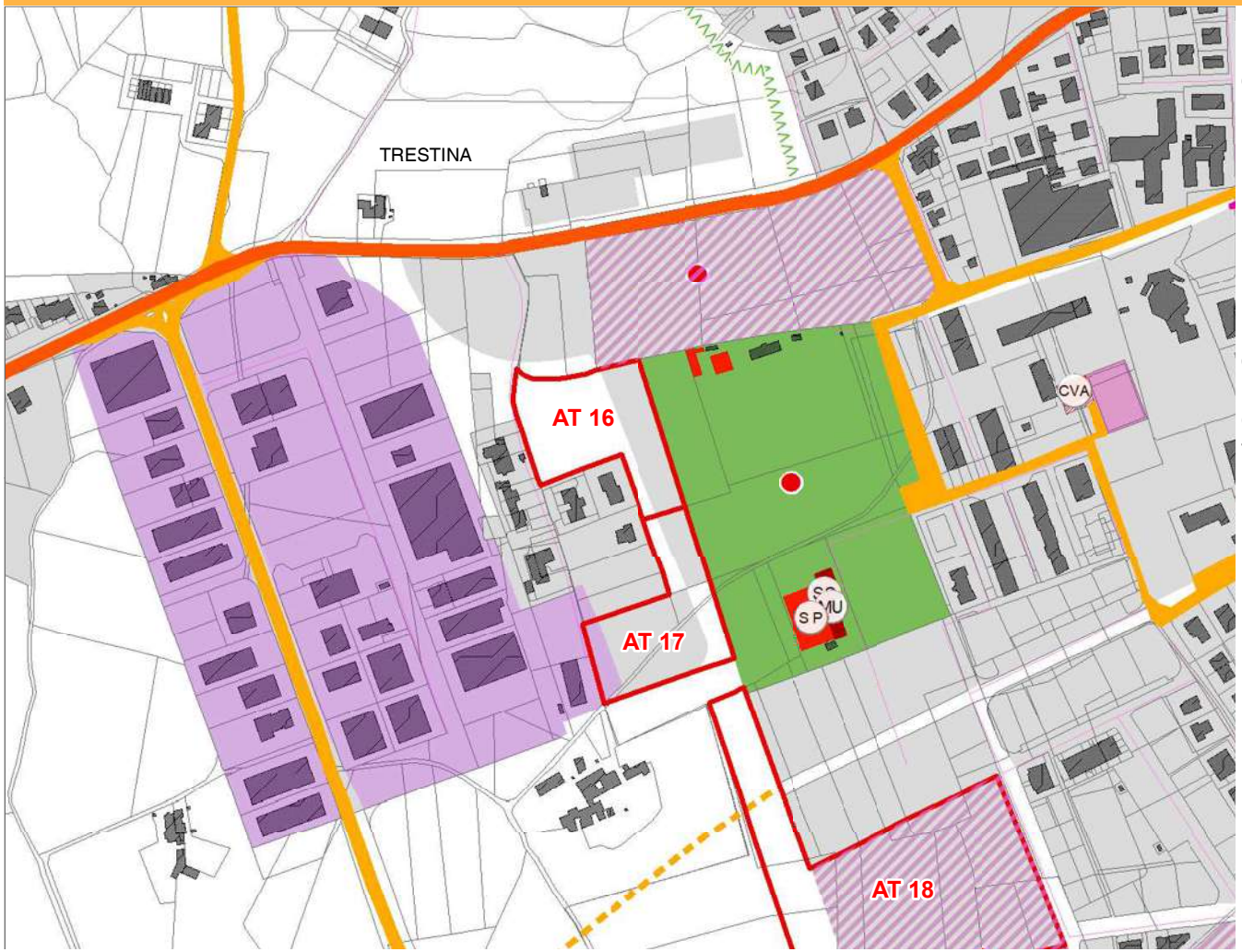
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- Comparto unico
- Mobilità indiretta ordinaria (art. 22 PRG - PS)

Scheda Ambito AT 17 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



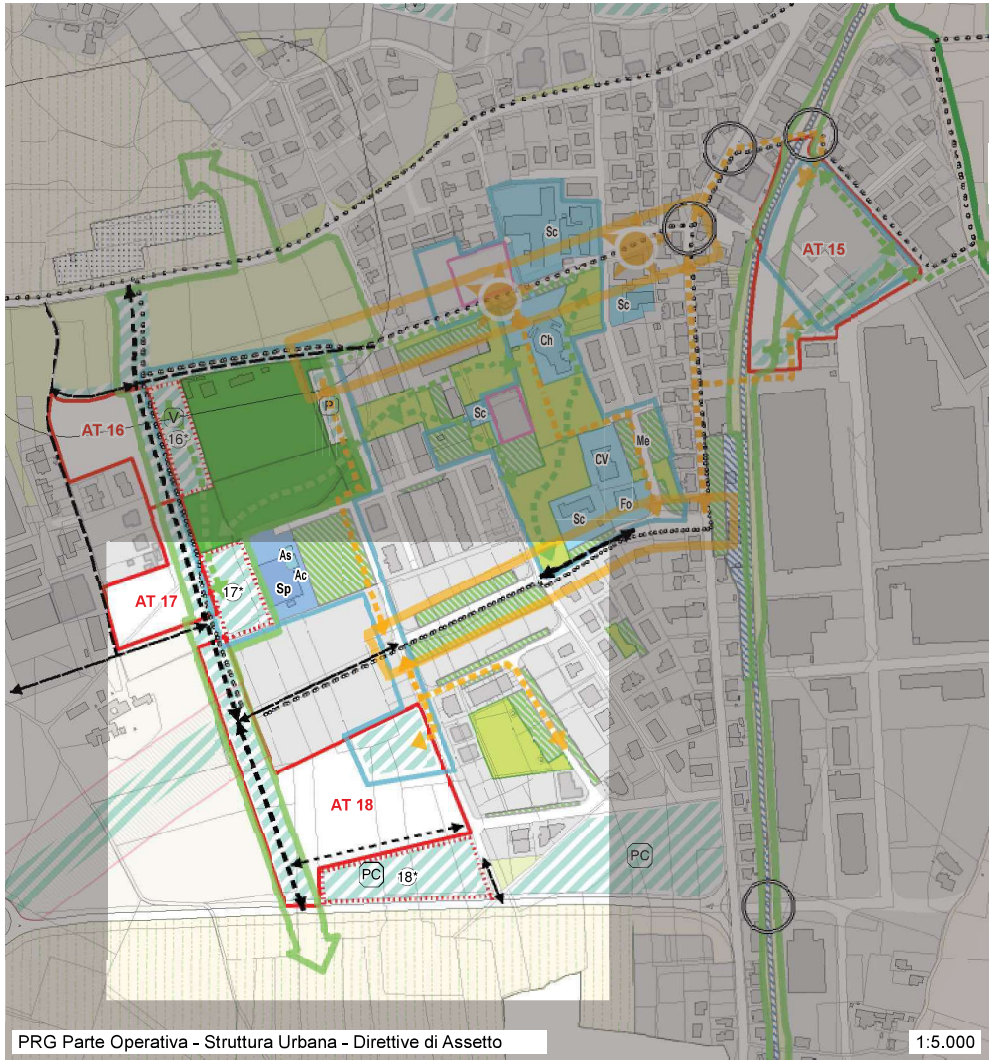
L'area interessata dagli Ambiti di trasformazione AT 16 e 17 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come strategiche.

Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno degli Ambiti, mettendo in connessione i percorsi strategici a nord e a sud, potrà contribuire a costituire un importante percorso ridondante.

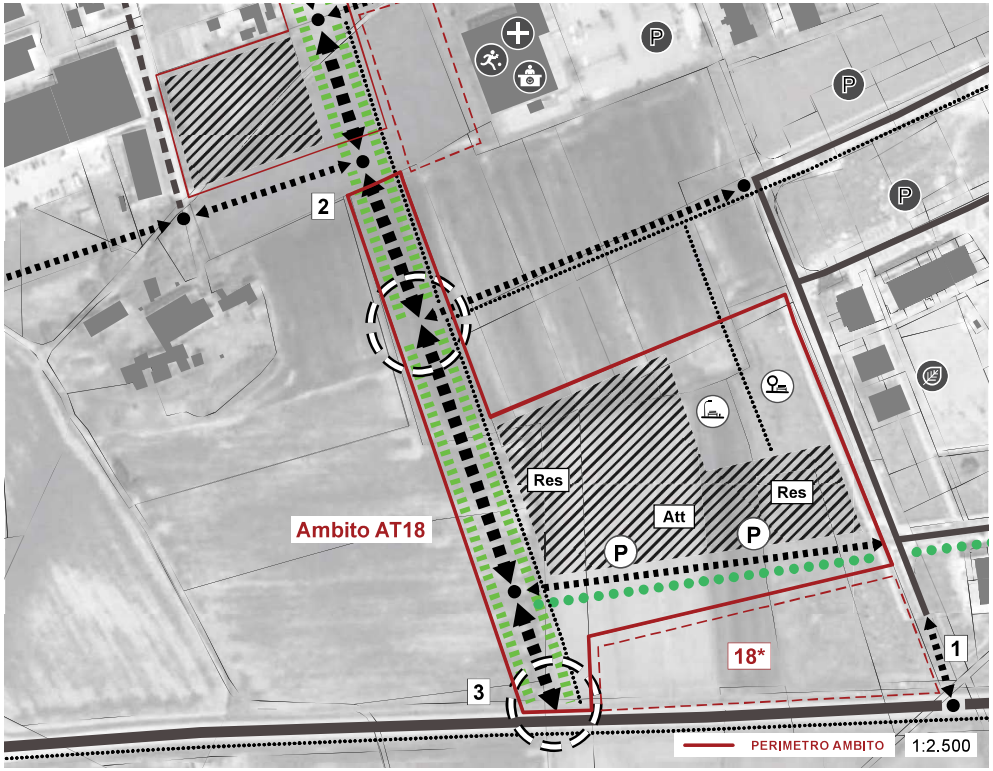
Gli Ambiti sono adiacenti a un'area classificata nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS tra le *Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza*, ovvero il campo sportivo: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, le caratteristiche di accessibilità – anche a cavallo del percorso di progetto – per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Completamento viabilità e relativa intersezione
2. Nuovo tratto viabilità
3. Nuova intersezione principale

18* Cessione area per dotazioni

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

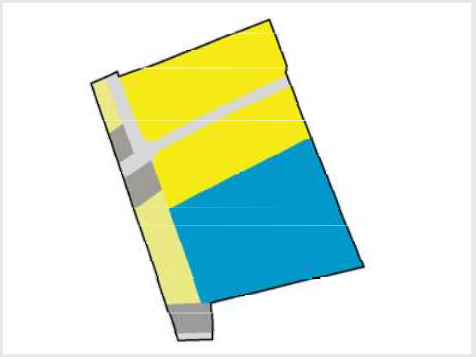
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	E_RI	4.470	0,100	a
2	F	19.011	0,185	b
3	Z_S	2.718	0,100	c
4	strade	1.729	0,000	d
TOTALE		**27.928**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC				
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:			TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		
mq	0%	50%	0%	100%	**4.236**			*mq*	mq
4.236	mq	mq	mq	mq		mq	mq	**6.354**	**8.472**
	0	**2.118**	0	**4.236**		**4.236**	**8.472**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Completamento viabilità e relativa intersezione 2. Nuovo tratto viabilità 3. Nuova intersezione principale 18* Cessione area per dotazioni Realizzazione ERS Accoglienza quantità trasferite

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1	Z	3	F
2	C	4	E_RI
5	STRADE		

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve assicurare la connessione ciclopedonale con gli spazi e i servizi pubblici esistenti e la continuità della rete ecologica rubana.

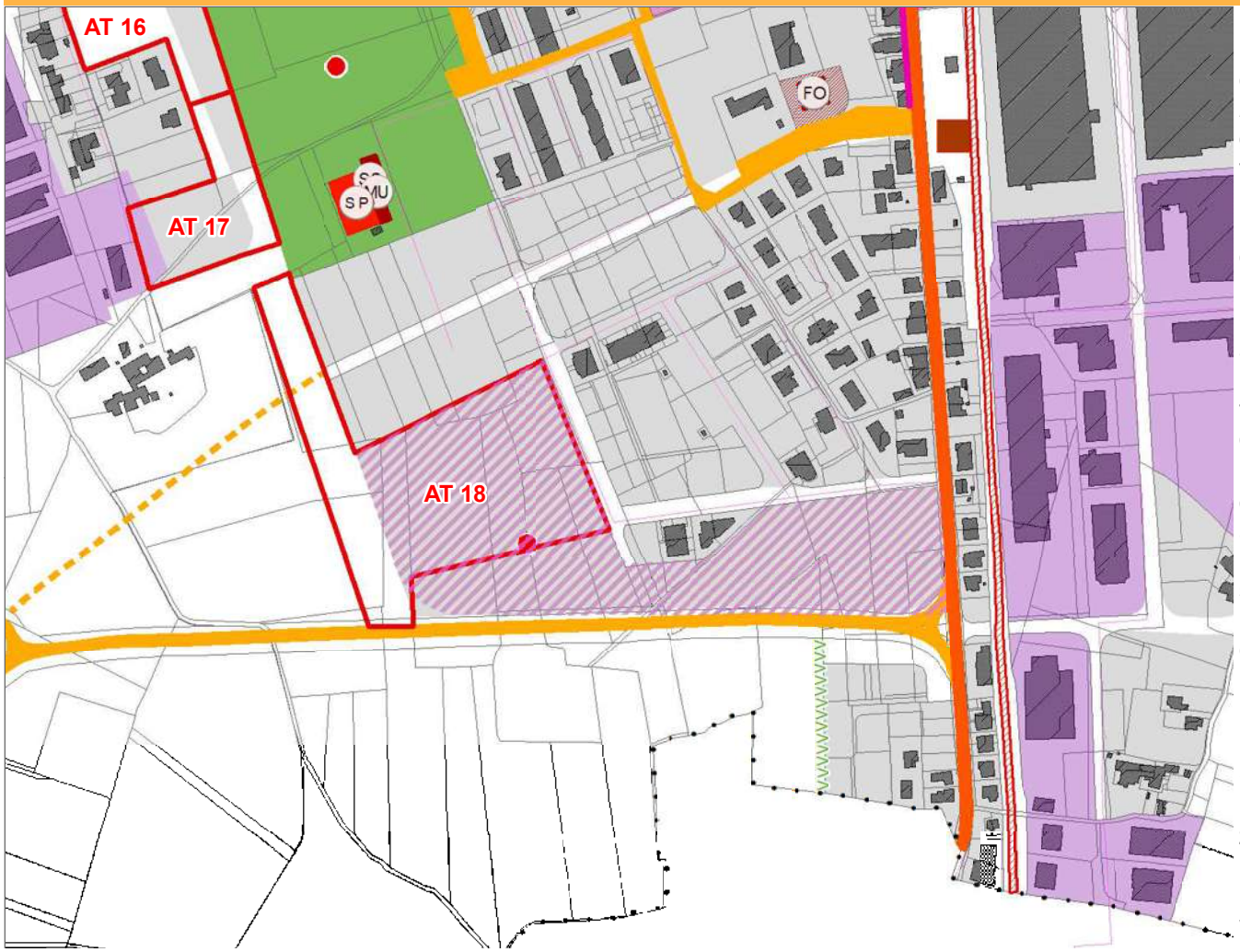
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in quattro componenti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un Comparto è pari al 20% del carico urbanistico massimo d'Ambito.

Scheda Ambito AT 18 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 18 è collegata con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale*; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate e in particolare con l'adeguata definizione del nodo di progetto con il percorso di progetto interno all'Ambito (cfr. il successivo Schema d'assetto).

Mentre non è possibile realizzare il tracciato di progetto indicato dall'elab. GE.04.1 tra le *Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria*, la medesima prestazione viene assicurata dall'insieme dei percorsi di progetto previsti nell'Ambito, che possono contribuire a costituire un importante percorso ridondante nonché a rafforzare la rete locale di via di fuga.

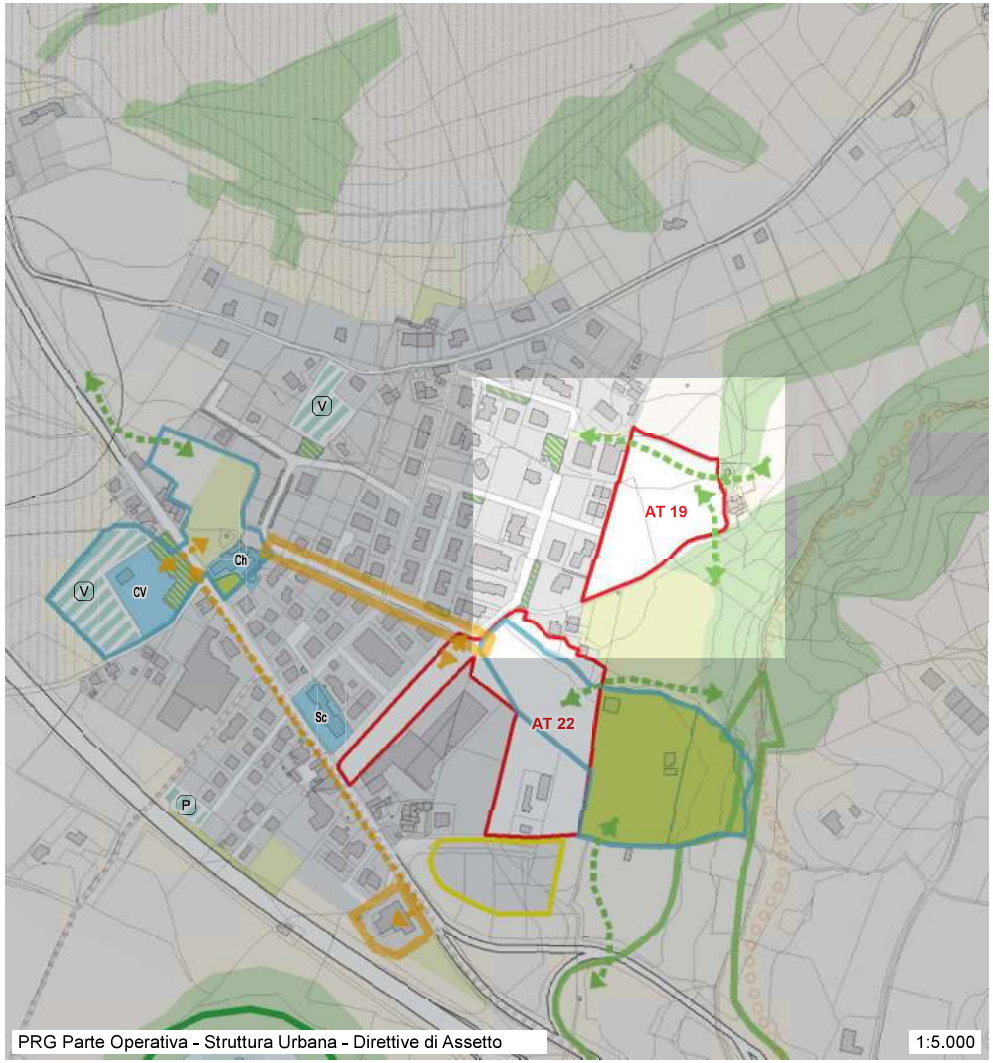
L'ambito si trova in prossimità di un'area classificata nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS tra le *Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza*, ovvero il campo sportivo: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte.

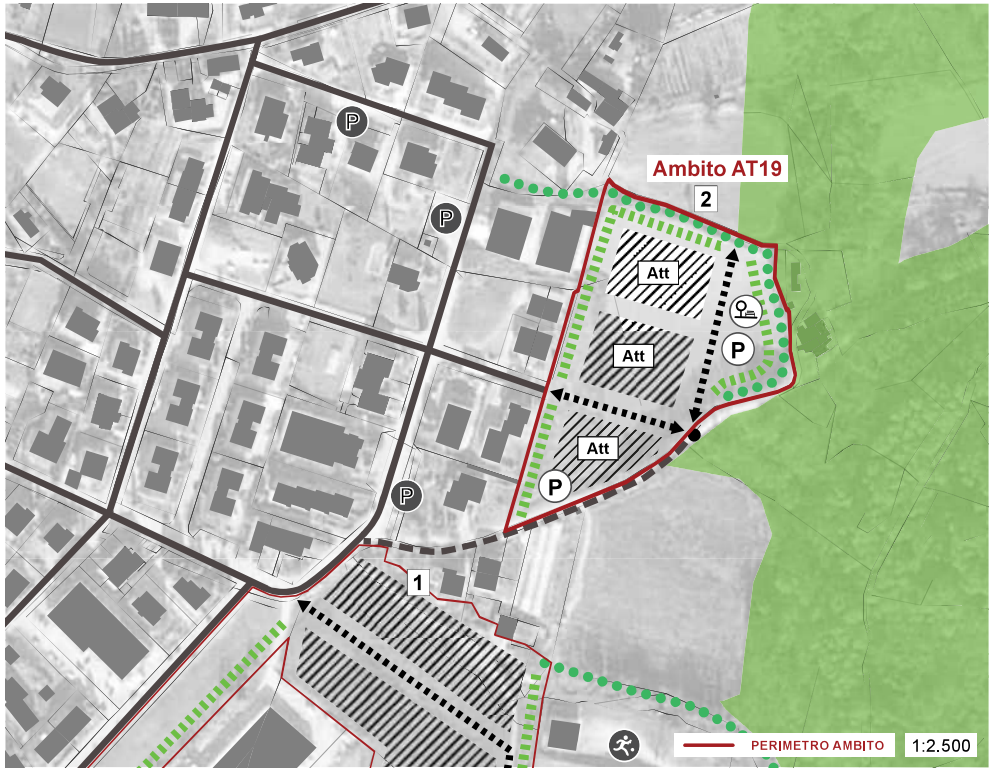
È opportuno garantire l›integrazione all›interno delle trasformazioni previste della Area per la Protezione civile di progetto, per la quale l›elab. GE.04.1 indica specificatamente l'Integrazione delle previsioni di aree per la protezione civile all'interno delle previsioni di PRG per favorirne l'attuazione; a tale scopo è possibile prevedere delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili e in stretta relazione con le specifiche funzioni per l'emergenza e per il ricovero alle quali è destinata l'area prevista. Inoltre per tali spazi aperti è importante che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

Nel caso non sia possibile la completa integrazione all'interno dell'Ambito delle superfici necessarie in permanenza a funzioni di Protezione civile, è opportuno prevedere un parziale spostamento dell'Area prevista, indicativamente a est dell'ambito.

SCHEMA DI ASSETTO

Descrizione





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Adeguamento viabilità esistente
2. Rafforzamento connessione rete ecologica

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

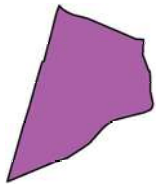
Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	D	13.169	0,175	a
2	E	6	0,100	b
TOTALE		**13.175**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	25%	0%	50%	**1.153**			*mq*	
2.305	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***3.458***	**3.458**
	0	**576**	0	**1.153**		**2.305**	**3.458**		

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Adeguamento viabilità esistente 2. Rafforzamento connessione rete ecologica Contributo per realizzazione parcheggio relativo ad Area 1 o 2

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



1 D

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	-	100%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve curare la sistemazione del disegno di suolo tenendo conto delle pendenze esistenti e assicurando una adeguata qualificazione paesaggistica dell'intervento.

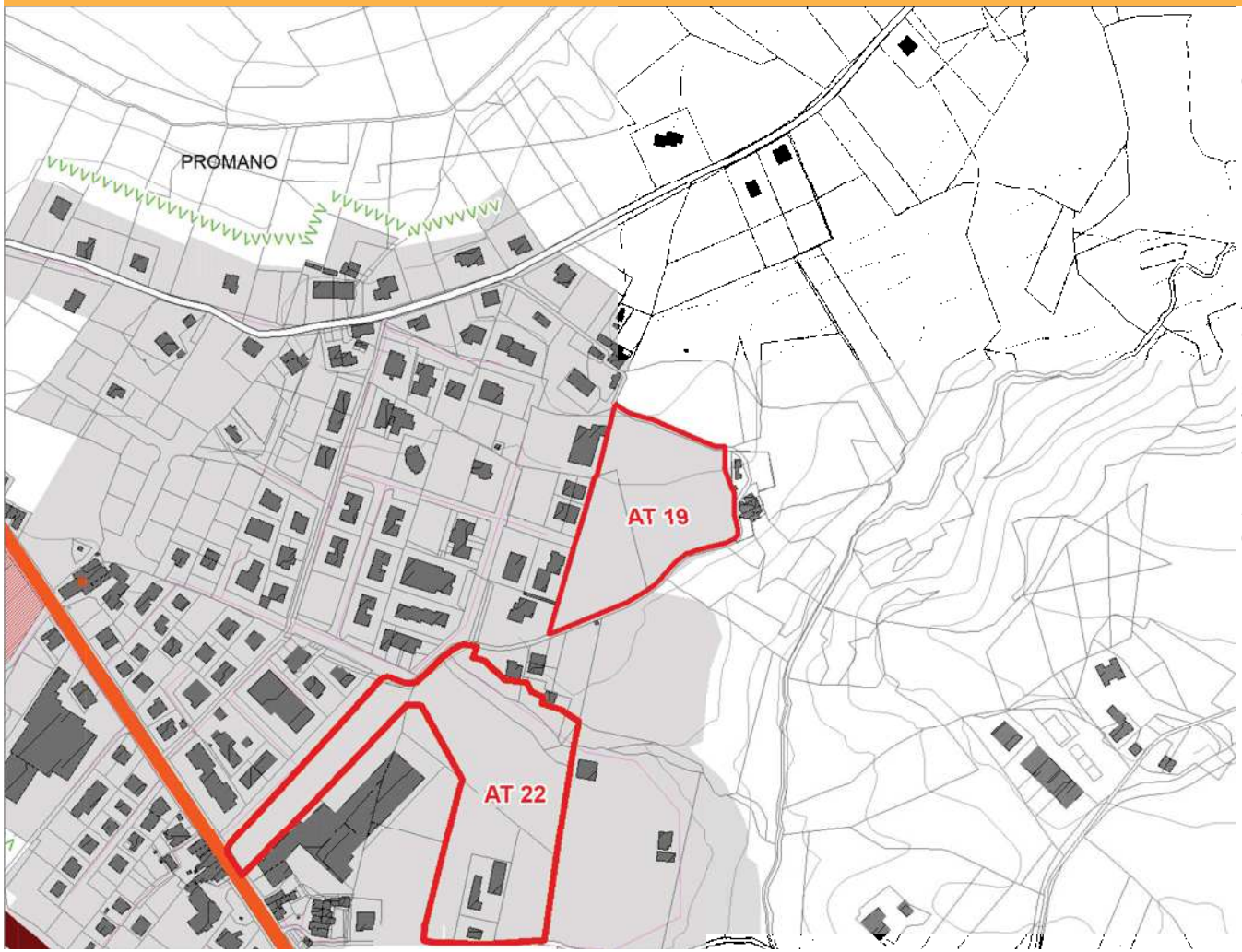
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
50% Altri Usi	8,00 m	2				30%	n.1/100mq ST

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• Comparto unico

Scheda Ambito AT 19 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

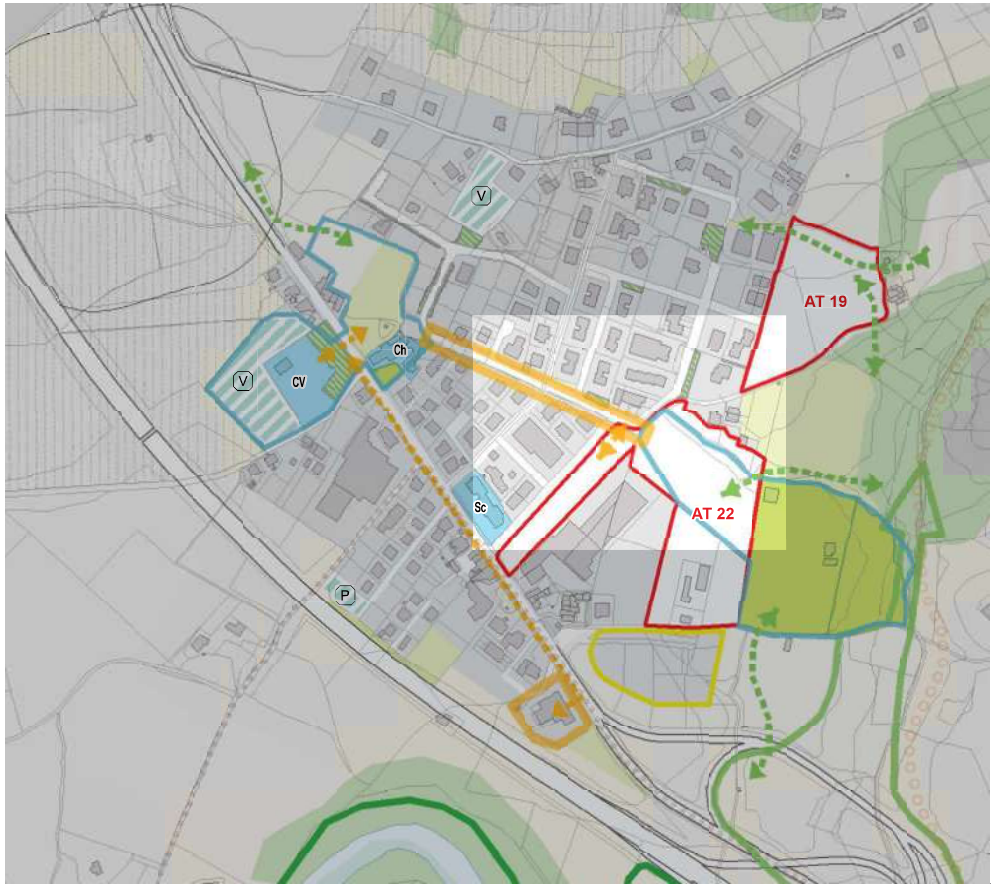


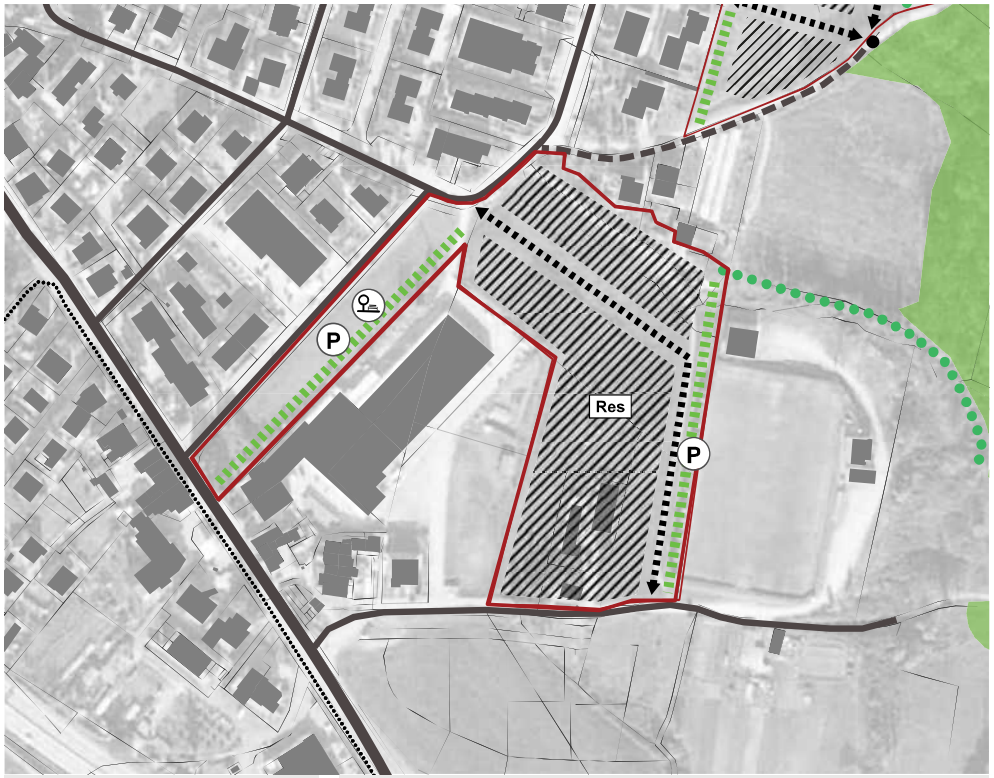
L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 19 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come strategiche.

Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno degli Ambiti, mettendo in connessione i percorsi strategici a ovest e a sud, potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare. all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

SCHEMA DI ASSETTO





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1

2

PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto 1:5.000

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	B	8	0,260	a
2	D	8.402	0,175	b
3	E_0	320	0,100	c

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo	*mq*	mq
4.356	0%	50%	0%	100%	**4.356**			**6.534**	**8.712**
	mq	mq	mq	mq		mq	mq		
	0	**2.178**	0	**4.356**		**4.356**	**8.712**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)	1. Realizzazione nuova viabilità 2. Rafforzamento connessione rete ecologica

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve curare la sistemazione del disegno di suolo tenendo conto delle pendenze esistenti e assicurando una adeguata qualificazione paesaggistica dell'intervento.

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
50% Altri Usi	8,00 m	2				30%	n.1/100mq ST

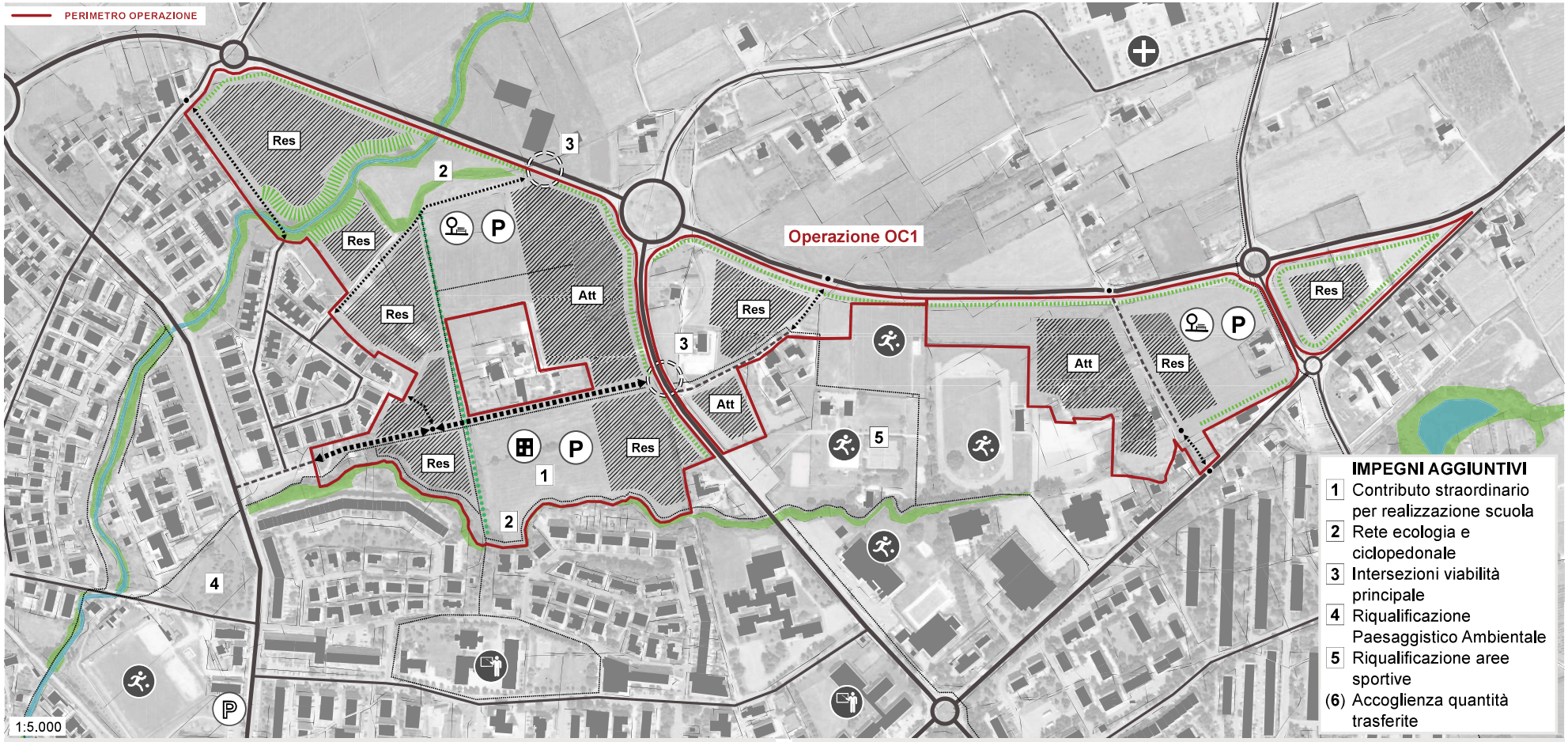
CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

OPERAZIONI COMPLESSE - OC

OC 1 A Apecchiese
OC 1 B Apecchiese
OC 1 C Apecchiese
OC 1 D Apecchiese
OC 2 Mulini
OC 3 A Pescidoro
OC 3 B Pescidoro
OC 3 C Pescidoro

SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI

NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

FUORI DALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

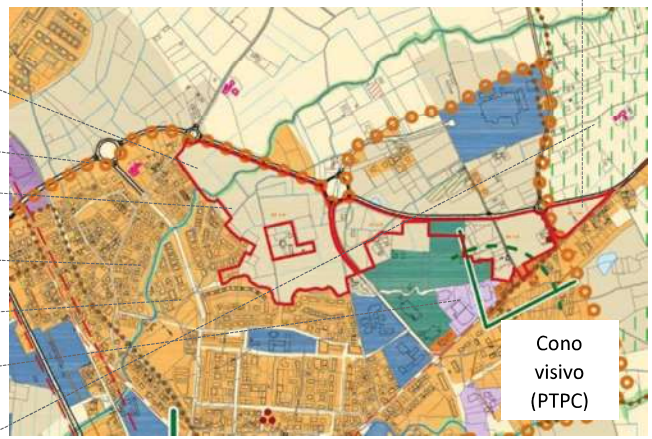
LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Operazione è localizzata nella zona settentrionale del capoluogo. Il perimetro nord è definito dalla strada Regionale Apecchiese che costeggia e chiude i margini del nucleo urbano.
L'area è quasi totalmente priva di edifici e ad uso agricolo e a pascolo, ed è attraversata da un corso d'acqua affluente minore del Tevere.
La pianura che circonda l'ambito, e la presenza di pochi edifici determina un orizzonte aperto verso la piana agricola a nord e verso i sistemi collinari che si sviluppano sui due versanti della Valle del Tevere, a nord est e a sudovest di Città di Castello. La parte meridionale del perimetro è invece contigua al margine attuale dell'edificato, costituito da tessuti recenti e consolidati, di edilizia semintensiva, non completamente chiuso nelle visuali verso lo spazio agricolo.

INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
Sistema Paesaggistico Pianura-valle, UdP n. 1 Alta Valle del Tevere
PPR – Piano Paesistico Regionale
Paesaggio regionale 1 Tifernate
RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015) corridoi (habitat e connettività)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (Elab. GE.03.1 del PSC-PS) per l'AT



OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello
(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.01 PRG-PS)

- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi)
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine, Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti
  - Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento

PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'OC

Qualificare i nuovi margini del capoluogo, rivolti verso la piana agricola a nord e favorire l'integrazione con i tessuti edilizi e gli spazi pubblici circostanti nella parte meridionale

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO

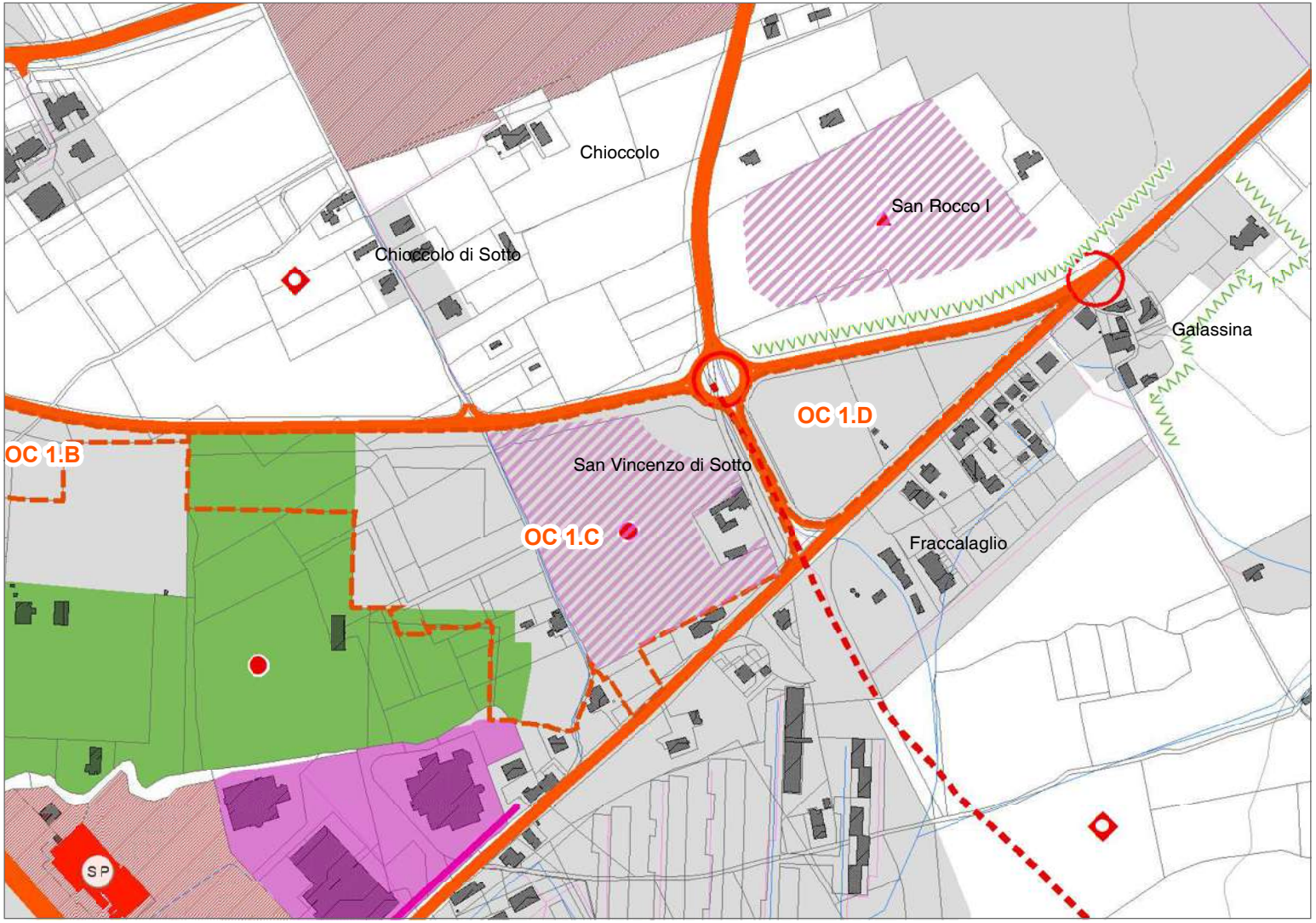
(cf. Guida per la qualità paesaggistica e abaco soluzioni)

- Conservare e valorizzare gli elementi della rete ecologica, con particolare attenzione alle componenti individuate dalla RERU (corridoi e pietre di guado: habitat e connettività)
- Qualificare la presenza delle componenti di naturalità (corsi d'acqua)
- Favorire la percezione e la mobilità anche con l'attrezzamento di percorsi ciclo pedonali
- Definire e caratterizzare le visuali verso il sistema collinare a est e verso la piana agricola, con particolare riferimento ai coni visivi indicati dal PTPC
- Caratterizzare il fronte sull'infrastruttura definendo un margine verde
- Definire percorsi di accesso agli impianti sportivi esistenti in rapporto con i nuovi interventi
- Favorire l'integrazione con i tessuti esistenti, sia funzionalmente (connessione strade locali, delle dotazioni e delle aree verdi) che morfo-tipologicamente (tipologie edilizie, allineamenti, altezze massime, spazi di pertinenza, fronti)

INDIRIZZI PER LA QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E PER FAVORIRE UN COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI PER IL SISTEMA DI AREE DELL'OC

- Creare un sistema verde continuo attraverso le quattro aree (margine lungo la strada perimetrale, percorso interno di connessione degli spazi verdi e dei servizi) in connessione con i corridoi ecologici dei corsi d'acqua esistenti.
- Favorire una percezione unitaria e omogenea degli interventi nelle diverse aree mediante un percorso ciclopedonale continuo
- Definire degli elementi morfologici o funzionali (tipologie edilizie, materiali, fronti, margine verde) comuni tra i quattro interventi e che conferiscano omogeneità all'intera Operazione
- Curare l'inserimento paesaggistico delle edificazioni anche attraverso altezze progressivamente decrescenti verso i margini rivolti allo spazio rurale

Salaiolo I
Salaiolo II
OC 1.A
OC 1.B
OC 1.C
Sordoli
Salaiolo
Salaiolo III
Salaiolo IV
SP


Chioccolo
San Rocco I
Chioccolo di Sotto
Galassina
OC 1.D
OC 1.B
San Vincenzo di Sotto
OC 1.C
Fraccalaglio
SP

Operazione Complessa OC 1 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA

Le aree interessate dall'Operazione complessa 1 si trovano per la maggior parte lungo delle componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessioni strategiche tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale*, ovvero parti della Strada Statale Montecchi e della Strada Statale Apecchiese, nonché un tratto di viale Bologni; sono inoltre presenti tra gli Ambiti OC 1.A e OC1.B e tra gli Ambiti OC 1.C e OC 1.D due nodi viari classificati come strategici nel medesimo elaborato GE.04.1 (1).

Gli interventi per la realizzazione degli Ambiti dovranno tenere conto di tale insieme di elementi altamente strategico, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tali percorsi e nodi (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati – cfr. viabilità di progetto interna agli Ambiti nei seguenti Schemi di assetto), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Gli Ambiti OC 1.B e OC 1.C si trovano in stretta connessione con un'area classificata nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS tra le *Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza*, ovvero il complesso dei campi sportici: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte, e garantendone la fruibilità per le funzioni di protezione civile; sarà comunque opportuno integrare all'interno delle trasformazioni previste aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali possano contribuire al rafforzamento di tale sistema di spazi aperti: gli spazi aperti di progetto possono soddisfare tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte), integrandosi con gli spazi configurati esistenti.

È inoltre opportuno garantire l›integrazione, all›interno delle trasformazioni previste, delle previste Aree per la Protezione civile (Ambiti OC 1.A e OC 1.C), per la quale l›elab. GE.04.1 indica specificatamente l'*Integrazione delle previsioni di aree per la protezione civile all'interno delle previsioni di PRG per favorirne l'attuazione*; a tale scopo è possibile prevedere delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili e in stretta relazione con le specifiche funzioni per l'emergenza e per il ricovero alle quali sono destinate le aree previste. Inoltre per tali spazi aperti è importante che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

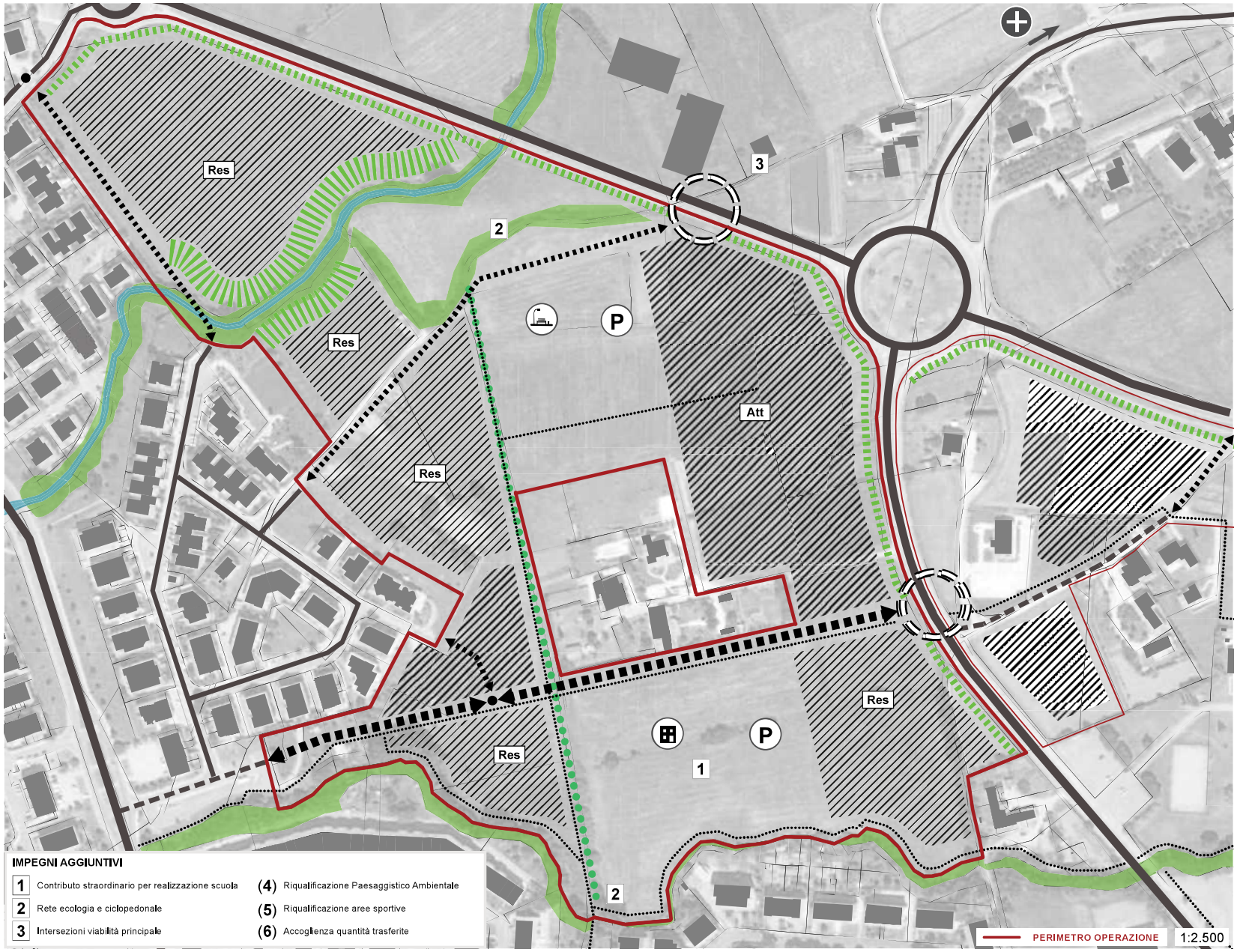
Nel caso non sia possibile la completa integrazione all'interno dell'Ambito delle superfici necessarie in permanenza a funzioni di Protezione civile, è opportuno prevedere un parziale spostamento delle Aree previste, indicativamente a nord della Strada Statale Apecchiese.

Le aree interessate dall'Operazione (in particolare gli Ambiti OC 1.A e OC 1.B) ricadono tra le *Principali previsioni alle quali è affidata la realizzazione di componenti della Sum di progetto*, *Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per viabilità alternativa, spazi aperti, edifici strategici* ai e in tale area viene richiesta la collaborazione al soddisfacimento delle seguenti *Prestazioni da assicurare nelle trasformazioni ai fini della Sum di progetto*:

- *Creazione di percorsi di viabilità alternativi per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni*: per il soddisfacimento di tale prestazione dovranno essere considerati attentamente i percorsi di distribuzione interna delle parti edificate di nuova realizzazione, evitando percorsi a fondo cieco e mirando a riconnettere le connessioni strategiche esistenti (cfr. Schemi d'assetto, in particolare per l'Ambito OC 1.A, ma anche OC 1.B e OC 1.C)
- *Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile*: vedi precedenti indicazioni riguardanti il Sistema degli spazi aperti, in particolare riguardo agli spazi nella porzione centrale dell'Ambito OC 1.A a ridosso della Strada Statale
- *Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici*: la previsione di un plesso scolastico nell'Ambito OC 1.A può collaborare al soddisfacimento di questa prestazione in quanto la funzione ipotizzata definisce un *Edificio strategico o struttura ausiliaria*, integrando il sistema delle strutture esistenti, a patto che sia adeguato sismicamente, che sia accessibile dai percorsi strategici e in connessione diretta con gli spazi aperti accessibili e percorribili.

(1) Si fa presente che il terzo nodo a est dell'Ambito OC 1.D indicato nell'elaborato GE.04.1 è un refuso

SCHEMA DI ASSETTO



IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Contributo straordinario per realizzazione scuola
2. Rete ecologia e ciclopedonale
3. Intersezioni viabilità principale
(4) Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
(5) Riqualificazione aree sportive
(6) Accoglienza quantità trasferite

RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- INGRESSO AL CENTRO STORICO
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

OBIETTIVI DI PROGETTO

PAESAGGIO

Completamento e qualificazione del settore urbano nord compreso tra la via Apecchiese, via Engels e i tessuti esistenti, mirato alla realizzazione di un nuovo impianto urbano con caratteristiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica. Il progetto della trama tipo-morfologica edilizia e degli spazi pubblici dovrà assicurare un insieme urbano polifunzionale ed innovativo, caratterizzato dalla continuità degli spazi aperti verdi (rete ecologica urbana) e di elevata qualità ambientale. La valorizzazione dei corsi d'acqua Cavaglione e Solaiolo e la definizione verde dei bordi dell'insediamento concorrono alla caratterizzazione paesaggistico-ambientale del completamento urbano.

ASPETTI INSEDIATIVI

Il completamento urbano è ottenuto attraverso la ridefinizione dei margini insediativi esistenti e la formazione di un nuovo fronte edificato lungo la viabilità esistente sul bordo Est dell'Ambito A, porzione occidentale dell'Operazione Complessa 1. I nuovi tessuti urbani misti, a dominante residenziale e densità media, assicurano il necessario mix funzionale e la continuità con il disegno di impianto urbano delle aree contermini, in riferimento ad una rete principale di viabilità carrabile e ciclopedonale che ricuce e completa la rete esistente.

RETI INFRASTRUTTURALI

L'Ambito ha l'obiettivo di completare la rete di distribuzione esistente e di collegare con una viabilità principale trasversale le direttrici via Engels e via Alfonsine. La rete viaria locale sarà impostata su tale viabilità di progetto che serve le principali dotazioni previste al centro dell'Ambito. Un corridoio verde ciclopedonale assicura la fruizione delle dotazioni e il collegamento a sud verso il polo di servizi pubblici del quartiere La Tina. Nuovi percorsi ciclo-pedonali per la mobilità lenta saranno paralleli ed alternativi alla viabilità veicolare.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

L'Ambito concentra le principali dotazioni nella parte centrale in continuità con il polo dei servizi del limitrofo quartiere La Tina. Nella porzione sud è prevista la realizzazione di un nuovo plesso scolastico in coerenza con gli indirizzi dell'Amministrazione per l'edilizia scolastica.
Il nuovo impianto urbano riunisce le principali attrezzature comuni, , scolastiche, sportive e verdi nella parte centrale, intorno alla quale sono distribuite le funzioni commerciali e di servizio, con una particolare concentrazione nella porzione nord-est. Gli spazi pubblici costituiscono l'armatura del nuovo impianto e assicurano la continuità di accessibilità e fruizione.

PARAMETRI URBANISTICI

	Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)	Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	B	393	0,325	a
2	E_0	157	0,100	b
3	E_LA	6.632	0,100	c
4	V_NA	23.417	0,230	d
5	V_SPU	32.967	0,230	e
6	V_PU	97.388	0,230	f
7	Z_S	12.089	0,100	g
8	strade, fossi	13.296	0,000	h
	TOTALE	**186.339**		

SUC di base	SUC da conversione quantità esistenti mq		INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		Limite minimo di operatività	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
			PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE			TOTALE
mq a+b+c+d+e+f+g+h			Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
= A	B		C		D		E = A	A + B + D1	A + B + D2		A + B + E
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	minimo	massimo		mq
mq			0%	50%	0%	100%	37.383			mq	
37.383	mq	mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq	56.075	74.766
	0	0	0	18.692	0	37.383		37.383	74.766		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

1	V_SPU, V_NA, V_PU
2	B_2.3
3	Z_S
4	E_LA1, E_0
5	STRADE

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria.	1. Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) 2. Riqualificazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto 3. Realizzazione n.2 intersezioni stradali con viabilità principale (4) Riqualificazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi (verificare proprietà); cfr. schema di assetto dell'OC (5) Riqualificazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo (6) Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB) Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

testo testo testo testo testo testo testo testo testo testo testo
testo testo testo testo testo
testo testo testo testo
testo testo
testo testo testo

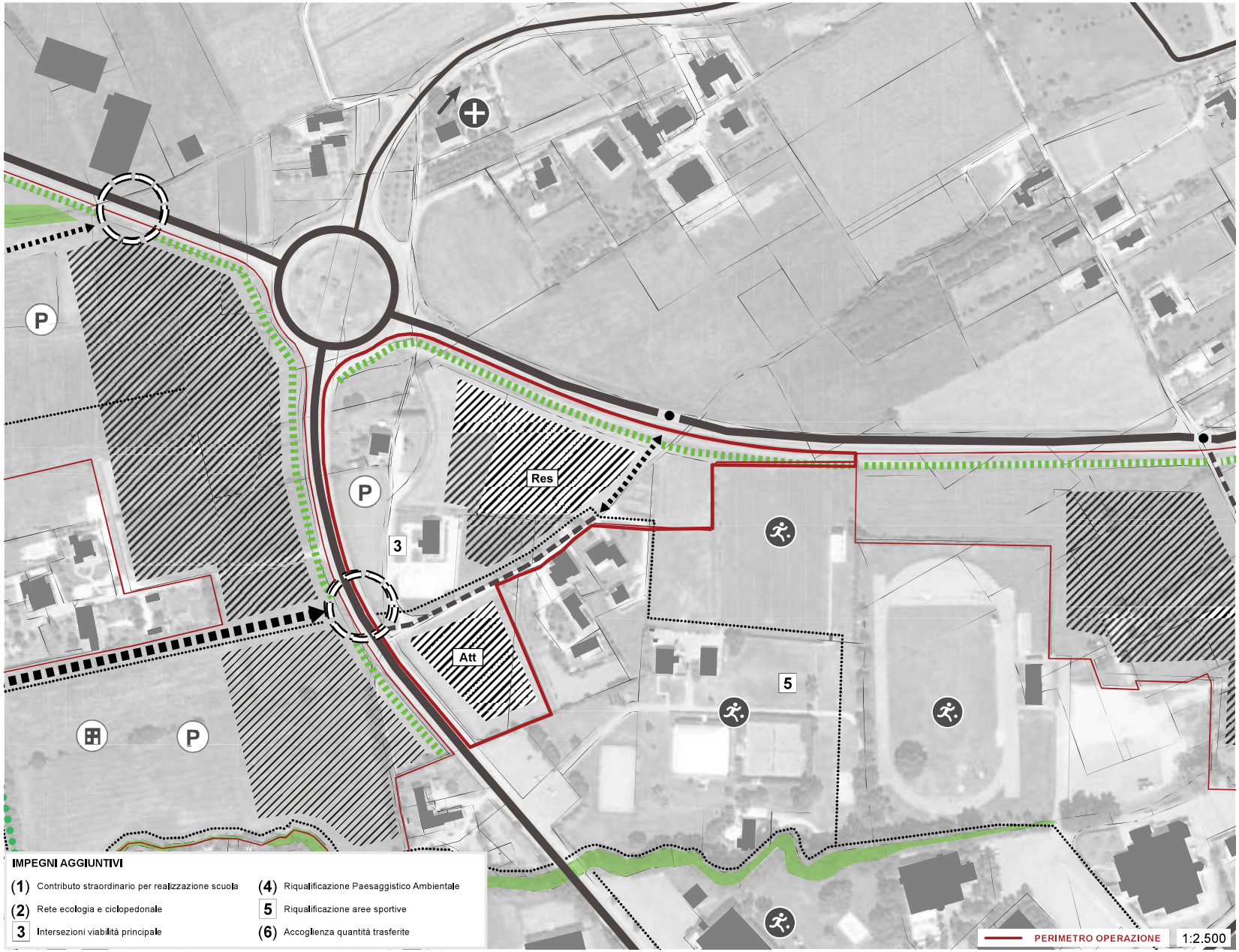
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Operazione complessa. Ambito di trasformazione sottoposto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti (art.23 PRG-PS).
L'Ambito può essere attuato con massimo tre Comparti. Quantità minime per definizione Comparto: 25% della St d'Ambito; 25% della SUC di base d'Ambito.

SCHEMA DI ASSETTO



IMPEGNI AGGIUNTIVI

(1) Contributo straordinario per realizzazione scuola
(2) Rete ecologia e ciclopedonale
3 Intersezioni viabilità principale
(4) Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
5 Riqualificazione aree sportive
(6) Accoglienza quantità trasferite

RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- INGRESSO AL CENTRO STORICO
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

OBIETTIVI DI PROGETTO

PAESAGGIO

Completamento e qualificazione del settore urbano nord compreso tra la via Engels, via Apecchiese, e l'edificazione esistente, mirato alla realizzazione di un nuovo impianto urbano con caratteristiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica. Il progetto della trama tipo-morfologica edilizia e degli spazi pubblici dovrà assicurare una ricucitura urbana polifunzionale ed innovativa, caratterizzato dalla continuità degli spazi aperti verdi (rete ecologica urbana) e di elevata qualità ambientale. La definizione verde dei bordi dell'insediamento concorre alla caratterizzazione paesaggistico-ambientale del completamento urbano.

ASPETTI INSEDIATIVI

Il completamento urbano è ottenuto attraverso la ricucitura dell'edificazione esistente e l'integrazione delle dotazioni esistenti sul bordo Sud ed Est dell'Ambito B, porzione centrale dell'Operazione Complessa 1. I nuovi tessuti urbani misti, a dominante residenziale e densità media, assicurano il necessario mix funzionale e conformano l'impianto urbano, in riferimento ad una nuova viabilità carrabile di collegamento tra via Engels e via Apecchiese, in continuità con la direttrice principale proveniente da Ovest prevista nel limitrofo Ambito A.

RETI INFRASTRUTTURALI

L'Ambito ha l'obiettivo di collegare la via Engels e la via Apecchiese con una viabilità lungo la quale attestare i tessuti urbani di completamento. Tale viabilità di progetto è finalizzata a servire le limitrofe dotazioni esistenti e quelle previste nell'Ambito ad integrazione di queste ultime. Nuovi percorsi ciclo-pedonali, ad integrazione di quelli esistenti, sono paralleli alla viabilità ma seguono anche direttrici alternative per favorire la connessione e la fruizione del polo sportivo esistente.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Le dotazioni sono previste ad integrazione e completamento delle dotazioni esistenti. L'assetto organizzativo delle dotazioni deve garantire il servizio e la relazione con gli altri Ambiti dell'Operazione Complessa, al fine di ottenere un nuovo impianto urbano complessivo, unitario e integrato. Le funzioni commerciali e di servizio sono distribuite all'interno dei tessuti. Gli spazi pubblici costituiscono l'armatura del nuovo impianto e assicurano la continuità di accessibilità e fruizione.

PARAMETRI URBANISTICI

	Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)	Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	E_0	1.112	0,100	a
2	E	440	0,100	b
3	E_RI	1.492	0,100	c
4	V_NA	3.126	0,230	d
5	V_SPU	10.951	0,230	e
6	V_PU	12.751	0,230	f
7	Z_S	5.118	0,100	g
8	strade	4.417	0,000	h
	TOTALE	**39.407**		

SUC di base	SUC da conversione quantità esistenti mq		INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		Limite minimo di operatività	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
			PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE			TOTALE
			Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
			Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
= A	B		C		D		E = A	A + B + D1	A + B + D2		A + B + E
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	minimo	massimo		mq
mq			0%	50%	0%	100%	**6.987**			*mq*	
6.987	mq	mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***10.480***	**13.973**
	0	**0**	0	**3.493**	0	**6.987**		**6.987**	**13.973**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

1	V_SPU, V_NA, V_PU
2	S_PU
3	Z_S
4	E_0, E_SA, E_RI
5	STRADE

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria.	(1) Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) (2) Riqualificazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto 3. Realizzazione n.2 intersezioni stradali con viabilità principaleContributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) (4) Riqualificazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi; cfr. schema di assetto dell'OC 5. Riqualificazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo (6) Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB) Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

testo testo testo testo testo testo testo testo testo testo testo
testo testo testo testo testo
testo testo testo testo
testo testo
testo testo testo

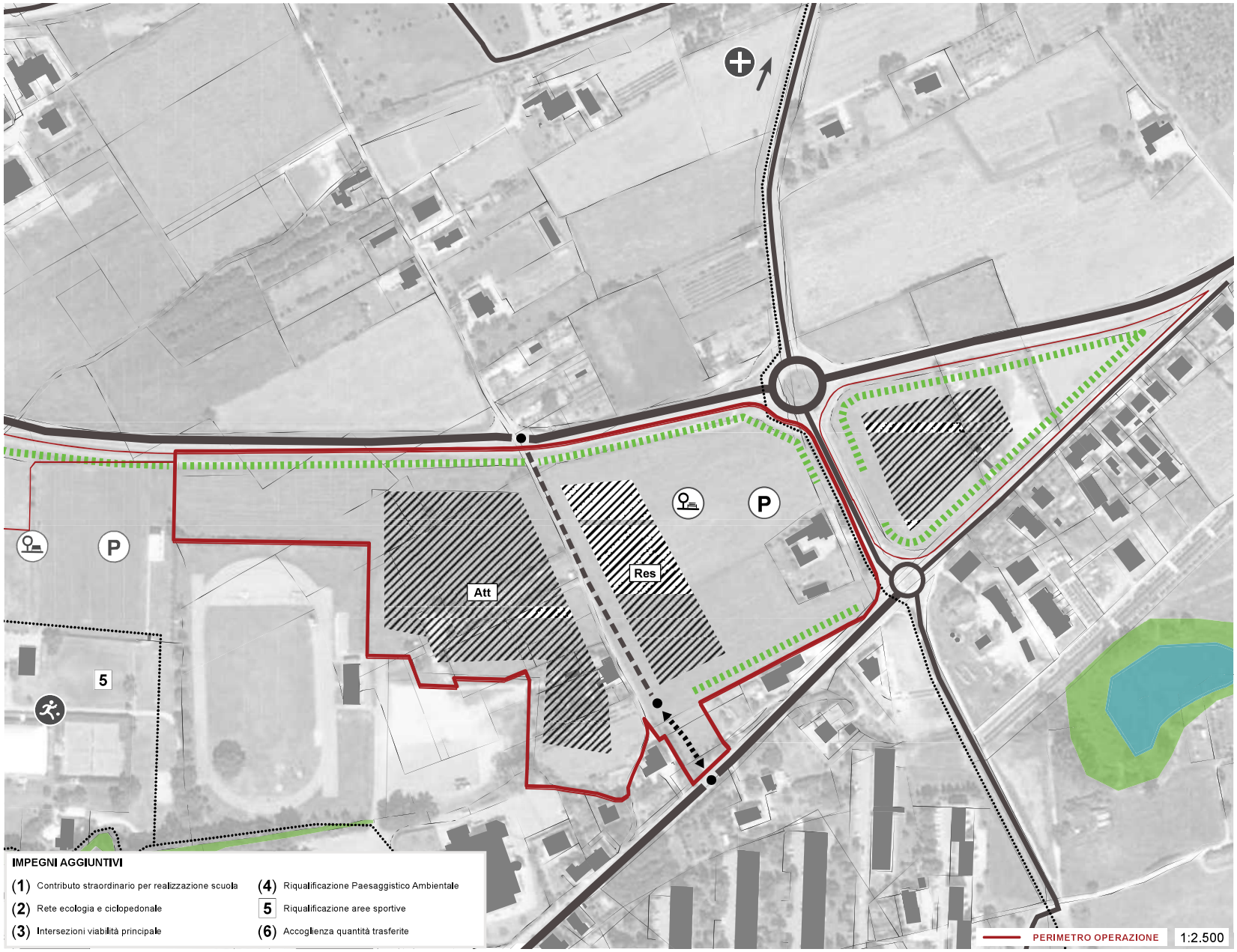
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Operazione complessa. Ambito di trasformazione sottoposto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti (art.23 PRG-PS). L'Ambito può essere attuato con massimo tre Comparti. Quantità minime per definizione Comparto: 30% della St d'Ambito; 30% della SUC di base d'Ambito.

SCHEMA DI ASSETTO



IMPEGNI AGGIUNTIVI

(1) Contributo straordinario per realizzazione scuola
(2) Rete ecologia e ciclopedonale
(3) Intersezioni viabilità principale
(4) Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
5 Riqualificazione aree sportive
(6) Accoglienza quantità trasferite

RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- INGRESSO AL CENTRO STORICO
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

OBIETTIVI DI PROGETTO

PAESAGGIO

Completamento e qualificazione del settore urbano nord compreso tra la via Bologni, la via Apecchiese, e il polo sportivo esistente, mirato alla realizzazione di un nuovo impianto urbano con caratteristiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica. Il progetto della trama tipo-morfologica edilizia e degli spazi pubblici dovrà assicurare una ricucitura urbana polifunzionale ed innovativa, caratterizzato dalla continuità degli spazi aperti verdi (rete ecologica urbana) e di elevata qualità ambientale. La definizione verde dei bordi dell'insediamento concorre alla caratterizzazione paesaggistico-ambientale del completamento urbano.

ASPETTI INSEDIATIVI

Il completamento urbano è ottenuto attraverso la ricucitura dell'edificazione esistente secondo il principio insediativo dettato dalla direttrice viaria che attraversa l'Ambito C, porzione centrale dell'Operazione Complessa 1. I nuovi tessuti urbani misti densità media assicurano il necessario mix funzionale e conformano l'impianto urbano, in riferimento alla citata direttrice viaria esistente.

RETI INFRASTRUTTURALI

La viabilità esistente, di collegamento tra la via Bologni e la via Apecchiese, è oggetto di adeguamento e potenziamento, con definizione delle intersezioni con le viabilità esistenti. Nuovi percorsi ciclo-pedonali, ad integrazione di quelli esistenti, sono paralleli alla viabilità ma seguono anche direttrici alternative per favorire la connessione e la fruizione delle dotazioni e dei servizi presenti nelle aree limitrofe.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Le dotazioni sono previste a completamento di quelle sportive esistenti sul lato Ovest e sul lato Est a servizio del nuovo insediamento e delle edificazioni esistenti nel contesto urbano di appartenenza. L'assetto organizzativo delle dotazioni deve garantire il servizio e la relazione con gli altri Ambiti dell'Operazione Complessa, al fine di ottenere un nuovo impianto urbano complessivo, unitario e integrato. Le funzioni commerciali e di servizio sono distribuite all'interno dei tessuti. Gli spazi pubblici costituiscono l'armatura del nuovo impianto e assicurano la continuità di accessibilità e fruizione.

PARAMETRI URBANISTICI

	Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)	Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	E_0	5.245	0,10	a
2	P	1.979	0,23	b
3	V_SPU	18.617	0,23	c
4	V_PU	25.367	0,23	d
5	Z_S	9.402	0,10	e
6	strade	6.377	0,00	f
	TOTALE	**66.987**		

SUC di base	SUC da conversione quantità esistenti mq		INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		Limite minimo di operatività	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
			PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE			TOTALE
			Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq a+b+c+d+e+f			Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
= A	B		C		D		E = A	A + B + D1	A + B + D2		A + B + E
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	minimo	massimo		mq
mq			0%	50%	0%	100%	**12.036**			*mq*	
12.036	mq	mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***18.054***	**24.072**
	0	**0**	0	**6.018**	0	**12.036**		**12.036**	**24.072**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS PS

1	V_SPU, V_PU
2	P_1
3	Z_S
4	E_0, E_SA, E_RI
5	STRADE

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria.	(1) Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) (2) Riqualificazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto (3) Realizzazione n.2 intersezioni stradali con viabilità principale (4) Riqualificazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi; cfr. schema di assetto dell'OC 5. Riqualificazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo (6) Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB) Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

testo testo testo testo testo testo testo testo testo testo testo
testo testo testo testo testo
testo testo testo testo
testo testo
testo testo testo

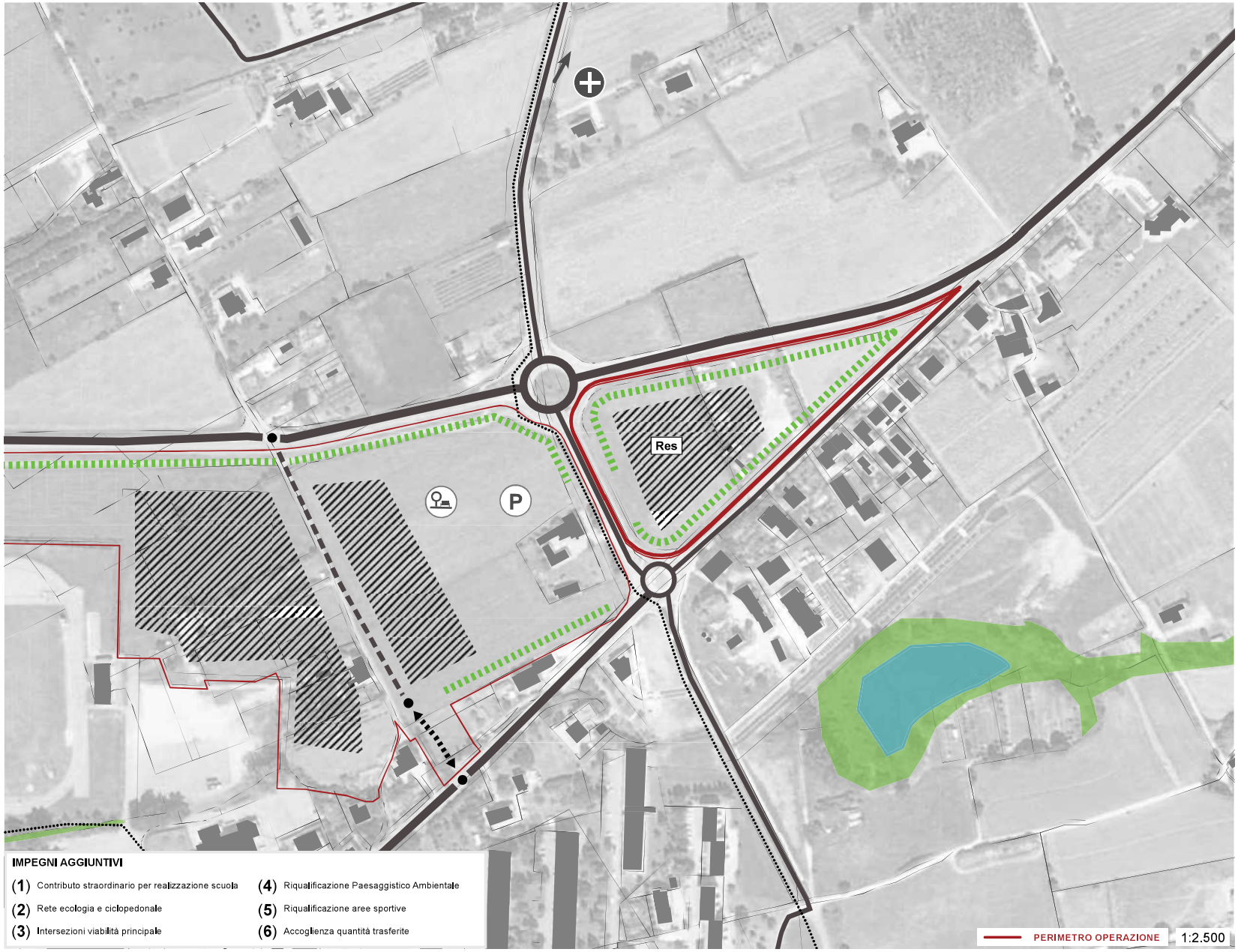
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Operazione complessa. Ambito di trasformazione sottoposto ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti (art.23 PRG-PS). L'Ambito può essere attuato con massimo due Comparti. Quantità minime per definizione Comparto: 45% della St d'Ambito; 45% della SUC di base d'Ambito.

SCHEMA DI ASSETTO



IMPEGNI AGGIUNTIVI

(1) Contributo straordinario per realizzazione scuola
(2) Rete ecologia e ciclopedonale
(3) Intersezioni viabilità principale
(4) Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
(5) Riqualificazione aree sportive
(6) Accoglienza quantità trasferite

RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- INGRESSO AL CENTRO STORICO
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

OBIETTIVI DI PROGETTO

PAESAGGIO

Completamento e qualificazione del settore urbano nord compreso tra la via Vocabolo Belvedere e la via Apecchiese, mirato alla realizzazione di un nuovo impianto urbano con caratteristiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica. Il progetto della trama tipo-morfologica edilizia e degli spazi pubblici dovrà assicurare una assetto paesaggistico-urbano coerente con il contesto di appartenenza, e caratterizzato dalla continuità degli spazi aperti verdi (rete ecologica urbana) e di elevata qualità ambientale. La definizione verde dei bordi dell'insediamento concorre alla caratterizzazione paesaggistico-ambientale del completamento urbano.

ASPETTI INSEDIATIVI

Il completamento urbano è ottenuto attraverso la definizione di un tessuto urbano secondo il principio insediativo dettato dalle direttrici viarie che contornano l'Ambito D, porzione orientale dell'Operazione Complessa 1.

RETI INFRASTRUTTURALI

L'accesso al nuovo Ambito è assicurato dalla viabilità esistente secondaria. Nuovi percorsi ciclo-pedonali, ad integrazione di quelli esistenti, sono paralleli alla viabilità per favorire la connessione e la fruizione delle dotazioni e dei servizi presenti nelle aree limitrofe.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Le dotazioni sono previste a sul lato Est a servizio del nuovo insediamento e delle edificazioni esistenti nel contesto urbano di appartenenza. L'assetto organizzativo delle dotazioni deve garantire il servizio e la relazione con gli altri Ambiti dell'Operazione Complessa, al fine di ottenere un nuovo impianto urbano complessivo, unitario e integrato. Le funzioni commerciali e di servizio sono distribuite all'interno dei tessuti. Gli spazi pubblici costituiscono l'armatura del nuovo impianto e assicurano la continuità di accessibilità e fruizione.

PARAMETRI URBANISTICI

	Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)	Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	P	765	0,23	a
2	V_PU	10.912	0,23	b
3	Z_S	4.715	0,10	c
4	strade	1.149	0,00	d
	TOTALE	**17.541**		

SUC di base mq	SUC da conversione quantità esistenti mq		INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		Limite minimo di operatività	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
			PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO						
			Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:			TOTALE			TOTALE
			Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
a+b+c+d = A	B		C		D		E = A	A + B + D1	A + B + D2		A + B + E
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	minimo	massimo		
mq			0%	50%	0%	100%	**3.157**			*mq*	mq
3.157	mq	mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***4.736***	**6.314**
	0	**0**	0	**1.579**	0	**3.157**		**3.157**	**6.314**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

1	V_PU
2	P_1
3	Z_S
5	STRADE

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria.	(1) Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) (2) Riqualificazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto (3) Realizzazione n.2 intersezioni stradali con viabilità principale (4) Riqualificazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi; cfr. schema di assetto dell'OC (5) Riqualificazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo (6) Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB) Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	20%	50%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

testo testo testo testo testo testo testo testo testo testo testo
testo testo testo testo testo
testo testo testo testo
testo testo
testo testo testo

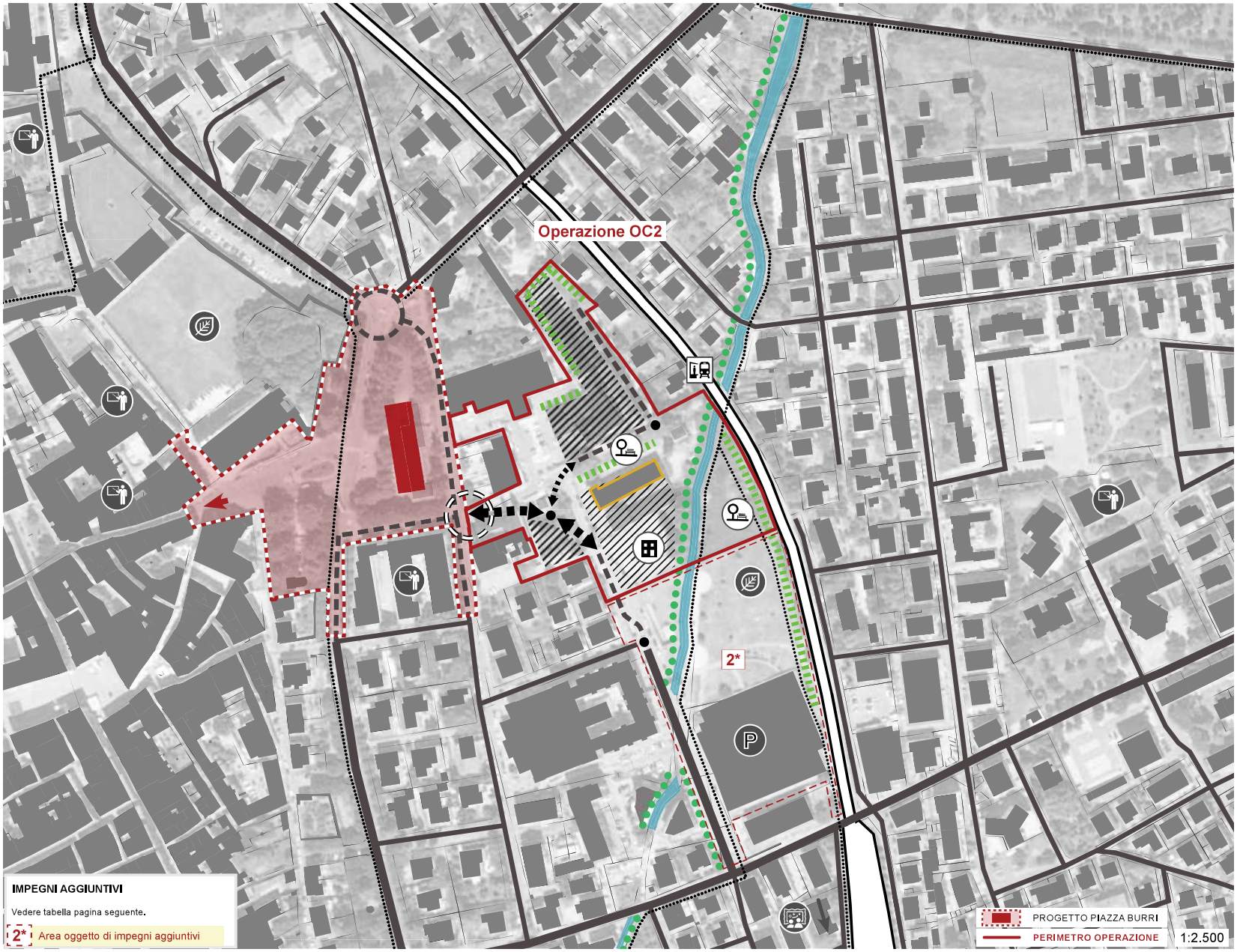
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Operazione complessa. Ambito di trasformazione sottoposto ad attuazione ordinaria (art.22 PRG-PS) mediante comparto unico.

SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- INGRESSO AL CENTRO STORICO
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI DA MANTENERE

OBIETTIVI DI PROGETTO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

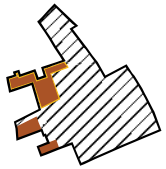
SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	R_4, R_S9	1.112	0,20	a
2	R_SA	2.372	0,20	b
3	AREE SPECIALI	19.271	0,20	c
4	strade	211	0,00	d
TOTALE		**22.966**		

SUC di base mq	SUC da conversione quantità esistenti mq		INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		Limite minimo di operatività	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
			PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE			TOTALE
			Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
			Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
a+b+c+d = A	B		C		D		E = A	A + B + D1	A + B + D2		A + B + E
	minimo	*massimo*	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	minimo	massimo		mq
mq			0%	25%	0%	100%	**4.551**			*mq*	
4.551	mq	mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq	**6.827**	**14.284**
	4.318	**5.182**	0	**1.138**	0	**4.551**		**8.869**	**14.284**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS



COMPUTO SUC ESISTENTE

1 R_SA, R_S9

2 R_UA (**)

3 AREE SPECIALI

** Superfici pertinenziali non oggetto di applicazione dell'indice

SUC ESISTENTE

Totale 11.515 mq

MANUFATTI ESISTENTI

Quantità esistenti computate in modo speditivo da convertire in nuove quantità edificatorie realizzabili secondo le modalità e i parametri definiti nel PRG -PO, cfr. pagina 81.

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (viabilità, spazi pubblici, verde, aree per nuova fermata FCU): min 20% • Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quota parte di opere di urbanizzazione secondaria comprensive della ridefinizione della viabilità esistente • Parcheggi pubblici e pertinenziali: da realizzare interrati, anche di uso pubblico a tariffa. La monetizzazione è consentita solo per la eventuale quota di parcheggi effettivamente non realizzabile in sito • Bonifica delle aree qualora necessario • Applicazione prestazioni di sostenibilità degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 NTA PRG-PS)	• Pianificazione e attuazione unitaria dell'Operazione complessa (premialità pari al 25% dell'incremento totale massimo ammesso dalla presente Scheda) • Particolare qualificazione architettonica, spaziale e paesaggistica dell'intervento • Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali, servizi e residenza (quest'ultima non superiore al 50% della SUC massima dell'operazione) • Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei manufatti dei Mulini quale memoria urbana • Impiego di procedure concorsuali per la definizione progettuale dell'intervento (art. 136 c.6 NTA PRG-PS) • Riqualificazione sovrappasso pedonale per superamento ferrovia (contributo straordinario art.28 c.6 PRG-PS) • Riqualificazione spazi pubblici esistenti (2*: verde e parcheggio) e realizzazione percorso ciclopedonale lungo la ferrovia

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	20%	50%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	50%	80%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3 – TR1		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA2.5 – 2.6 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il progetto degli interventi deve assicurare un alto livello di qualità architettonico-spaziale ai fini della formazione della nuova centralità urbana da caratterizzare come simbolo della città. Per questo si auspica lo sviluppo in altezza di almeno un edificio o il mantenimento del più alto dei mulini
- Il progetto deve assicurare le necessarie relazioni e connessioni fisico-funzionali e percettive con gli interventi della limitrofa area da recuperare "Piazza Burri" - ARE 1
- Il progetto deve garantire la qualità, continuità e fruibilità degli spazi pubblici e privati di uso pubblico, integrando anche quelli esistenti nel nuovo disegno progettuale
- Ripristino con recupero ambientale del tratto del corso d'acqua tombato che attraversa le aree di intervento.

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max (1)	N° max livelli (1)	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
30% Usi Residenziali	16,50 m	5	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

(1) Sono ammesse altezze e n° livelli maggiori come da prescrizioni particolari.

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Operazione complessa da attuare per iniziativa pubblica o mista, mediante le seguenti modalità alternative:

- Programma urbanistico
- Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti con accordo preliminare tra Comune e soggetti attuatori

La modalità attuativa prescelta deve garantire la corretta corresponsione in sito delle dotazioni territoriali secondo gli standard di legge.

L'Operazione complessa può essere attuata al massimo con tre Comparti. Quantità minime per definizione Comparto: 30% della St dell'Operazione; 30% della SUC di base

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'area interessata dall'Operazione complessa è completamente interna al contesto urbano consolidato, tra la ferrovia e il centro storico, in un tessuto caratterizzato da un impianto viario tangente al tessuto storico e parallelo all'asse ferroviario.

La parte meridionale dell'area, a margine di un parco pubblico attrezzato, è attualmente interessata da una superficie verde, attraversata da un piccolo corso d'acqua tombato.
La maggior parte della superficie dell'ambito è invece occupata da edifici produttivi dismessi e loro aree di pertinenza, alcuni di questi presentano un valore architettonico e storico testimoniale e, per dimensione e verticalità, sono di riferimento percettivo per il contesto circostante.

L'area si trova alle spalle di un ambito che ha subito recenti trasformazioni e dove sono state localizzate funzioni commerciali in ex strutture produttive. L'affaccio dell'ambito sulla strada principale (via Lapi) è quindi mediato da un sistema disomogeneo di: nuove funzioni commerciali e parcheggi, preesistenze produttive dismesse e edifici residenziali con negozi al piano terra allineati lungo il fronte stradale.

INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, UdP n. 1 Alta Valle del Tevere
PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate; SIR_1SC_1Città di Castello
RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- Barriere antropiche
Rete ecologica Locale (PRG-PS)
- Elementi della rete ecologica urbana e periurbana

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (Elab. GE.03.1 del PSC-PS) per l'AT

Aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico (BP 70 Città di Castello)

Emergenza paesaggistica locale (Città di Castello)

Morfologie dei tessuti storici di origine antica e rinascimentale

Morfologie degli impianti urbani di espansione otto-novecentesca consolidati

Morfologia degli impianti urbani recenti consolidati e in via di consolidamento

Aree con servizi pubblici attrezzati

Strada storica di collegamento territoriale
Percorso ciclopedonale

Luoghi della percezione visiva (belvedere)

OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello
(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)
- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi)
- Caratterizzare gli spazi urbani, i luoghi e le aree emergenti per la qualificazione del paesaggio urbano nel suo compesso
- Valorizzare la percorrenza ciclopedonale
- Rinnovare/qualificare le aree dismesse
- Migliorare l'immagine complessiva dell'insediamento rivolto in riva sinistra del Tevere

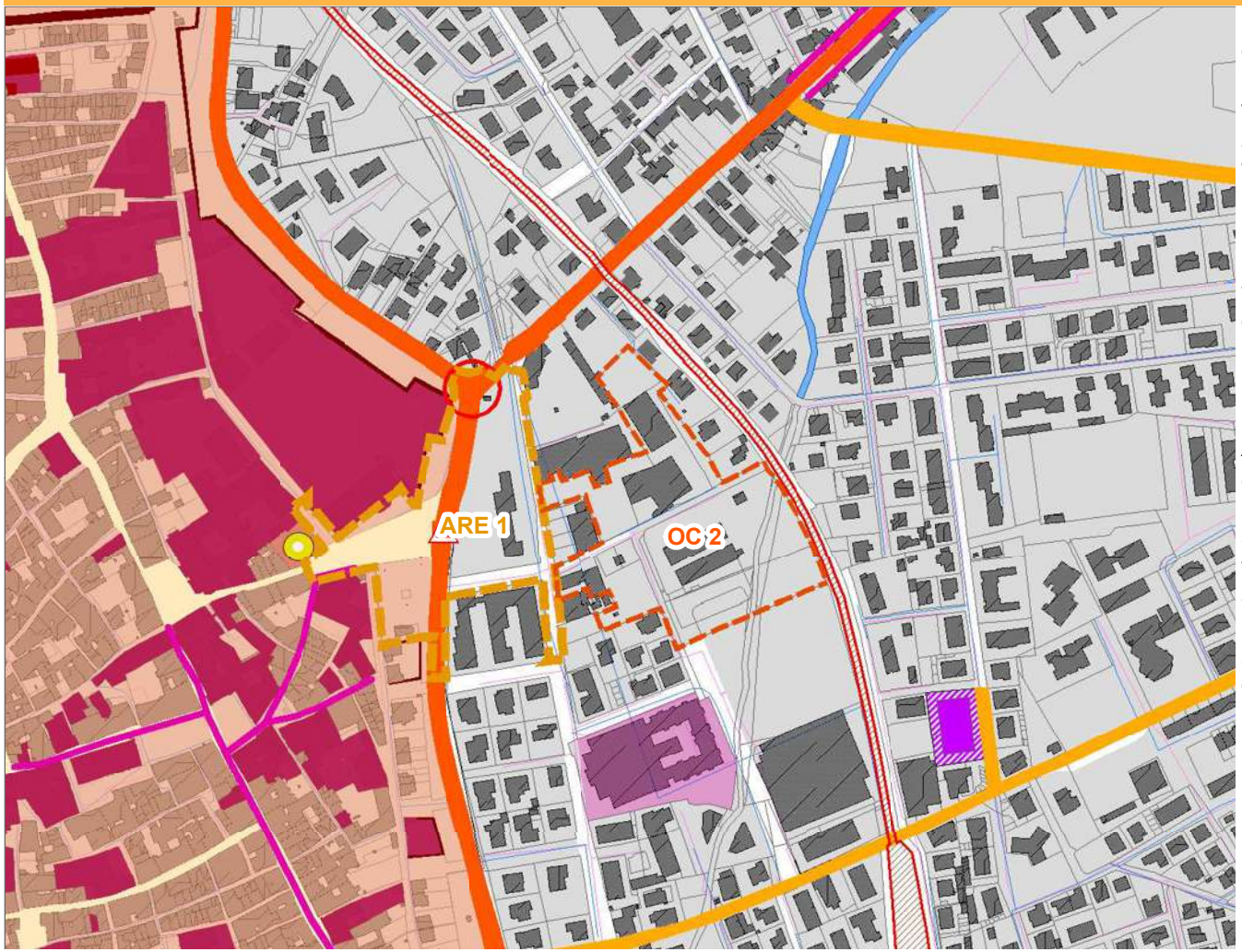
PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'OC

Riqualificare e rigenerare l'immagine di un nodo urbano attualmente degradato, con un intervento dove il rapporto tra pieni e vuoti sia caratterizzato da segni architettonici che caratterizzano lo skyline della città (mantenimento preesistenze e/o riproposizione di elementi architettonici verticali quali memorie / richiami a tali preesistenze.

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO
(cf. Abaco soluzioni Misure per la qualificazione paesaggistica e Schema di Assetto Repertorio)

- Ri-naturalizzare il tratto di corso d'acqua tombato e dare continuità alla rete ecologica;
- Configurare un sistema continuo di percorsi e spazi verdi attrezzati caratterizzato dal corso d'acqua, dal sistema vegetazionale e dal margine della ferrovia;
- Valorizzare la struttura paesaggistico-percettiva e i principali segni del contesto di appartenenza;
- Strutturare l'impianto del tessuto in diretta relazione con i principali elementi dell'ambito: rete ecologica, volume dell'edificio da tutelare, nuova fermata della ferrovia / attraversamento pedonale della stessa, relazioni con Piazza Burri e centro storico;
- Caratterizzare alcune visuali verso/da l'edificio di interesse testimoniale da recuperare, tramite la definizione di allineamenti (edificati o verdi);
- Configurare un rinnovato sistema spaziale-architettonico, anche mantenendo qualche preesistenza o riproponendo simili rapporti volumetrici, che conferisca una forte riconoscibilità all'intervento mediante soluzioni sviluppate in altezza;
- Integrare l'edificio recuperato in un sistema di spazi e funzioni collettive di carattere urbano collegati direttamente con la viabilità principale e con il nodo di progetto di recupero di Piazza Burri (ARE);
- Tutelare e valorizzare le visuali e i varchi visivi che dal centro storico intercettano l'area di intervento, e viceversa.

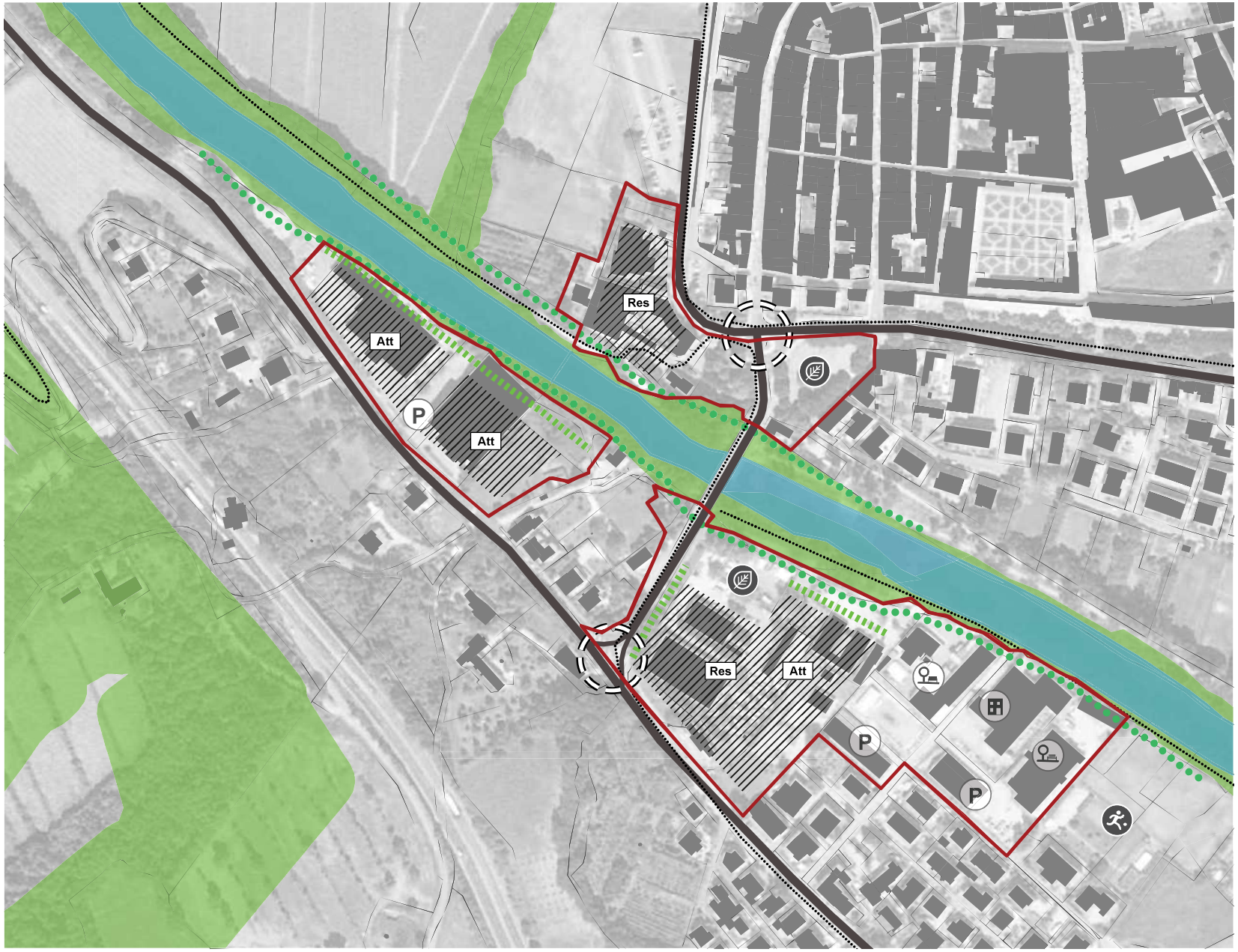
Operazione Complessa OC 2 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



L'area interessata dall'Operazione complessa 2 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come strategiche, tuttavia è adiacente alla linea ferroviaria, classificata come elemento strategico del *Sistema della mobilità e accessibilità;* gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

I tratti di viabilità in adeguamento e di progetto previsti all'interno dell'Operazione, costituendo una ulteriore connessione tra via della Robbia e via Lapi potrà contribuire a costituire una rete di percorsi ridondanti e vie di fuga locali.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare. all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- INGRESSO AL CENTRO STORICO
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI DA MANTENERE

OBIETTIVI DI PROGETTO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	D	26.531	0,25	a
2	E_0	26	0,10	b
3	R	6.793	0,20	c
4	AREE SPECIALI	32.076	0,20	d
5	V_NA	1.592	0,23	e
6	V_PU	854	0,23	f
7	strade	1.533	0,00	g
TOTALE		**69.405**		

SUC di base	SUC da conversione quantità esistenti mq		INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		Limite minimo di operatività	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
			PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE			TOTALE
			Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
			Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
mq a+b+c+d+e+f+g											
= A	B		C		D		E = A	A+B1+D1	A+B2+D2		A + B + E
	minimo	*massimo*	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	minimo	massimo		mq
mq	B1	B2	0%	25%	0%	100%	**14.972**			*mq*	
14.972	mq	mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq	**22.458**	**44.654**
	12.259	**14.711**	0	**3.743**	0	**14.972**		**27.231**	**44.654**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

COMPUTO SUC ESISTENTE

SUC ESISTENTE

Quantità esistenti computate in modo speditivo da convertire in nuove quantità edificatorie realizzabili secondo le modalità e i parametri definiti nel PRG -PO, cfr. pagina 81.

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	20%	50%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	50%	80%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3 – TR1		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA2.5 – 2.6 – RA5 – PA1		

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max (1)	N° max livelli (1)	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
40% Usi Residenziali	7,00 - 16,50 m	2 - 5	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	4,00 - 10,50 m	1 - 3				30%	

1) Altezze e livelli variabili al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggisitco anche mediante l'impiego di tipologie edilizie con altezze differenti

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- L'area ricade nel BP 70

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

Le tre aree che compongono l'Operazione complessa di Pescidoro sono localizzate a cavallo del Tevere che costeggia a sud il centro storico di Città di Castello.
L'area del sotto ambito A interessa una stretta fascia che dai margini del centro storico arriva alla riva sinistra del fiume. Gli edifici presenti nell'area definiscono in parte un fronte lungo la strada, sottolineando la morfologia dei margini del centro storico.
Gli edifici, alcuni dei quali di un certo interesse storico- tipologico, accolgono funzioni residenziali, commerciali e artigianali in parte attive. Il rapporto percettivo con le rive del fiume, lungo il quale corre un percorso ciclopedonale, è molto forte.
Le due aree B e C, poste lungo la via Aretina, entrambe sulla riva destra del fiume, sono caratterizzate da funzioni produttivo-artigianali, con edifici e aree di pertinenza dal carattere disomogeneo, di scarsa qualità e che chiudono la vista verso il fiume. Solo una stretta fascia di vegetazione ripariale protegge il sistema fluviale dalle attività antropiche.
In particolare nell'area B è presente un edificio produttivo dismesso di valore tipologico documentario. Nell'area C invece si alternano capannoni artigianali a vaste aree di deposito a cielo aperto.

INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate; SIR_1SC_1Città di Castello

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- corridoi (habitat e connettività) (Fiume Tevere)
- unità regionale di connessione ecologica (connettività) (Rive Fiume Tevere)

Rete ecologica Locale (PRG-PS)
Corridoio ecologico primario (Fiume Tevere e vegetazione ripariale)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (Elab. GE.03.1 del PSC-PS) per l'AT

Perimetro con PL 6
Versante basso collinari della valle del Tevere

SIC IT5210003 Fiume Tevere
Coni visivi segnalati da PTPC

Aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico (BP 70 Città di Castello)

Morfologie degli impianti urbani di espansione otto-novecentesca

Morfologia degli impianti urbani recenti,

Aree produttive-artigianali
Strada storica e
Percorso ciclopedonale

Pianura agricola di fondovalle

Impianti sportivi

OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello
(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.01 PRG-PS)
- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi)
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento
- Valorizzare la percorrenza ciclopedonale
- Rinnovare/qualificare le aree dismesse
- Definire e ambientare percorsi di fruizione paesaggistica
- Migliorare l'immagine complessiva delle parti dell'insediamento rivolta sul Tevere
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento

PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'OC

Riqualificare e valorizzare l'affaccio del contesto urbano di Città di Castello sul fiume, favorendo la visibilità del corso d'acqua e la fruibilità/percezione delle rive e realizzando rinnovate porzioni di spazio urbano

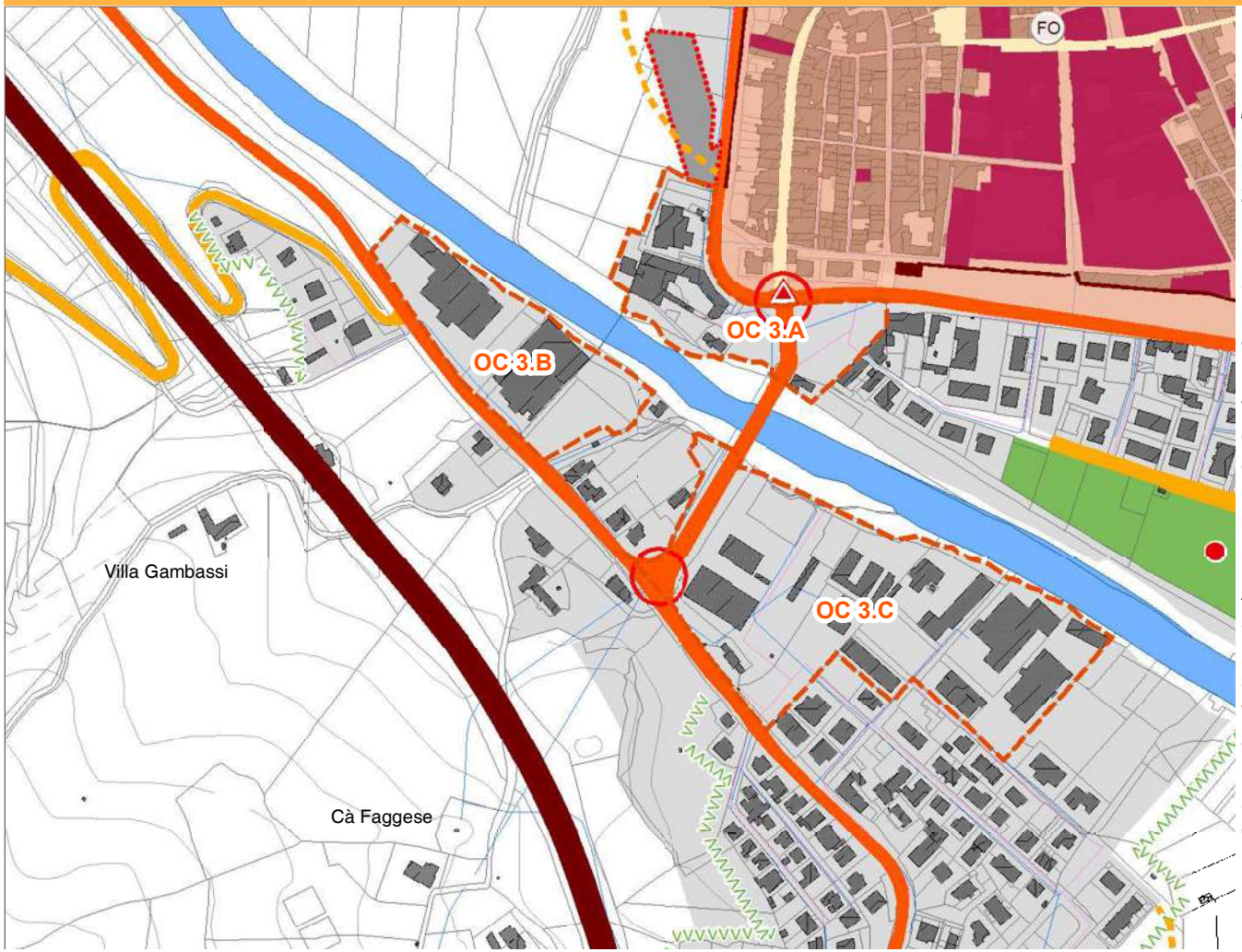
MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO

(cf. Guida per la qualità paesaggistica e abaco soluzioni)
- Conservare e valorizzare gli elementi della rete ecologica, con particolare attenzione alle componenti individuate dalla Rete Ecologica Regionale Umbra (unità regionale di connessione ecologica e corridoi: habitat e connettività)
- Qualificare la presenza delle componenti di naturalità (vegetazione ripariale, rive e fiume)
- Favorire la percezione del fiume con l'attrezzamento di percorsi ciclo pedonali e affacci aperti sul corso d'acqua, su entrambe le rive
- Definire e caratterizzare le visuali verso il sistema collinare a ovest
- Conservare il fronte lineare sulla strada di margine del centro storico
- Configurare un rinnovato assetto urbano, caratterizzato da qualità architettonica e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pubblici

INDIRIZZI PER LA QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E PER FAVORIRE UN COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI PER IL SISTEMA DI AREE DELL'OC

- Definire criteri unitari di trattamento dell'affaccio sul fiume (tipologie e fronti unitari verso il fiume)
- Definire assi visivi coordinati tra le due rive del fiume
- Definire un percorso continuo lungo la riva destra del fiume

Operazione Complessa OC 3 | INDICAZIONI PER IL RAFFORZAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA MINIMA



L'area interessata dall'Operazione complessa 3 si trova per la maggior parte lungo delle componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. GE.04.1 del PRG-PS come *Connessioni strategiche tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale* ovvero parti di viale Sauro, di via Aretina e via Cortonese, nonché inglobano il ponte sul Tevere, anch'esso con la medesima classificazione strategica. Sono inoltre presenti, negli Ambiti OC 3.A e OC 3.C due nodi viari classificati come strategici nel medesimo elaborato GE.04.1 e, infine, uno degli accessi al Centro storico, che si trova in stretta connessione con l'Ambito OC 3.A.

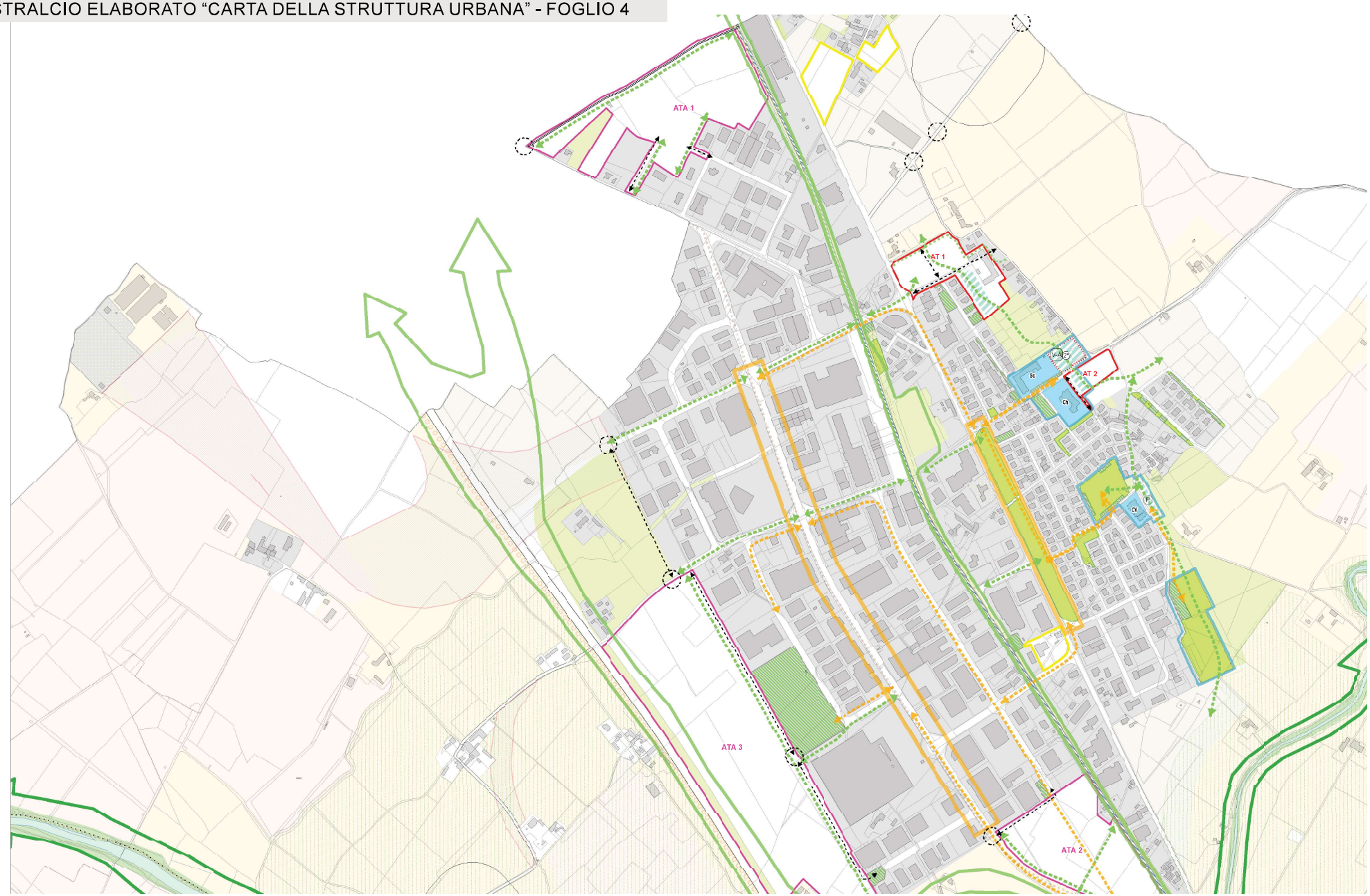
Gli interventi per la realizzazione degli Ambiti dovranno tenere conto di tale insieme di elementi altamente strategico, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tali percorsi e nodi (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati – cfr. viabilità di progetto interna agli Ambiti nei seguenti Schemi di assetto), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Nell'elab. GE.04.1 del PRG-PS non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del *Sistema degli spazi aperti* classificate come *Aree libere*; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare. all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

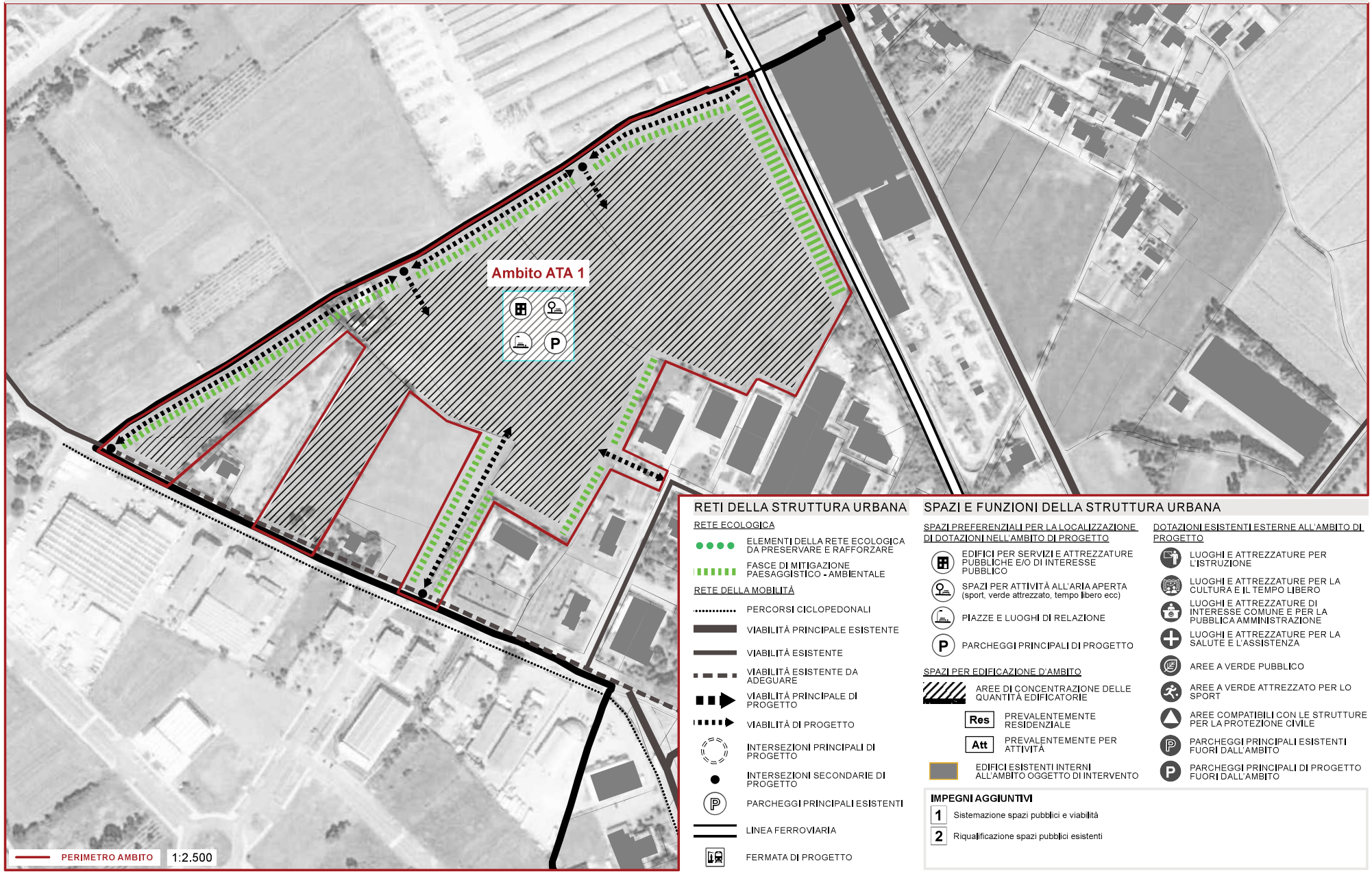
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' - ATA

ATA 1 Cerbara Ospedalicchio
ATA 2 Regnano
ATA 3 Madonna del Vento
ATA 4 Santa Lucia svincolo

STRALCIO ELABORATO "CARTA DELLA STRUTTURA URBANA" - FOGLIO 4



SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Sistemazione spazi pubblici e viabilità
2. Riqualificazione spazi pubblici esistenti

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	D	78.764	0,350	a
2	strade	295	0,00	b
TOTALE		**79.059**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq	0%	25%	0%	50%	**13.784**			*mq*	
27.567	mq	mq	mq	mq		mq	mq	--	**41.351**
	0	**6.892**	0	**13.784**		**27.567**	**41.351**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Creazione di fascie di mitigazione	1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	-	-
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	-	100%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
60% Usi produttivi	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• L'Ambito può essere articolato al massimo in tre Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è localizzato nella zona settentrionale del delle aree produttive di Cerbara-Ospedalicchio, lungo la strada di connessione territoriale nord-sud e lungo la ferrovia, a confine con S. Giustino.

E' un'area di margine dell'ampio tessuto produttivo che si sviluppa lungo le infrastrutture principali di fondovalle.

Si inserisce quindi nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza.

L'area si trova di fronte a un ambito stretto tra la via Tiberina e la Ferrovia, interessato da un complesso produttivo lineare di notevoli dimensione, composto da capannoni produttivi dal valore tipologico documentario, in gran parte dismesso e in parte

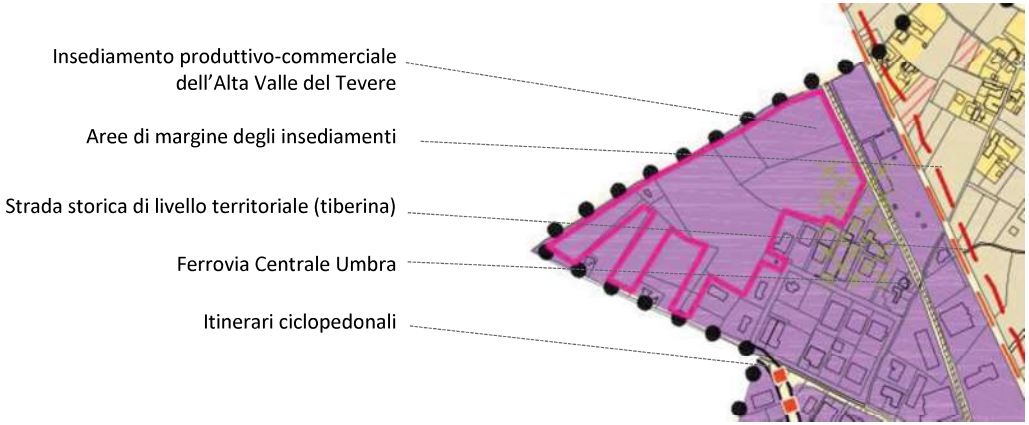
INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- barriere antropiche

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT



OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere – concentrazioni artigianali **–** produttive **–** commerciali dell'"insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45
- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine

PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

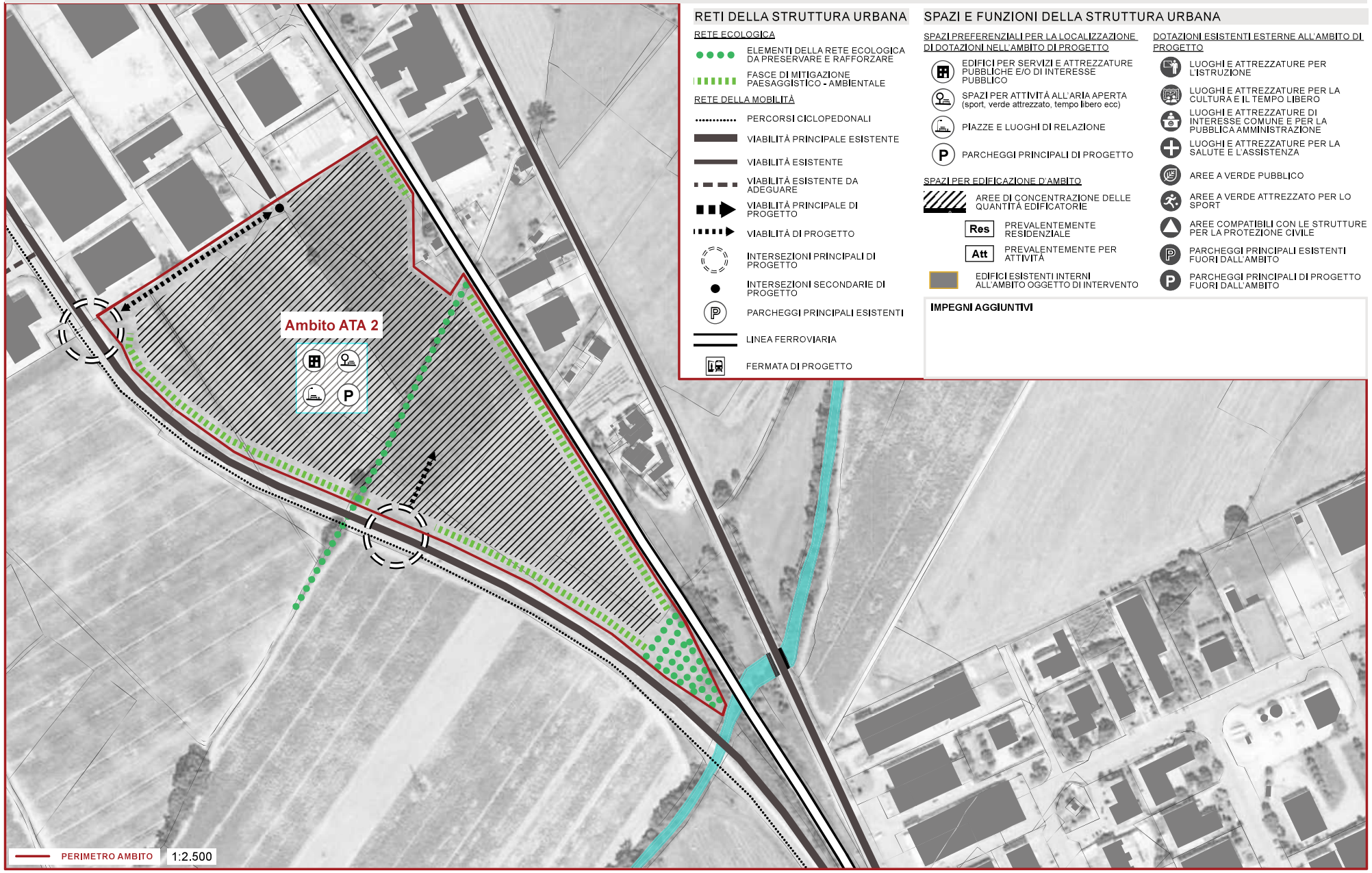
Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA
(cf. anche ABACO soluzioni per il paesaggio)

- Definire fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo lungo i margini in corrispondenza con gli spazi agricoli
- Caratterizzare il fronte lungo la ferrovia e differenziarlo rispetto al fronte sulla strada interna

- Individuare possibili visuali lontane verso i sistemi collinari da valorizzare
- Favorire l'integrazione con il tessuto produttivo a sud e collegare l'impianto viario esistente con il nuovo
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti

SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	D	63.620	0,350	a
2	strade	1.111	0,00	b
TOTALE		**64.731**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incremento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		mq
mq **22.267**	0%	25%	0%	50%	**11.134**			*mq*	
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	--	**33.401**
	0	**5.567**	0	**11.134**		**22.267**	**33.401**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Creazione di fascie di mitigazione	1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	-	-
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	-	100%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

XXXXXXXXXXX

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
60% Usi produttivi	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 40% del carico urbanistico massimo d'Ambito

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è localizzato nella zona settentrionale delle aree produttive il località Regnano, lungo la strada di connessione territoriale nord-sud e lungo la ferrovia, al margine meridionale dell'ampio tessuto produttivo che si sviluppa lungo le infrastrutture principali di fondovalle.

Si inserisce quindi nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza, in corrispondenza del varco che assicura la discontinuità del sistema di aree produttive a nord del capoluogo.

L'area è limitata a est dalla linea ferroviaria, a sud è aperta sul varco agricolo. Sul lato settentrionale confina con l'insediamento produttivo dell'Alta valle del Tevere.

INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- corridoi e pietre di guado (habitat e connettività)
- frammenti (connettività)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT

Insediamento produttivo-commerciale dell'Alta Valle del Tevere

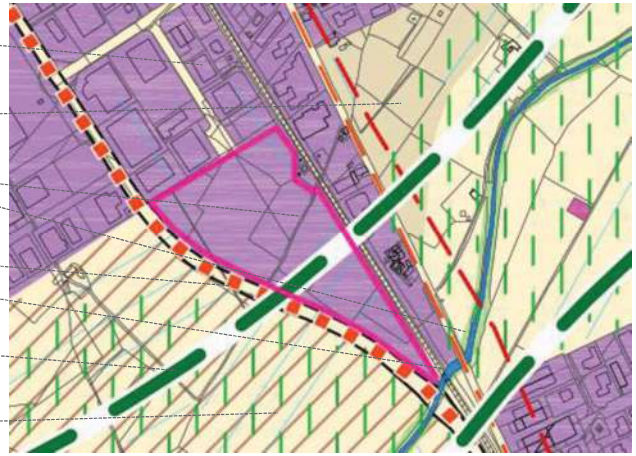
Aree di margine degli insediamenti

Canali
Fossi e corsi d'acqua

Itinerari ciclopedonali
Strada storica di livello territoriale (tiberina)
Ferrovia Centrale Umbra

Varco ecologico

Area di protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti



OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'"insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45
- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine

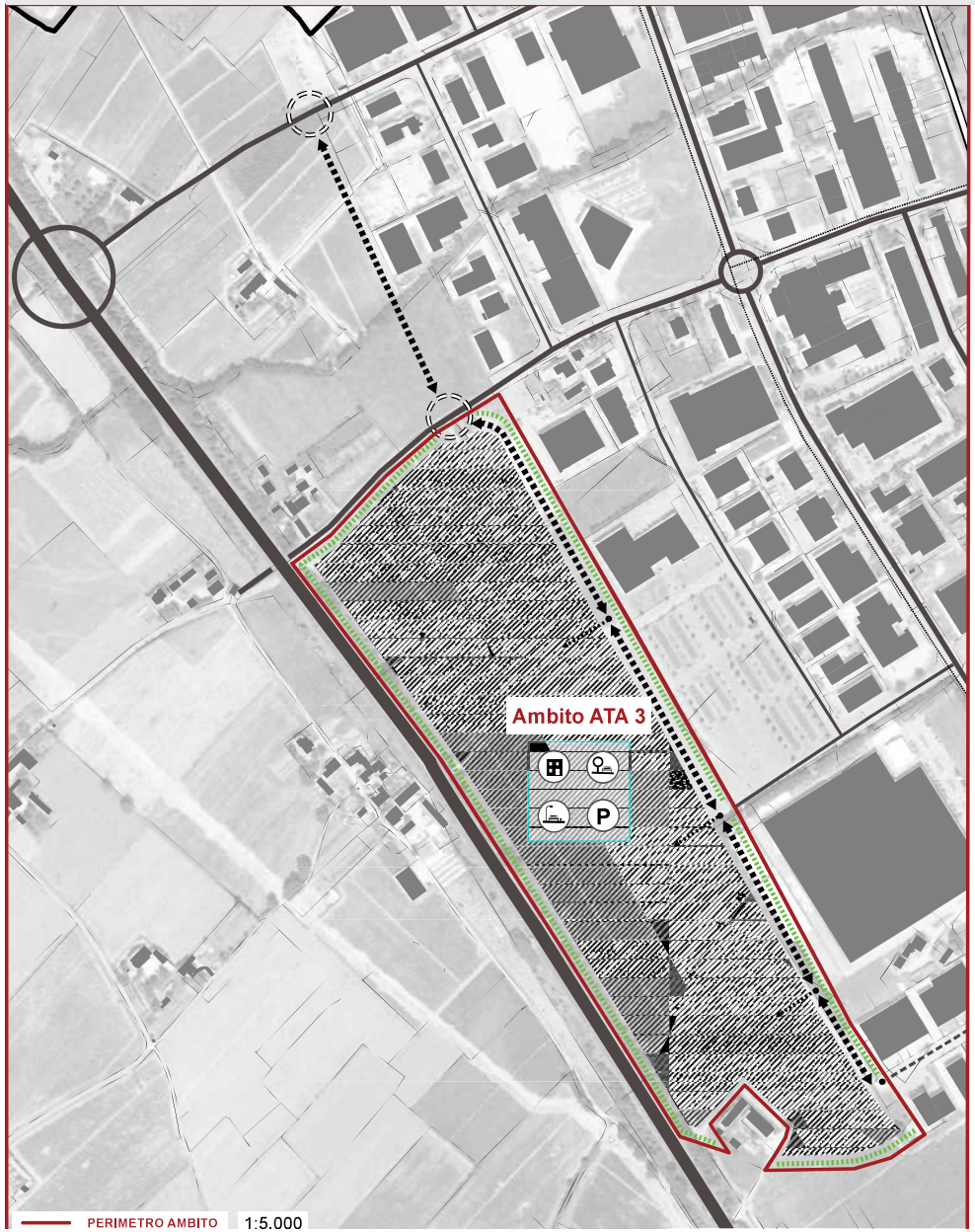
PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA
(cf. anche ABACO soluzioni per il paesaggio)

- Conservare gli elementi della rete ecologica e favorirne la continuità
- Definire fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo lungo i margini in corrispondenza con gli spazi agricoli
- Caratterizzare il fronte lungo la ferrovia e differenziarlo rispetto al fronte sulla strada interna
- Individuare possibili visuali lontane verso i sistemi collinari da valorizzare
- Favorire l'integrazione con il tessuto produttivo a nord e collegare l'impianto viario esistente con il nuovo
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti

SCHEMA DI ASSETTO



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
  - Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territori-ale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	D	214	0,350	a
2	F	96.002	0,250	b
3	P	44.267	0,250	c
4	Z_S	28.627	0,10	d
5	strade	1.111	0,00	e
TOTALE		**170.221**		

	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE (pari al 100% SUC di base - art. 28 c.8 PRG-PS)					SUC max proprietà Ambito			Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE max incre-mento SUC	TOTALE		*Limite minimo di operatività*	TOTALE
SUC di base mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per: Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concer-tazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)						
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2		A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	minimo	massimo		
mq	0%	50%	0%	100%	**38.005**			*mq*	mq
38.005	mq	mq	mq	mq		mq	mq	***57.007***	**76.010**
	0	**19.002**	0	**38.005**		**38.005**	**76.010**		

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

- Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015)
- Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria
- Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)

1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento

Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento

Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali e servizi (servizi e attività culturali pari almeno al 30%)

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	-	-
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	-	100%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

XXXXXXXXXXX

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
60% Usi produttivi	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in quattro Comparti di attuazione. La dimensione minima delle quantità edificatorie di un comparto è pari al 25% del carico urbanistico massimo d'Ambito

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è un'area molto estesa localizzato lungo l'asse della E 45, alle spalle della grande zona produttiva che interessa la frazione di Cerbara.
Si inserisce nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza.
E' un'area di ampia estensione (17 ha) attualmente ad uso agricolo ma inserita in un contesto interessato da dinamiche di sviluppo, come il nuovo svincolo stradale sulla E45, in corso di costruzione, e gli Ambiti a Trasformazione per Attività previste a nord e a sud di questo ambito.
L'attuazione di queste previsioni, data l'apertura delle visuali verso la piana agricola e verso i sistemi collinari, porterà a impatti sul sistema paesaggistico di notevole rilevanza.

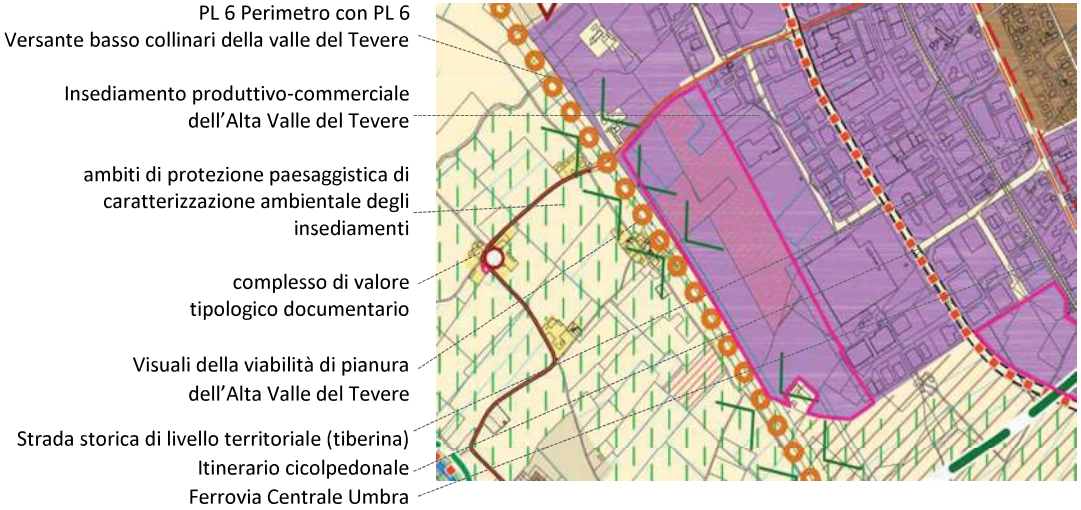
INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- Ambiti di elevata sensibilità alla diffusione insediativa

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT



OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere – concentrazioni artigianali **–** produttive **–** commerciali dell'"insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45
- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine

PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA
(cf. ABACO)

- Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni lineari di capannoni / manufatti semplici o doppie).
- Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo.
- Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo le viabilità principali e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati.
- Creare una fascia verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti
- Predisporre una segnaletica unica per l'intero ambito
- Attrezzare con filari arborei le strade e i percorsi pedonali e ciclabili;
- Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate impermeabili attorno agli edifici
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità;
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti

SCHEMA DI ASSETTO

RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
  - Res PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - Att PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Mitigazione svincolo
2. Adeguamento svincolo

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

PAESAGGIO

ASPETTI INSEDIATIVI

RETI INFRASTRUTTURALI

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

PARAMETRI URBANISTICI

ATTRIBUZIONE INDICI DI EDIFICABILITÀ PEREQUATI AI SENSI Art. 28 NTA PRS.PS

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA (art.16 delle NTA)

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	-	-
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	-	100%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1		

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI						PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
60% Usi produttivi	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è localizzato lungo l'asse della Tiberina, a sud del capoluogo, in un ambito agricolo stretto tra le infrastrutture di connessione territoriale (E45, Tiberina,).
Posta nella pianura tra la fascia fluviale, un'area umida (Laghi Colombari) e ai piedi del sistema collinare orientale.
E' un'area di ampia estensione (circa 10 ha) attualmente ad uso agricolo ma servita da uno svincolo stradale sulla E45, e circondata da diversi contesti insediativi (aree produttive e aree edificate consolidate, lungo la Tiberina).
L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, data la vicinanza di elementi di rilevanza paesaggistica (il Laghi, il fiume, le colline) e la presenza di punti di visuale aperti lungo gli assi viari principali, porterà a impatti sul sistema paesaggistico di notevole rilevanza da controllare e gestire con misure opportune.

INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)
- Corridoi e pietre di guado - connettività

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT

Perimetro PL 7
Versanti basso collinari orientali della valle del Tevere

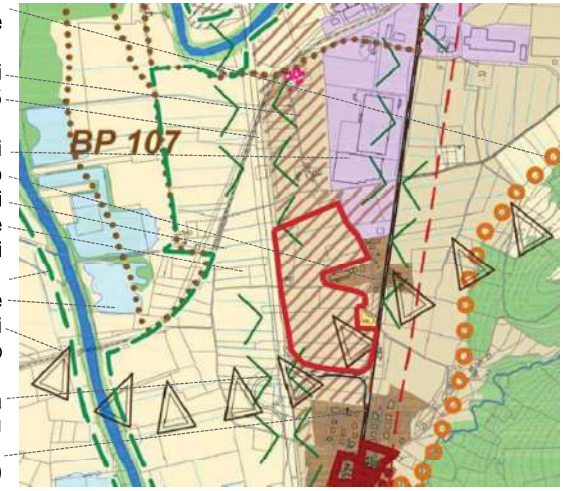
Aree agricole intercluse tra fasci infrastrutturali
E 45

Impianti produttivi e artigianali
Insediamenti di carattere semiurbano
Insediamenti di pianura recenti e consolidati
Aree agricole di fondovalle
Canali

SIC Tevere
BP 10 7 Città di Castello – Laghi Colombari
SIR 1SC_1 Città di Castello

Visuali della viabilità di pianura
dell'Alta Valle del Tevere e lungo la FCU

Strada storica di livello territoriale (tiberina)



PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (ELAB. GE.03.1 E ELAB GE.03.2 PRG-PS)

OBIETTIVI
- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (in particolare per quanto riguarda il corso del Tevere interno all'insediamento urbano di Trèstina)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (ELAB. GE.03.2 PRG-PS)
- Migliorare l'inserimento dei manufatti per le attività produttive esistenti e previste attraverso un'adeguata composizione delle aree di pertinenza in riferimento agli accessi viabilistici

PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT
Mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo e le componenti paesaggistiche di maggior valore (fiume, versanti boscati, reticolo agricolo)

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA
(cf. ABACO)

- Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni lineari di capannoni / manufatti semplici o doppie).
- Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo.
- Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo la viabilità principale e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati.
- Creare una fascia verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti
- Predisporre una segnaletica unica per l'intero ambito
- Attrezzare con filari arborei le strade e i percorsi pedonali e ciclabili;
- Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate impermeabili attorno agli edifici
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità.

Variante Generale al Piano Regolatore Generale
PRG Parte Operativa n. 1

Elaborato PO.v.01 - Rapporto ambientale preliminare

Allegato 2 - La città della trasformazione - PRG-PS e PRG-PO

Allegato 3 - RERU e PRG-PO n.1

Allegato 4 - Siti Natura 2000 e PRG-PO n.1

1	01/12/17	Revisione a seguito Conferenza			
0	04/10/17	Emissione			
Rev.	***Data***	***Descrizione Modifica***	***Redatto***	***Approvato***	***Autorizzato***

Sommario

ALLEGATO 2

LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - PRG-PS E PRG-PO.....3

ALLEGATO 3

RERU E PRG-PO N. 01.....4

3.1 ALLEGATO 3A – RERU E PRG-PO N. 01 – GENERALITÀ 5

3.2 ALLEGATO 3B – RERU E PRG-PO N. 01 – SCHEDATURA DI SUPPORTO 6

ALLEGATO 4

SITI NATURA 2000 E PRG-PO N. 01.....7

4.1 ALLEGATO 4A – SITI NATURA 2000 E PRG-PO N. 01 – GENERALITÀ.....8

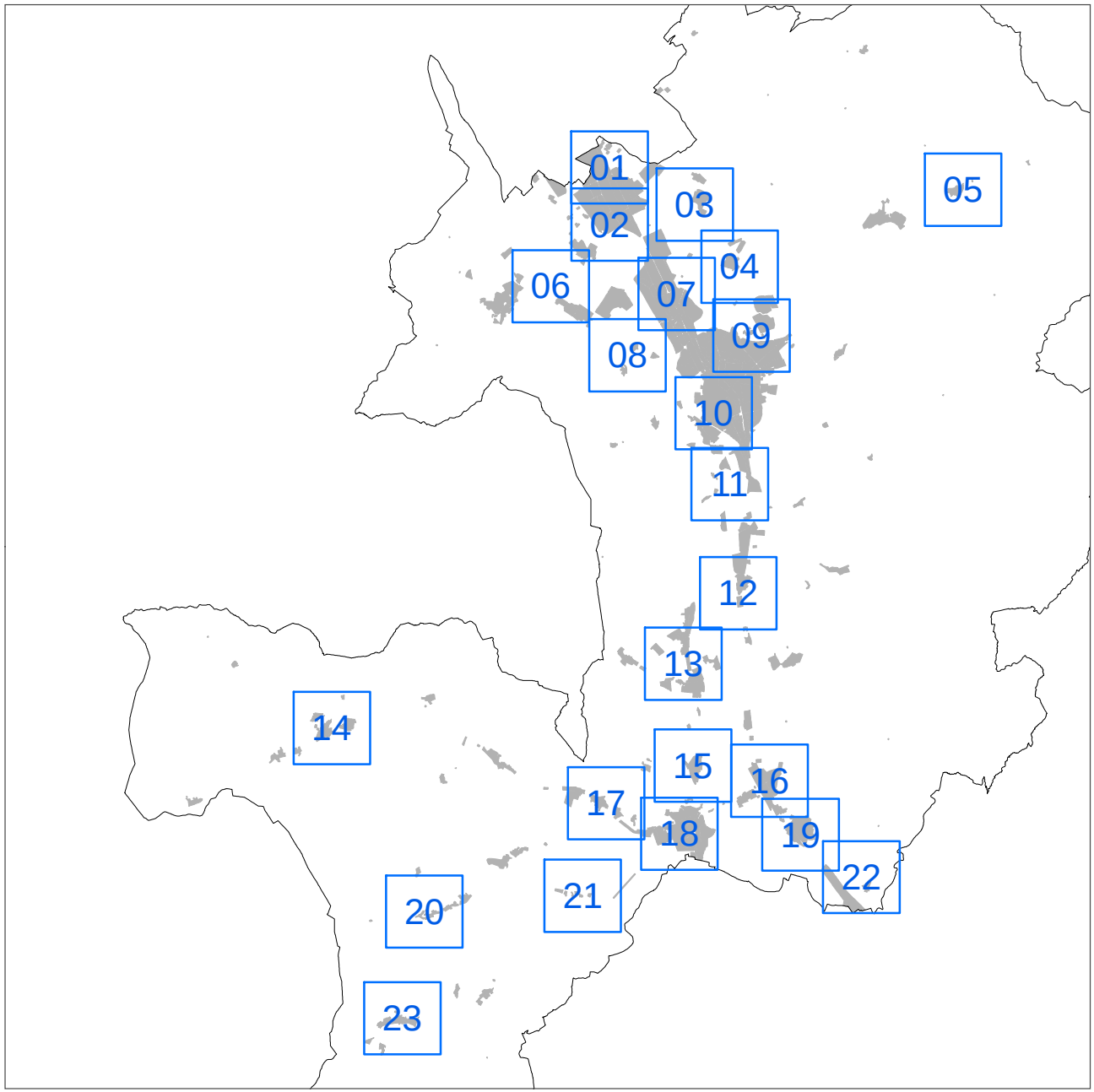
4.2 ALLEGATO 4B – SITI NATURA 2000 E PRG-PO N. 01–SCHEDATURA DI SUPPORTO....9

2 ALLEGATO 2 – LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - PRG-PS E PRG-PO

Aree in trasformazione PRG-PO

- Interventi di completamento urbani - ICU
- Interventi di completamento semiurbani - ICS
- Ambiti di trasformazione - AT
- Operazioni complesse - OC
- Ambiti di trasformazione per attività - ATA

- Limite zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti da PRG-PS
- Insediamento esistente



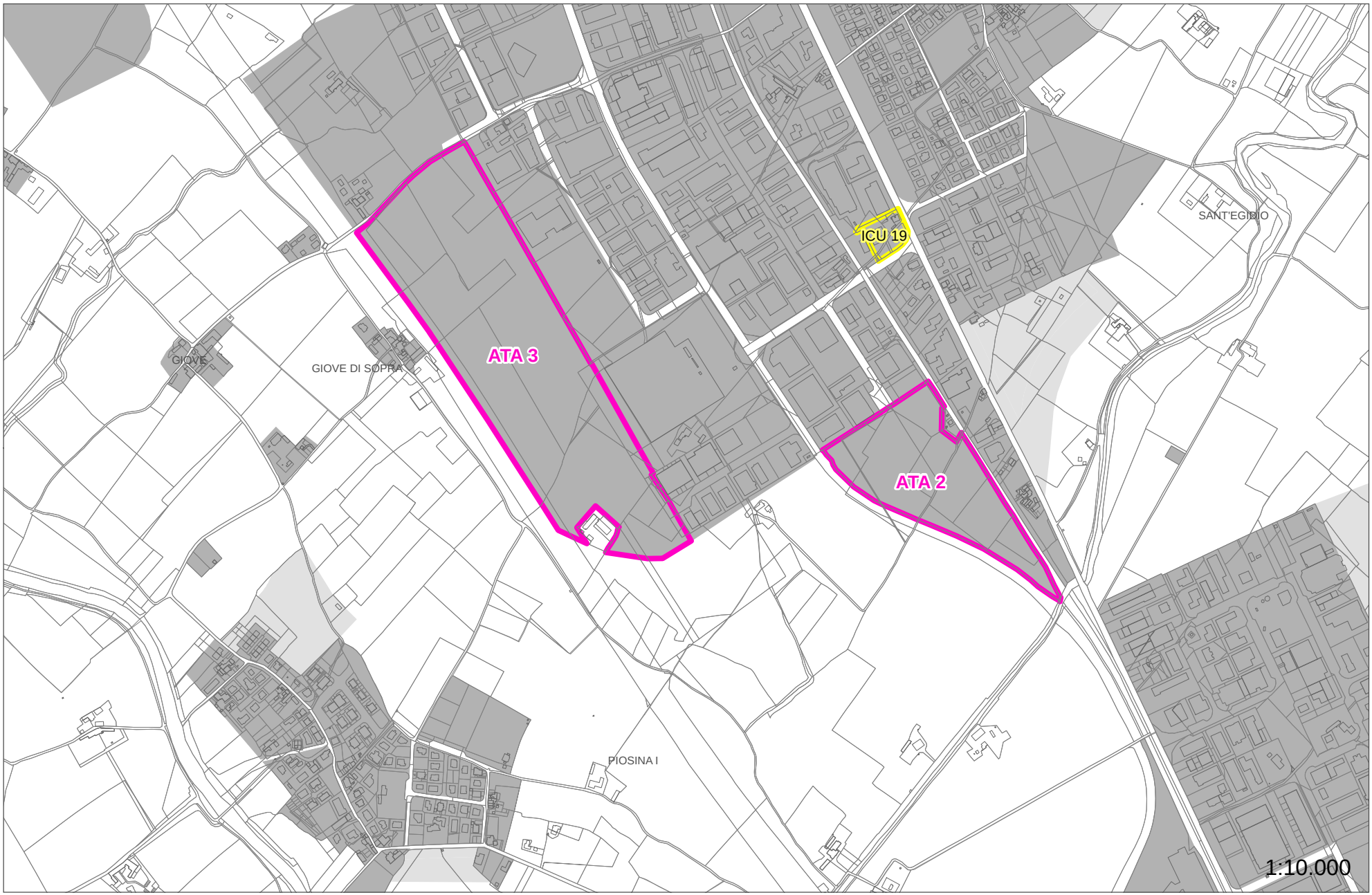
Quadro di unione e legenda

Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
La città della trasformazione - PRG-PS e PRG-PO

n. elaborato
Allegato 2

n. foglio
01

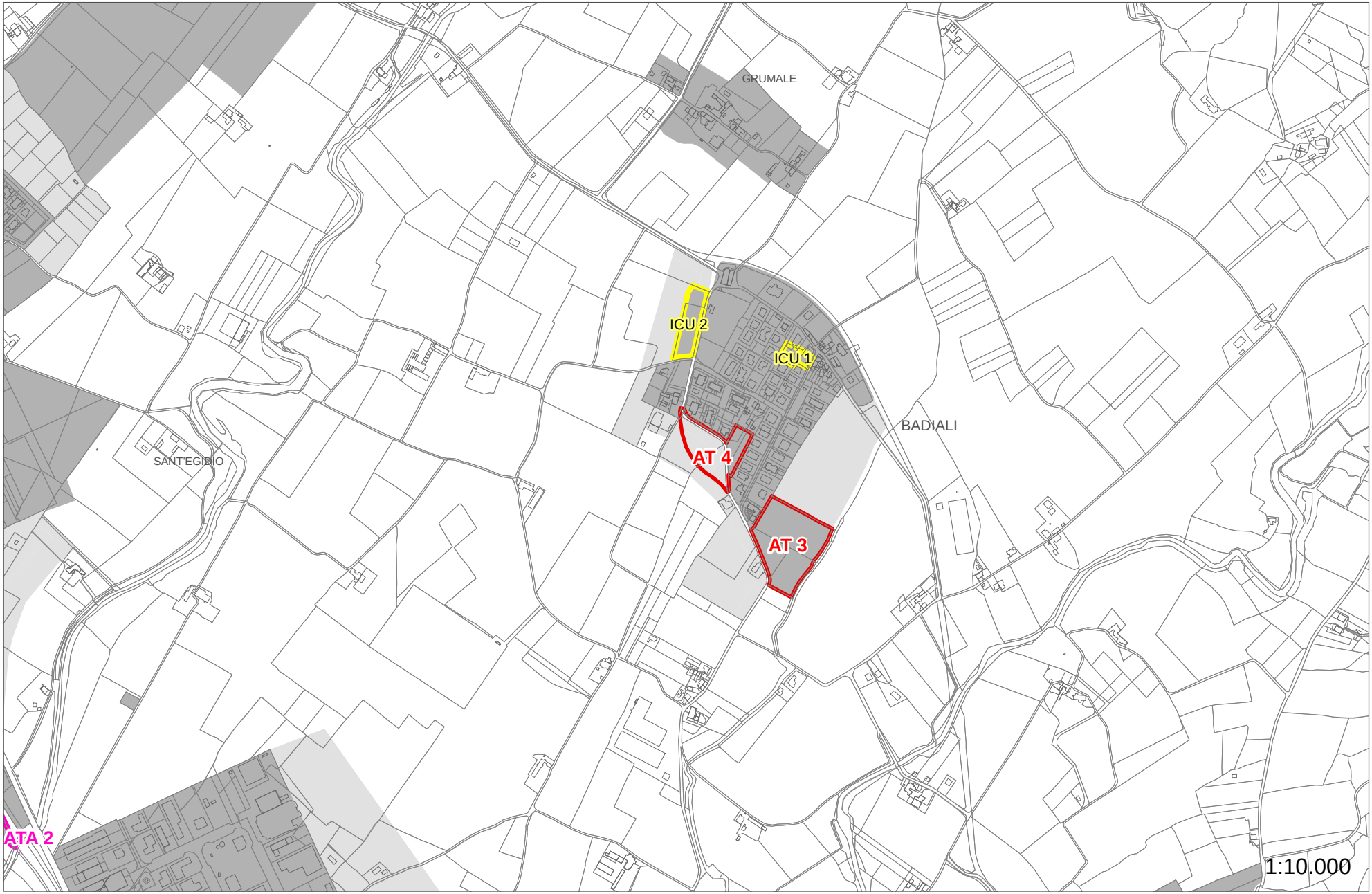


Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
La città della trasformazione - PRG-PS e PRG-PO

n. elaborato
Allegato 2

n. foglio
02

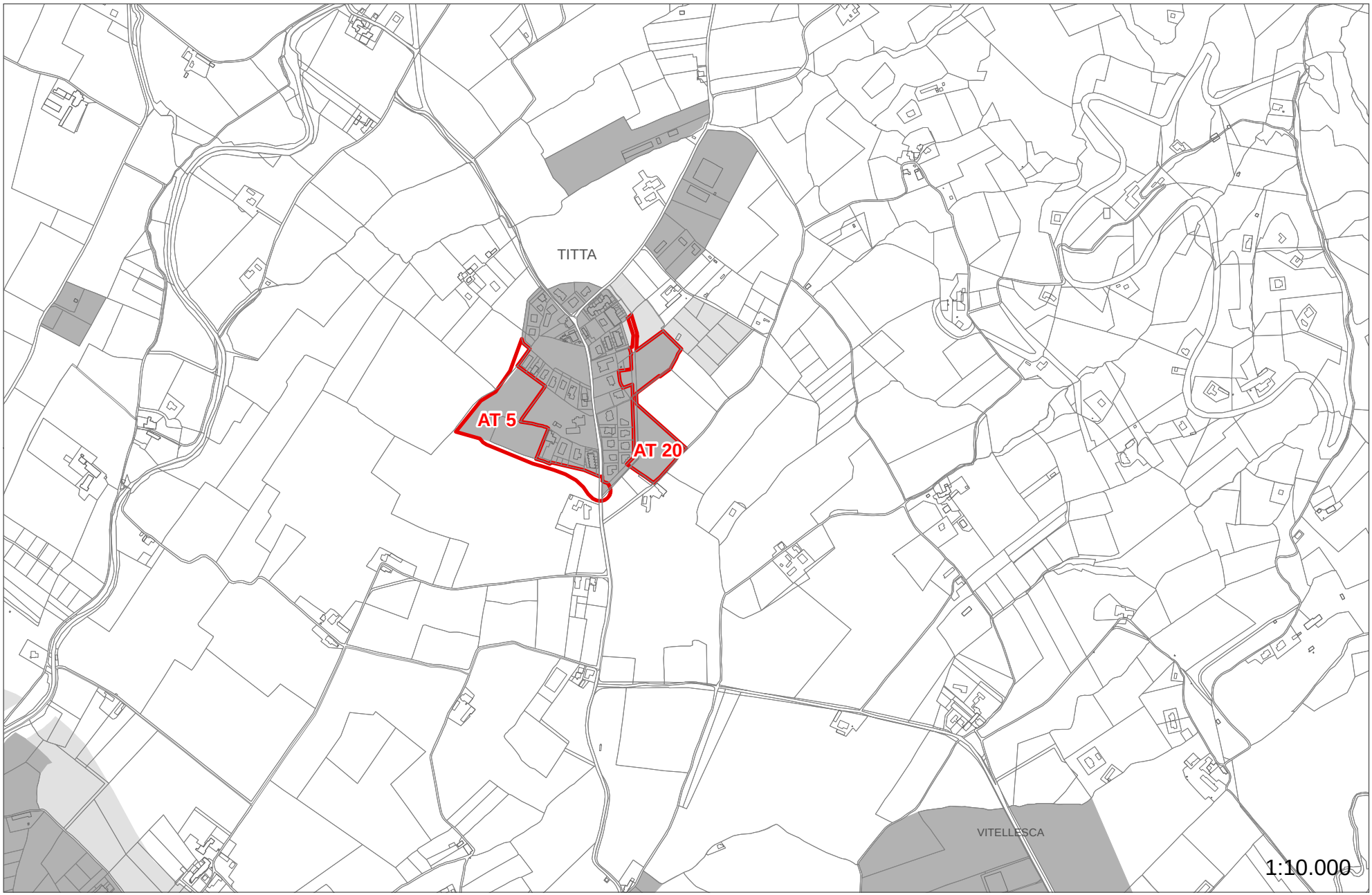


Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
La città della trasformazione - PRG-PS e PRG-PO

n. elaborato
Allegato 2

n. foglio
03


TITTA
AT 5
AT 20
VITELLESCA
1:10.000

FRACCANO
AT 6
AT 6
1:10.000

Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
La città della trasformazione - PRG-PS e PRG-PO

n. elaborato
Allegato 2

n. foglio
06

PRG-PO #01

Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
La città della trasformazione - PRG-PS e PRG-PO

n. elaborato
Allegato 2

n. foglio
07

Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

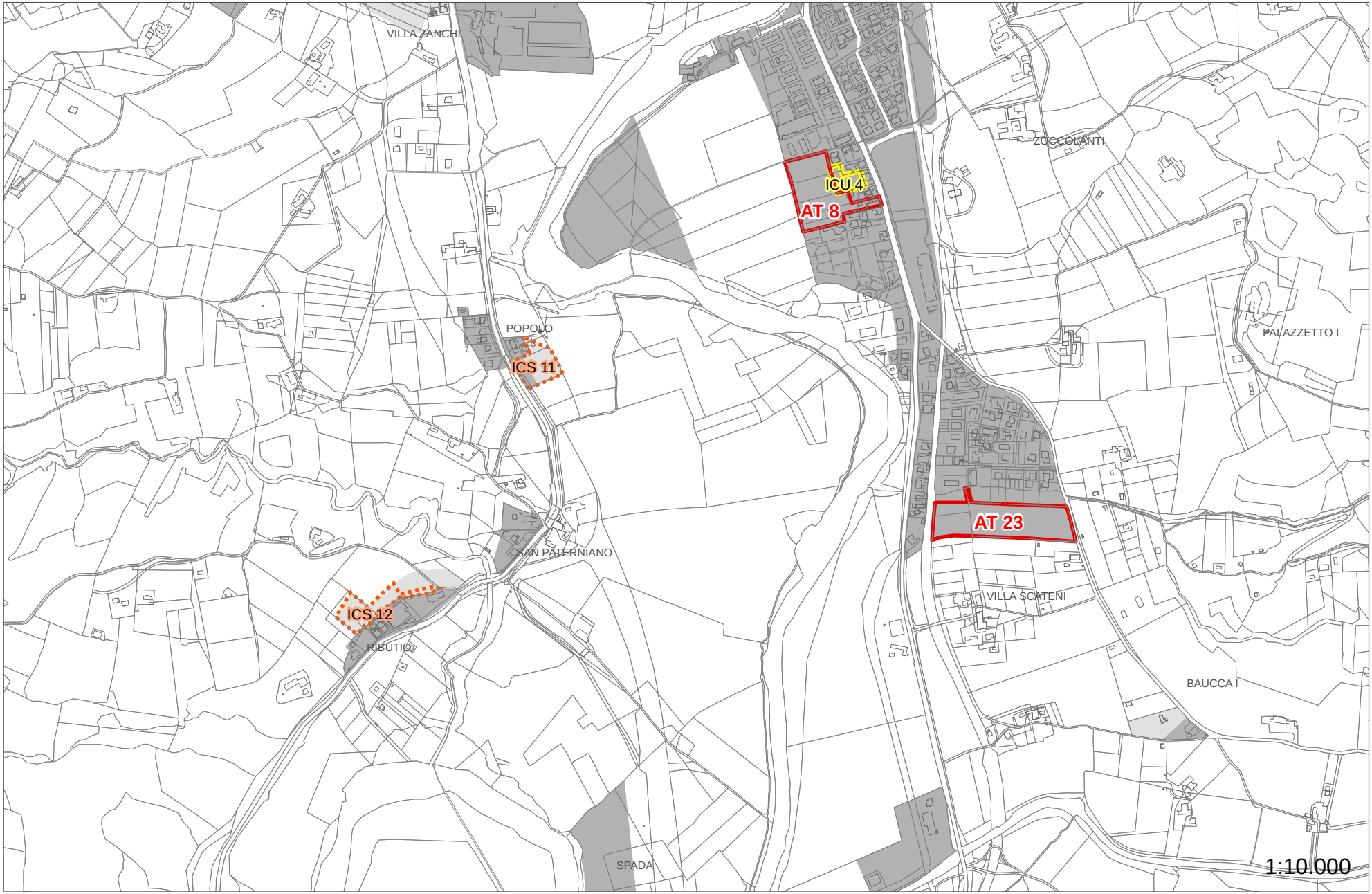
titolo elaborato
La città della trasformazione - PRG-PS e PRG-PO

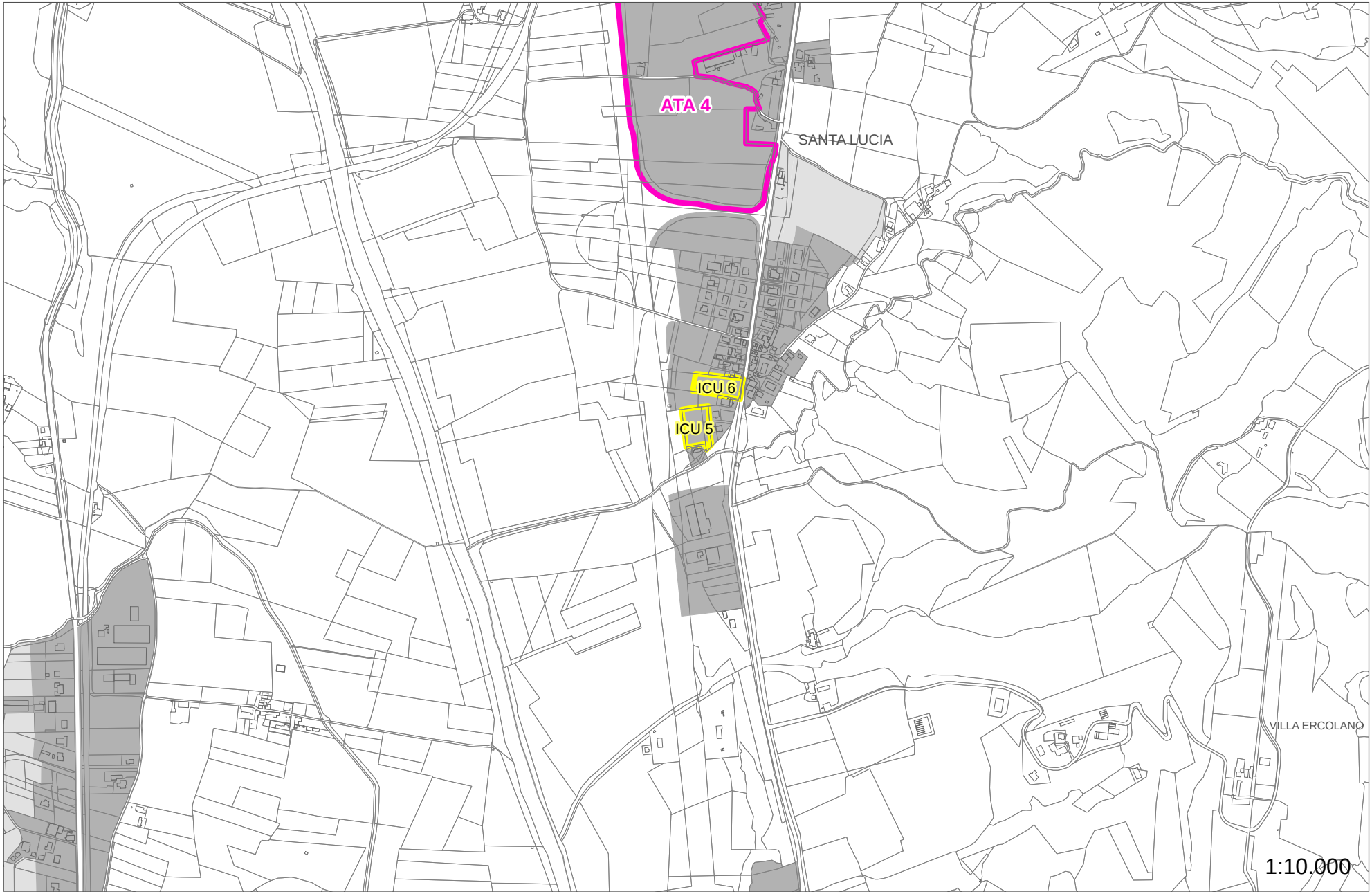
n. elaborato
Allegato 2

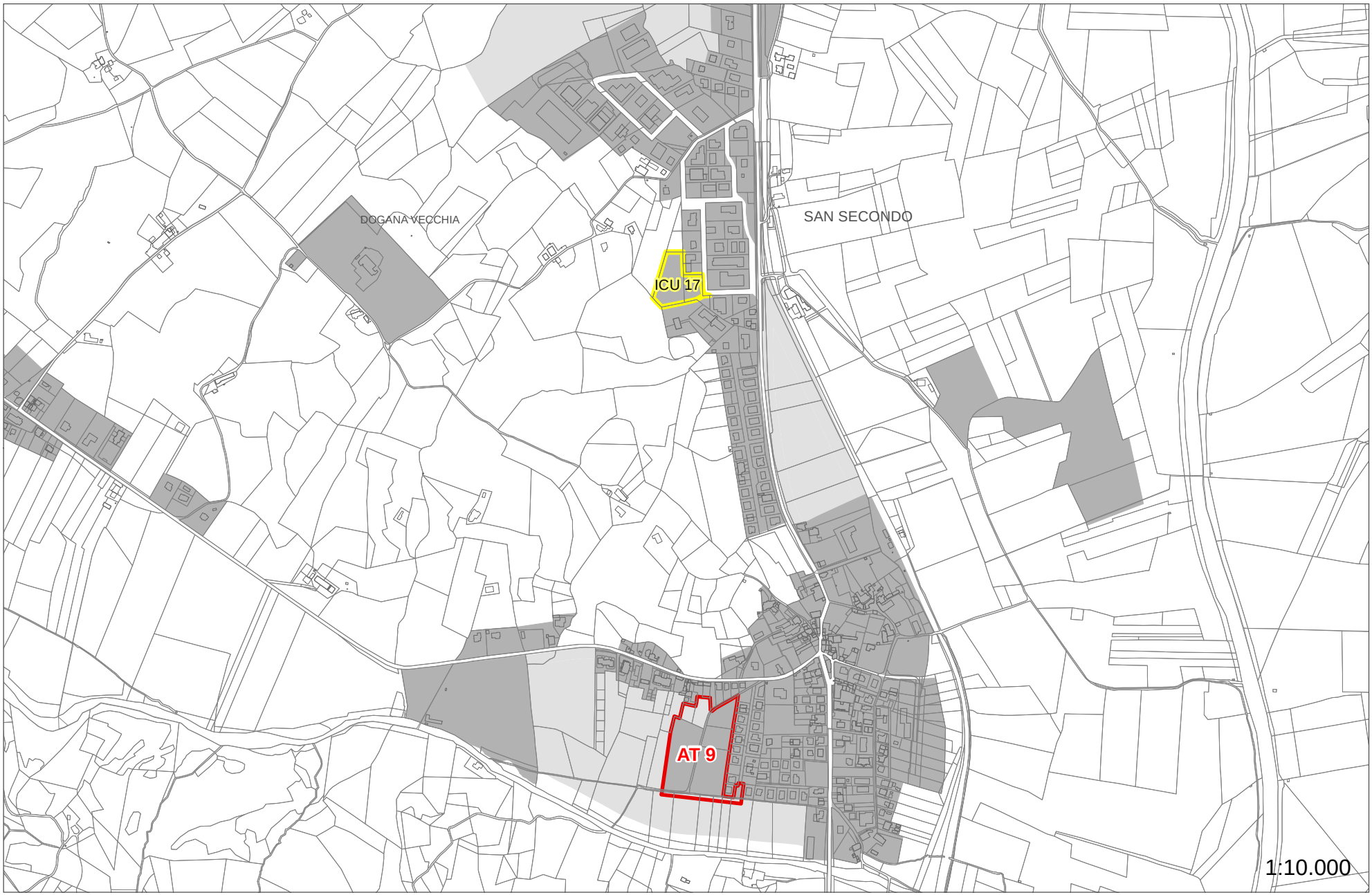
n. foglio
08

OC 1.A
OC 1.B
OC 1.C
OC 1.D
1:10.000

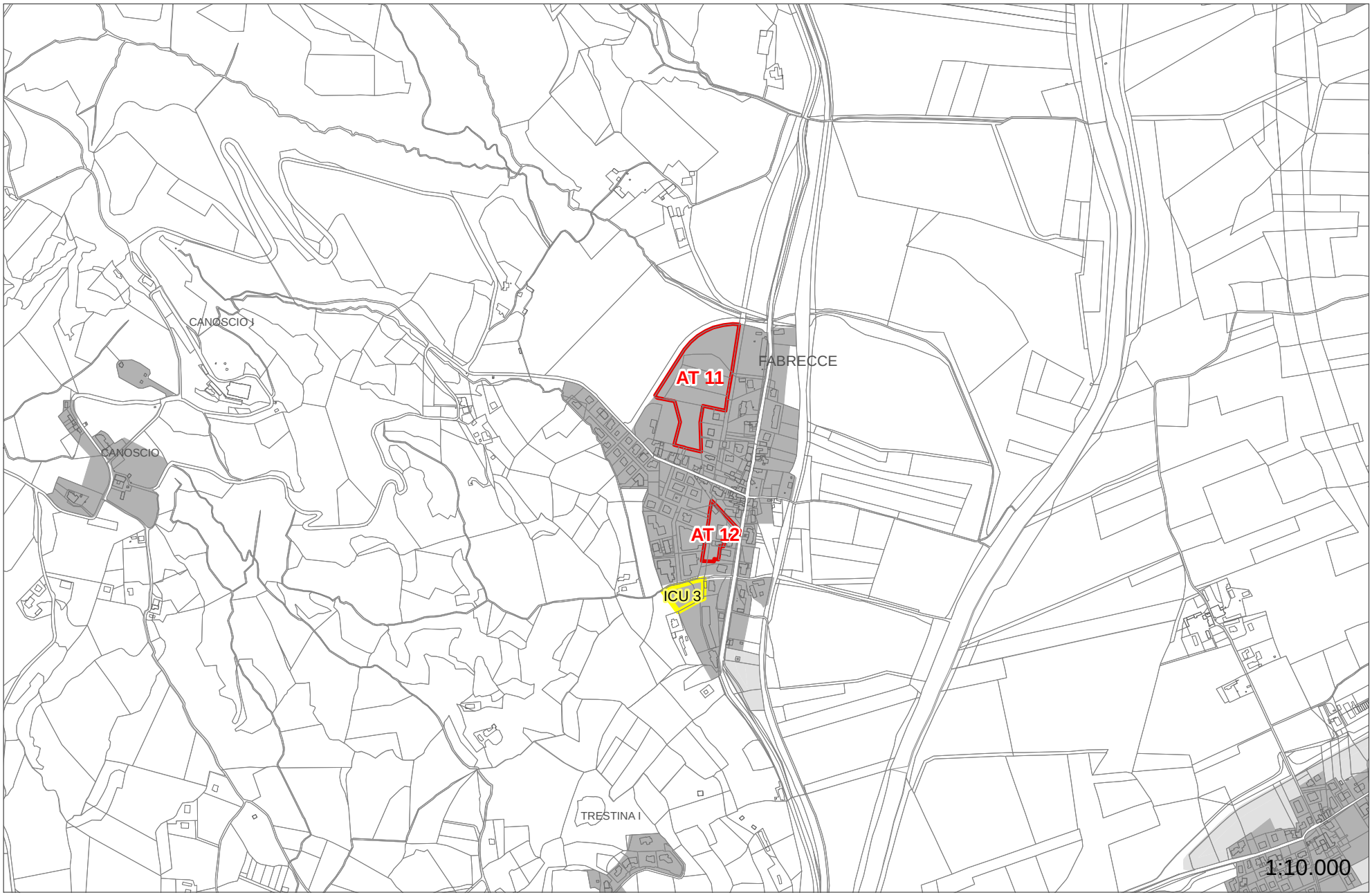
OC 2
OC 3.A
OC 3.B
OC 3.C
VIGNALE I
VILLA FRANCHETTI
CASALSOLE
CITTA' DI CASTELLO
1:10.000


VILLA ZANCHI
ZOCCOLANTI
ICU 4
AT 8
POPOLO
ICS 11
PALAZZETTO I
AT 23
SAN PATERNIANO
VILLA SCATENI
ICS 12
RIBUTIO
BAUCCA I
SPADA
1:10.000


ATA 4
SANTA LUCIA
ICU 6
ICU 5
VILLA ERCOLANO
1:10.000

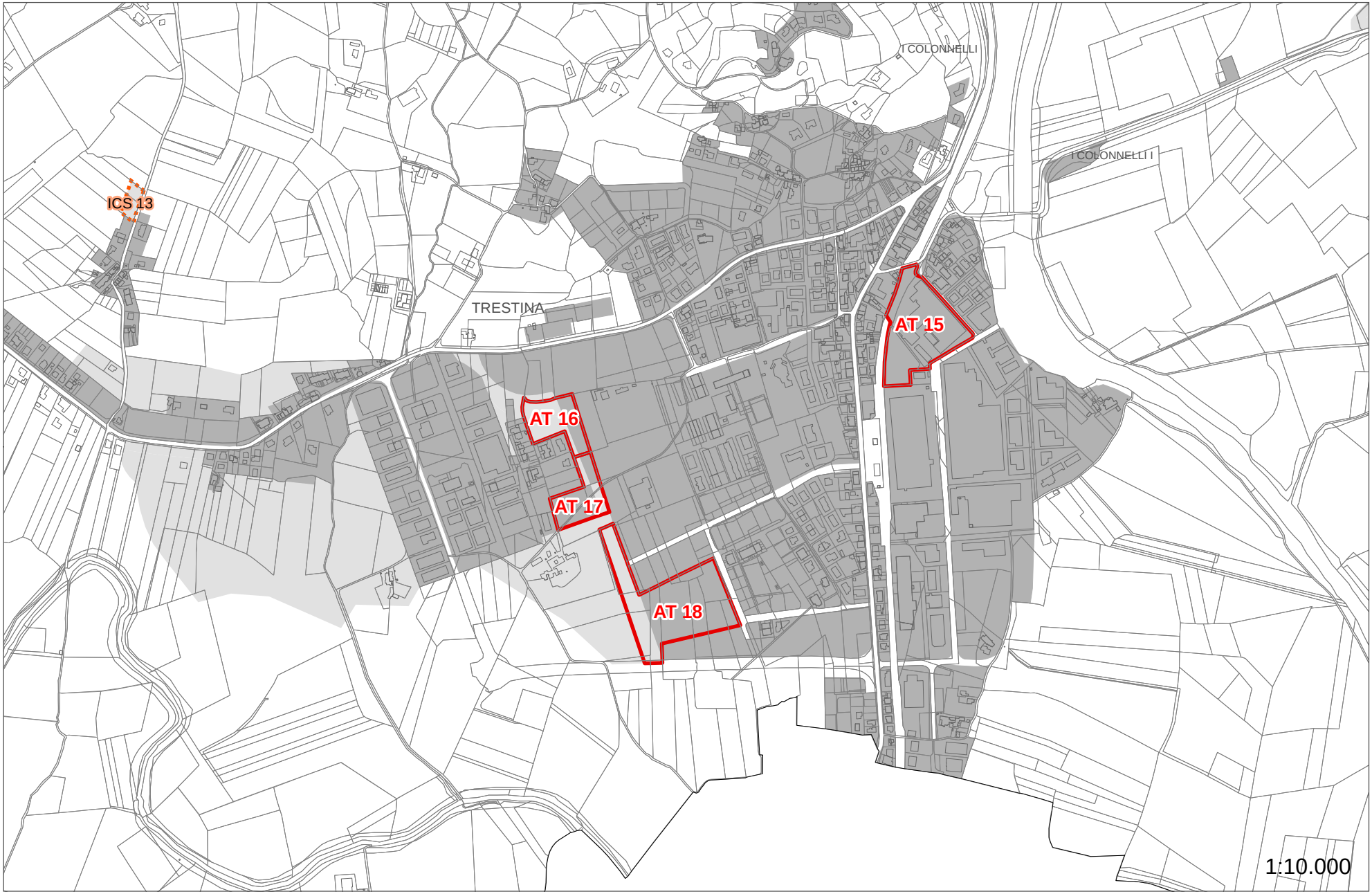

DOGANA VECCHIA
SAN SECONDO
ICU 17
AT 9
1:10.000

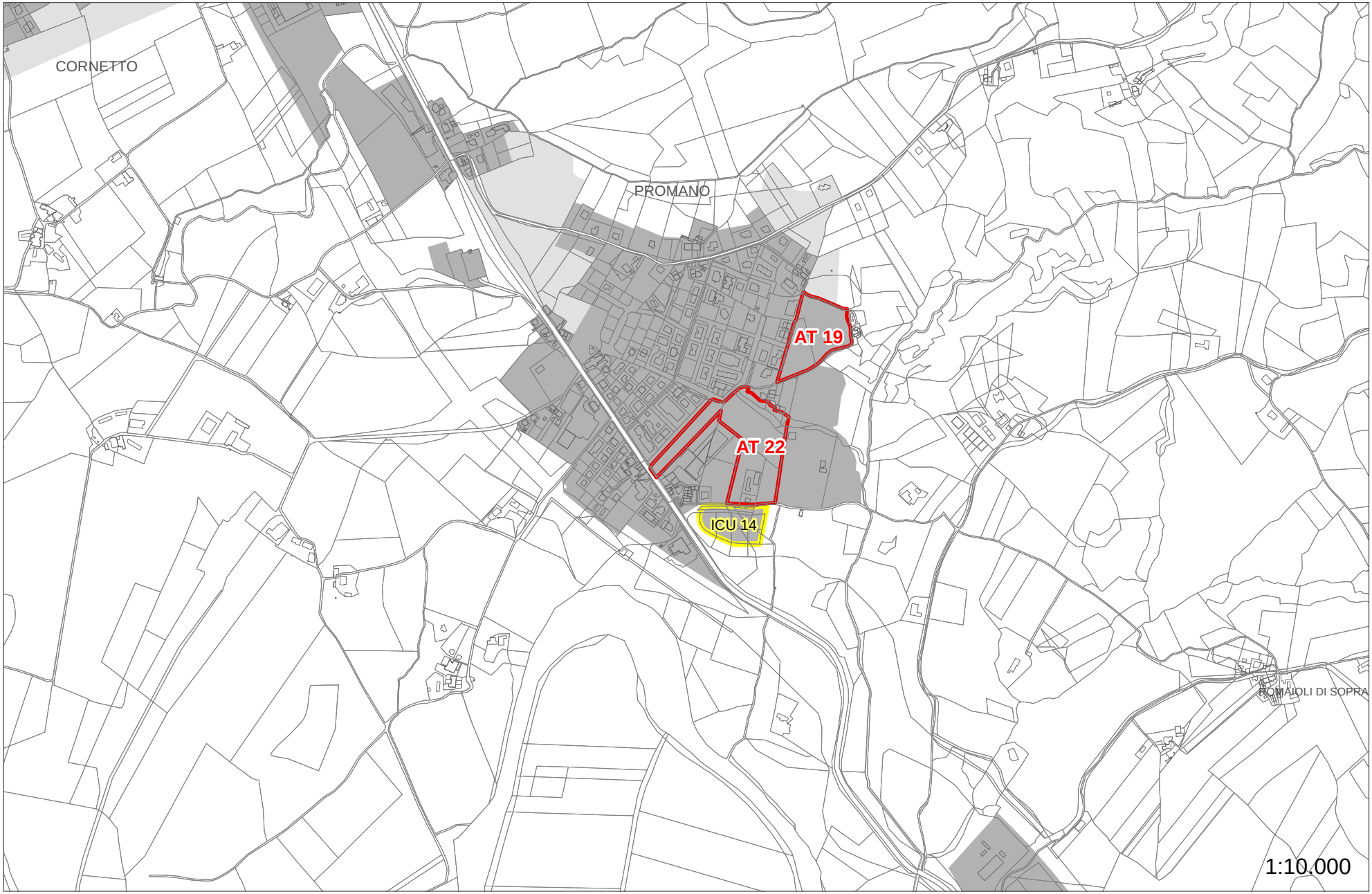
NUVOLE I
LA SPERANZA
MORRA
ICU 15
ICU 8
ICU 13
COL DI CHIO
ROCCAGNANO
1:10.000


CANOSCIO I
CANOSCIO
FABRECCE
AT 11
AT 12
ICU 3
TRESTINA I
1:10.000

CINQUEMIGLIA
AT 14
ICU 7
CORNETTO
PROMANO
1:10.000

BIVIO LUGNANO - BIVIO CANOSCIO
BIVIO CANOSCIO I
ICS 13
1:10.000

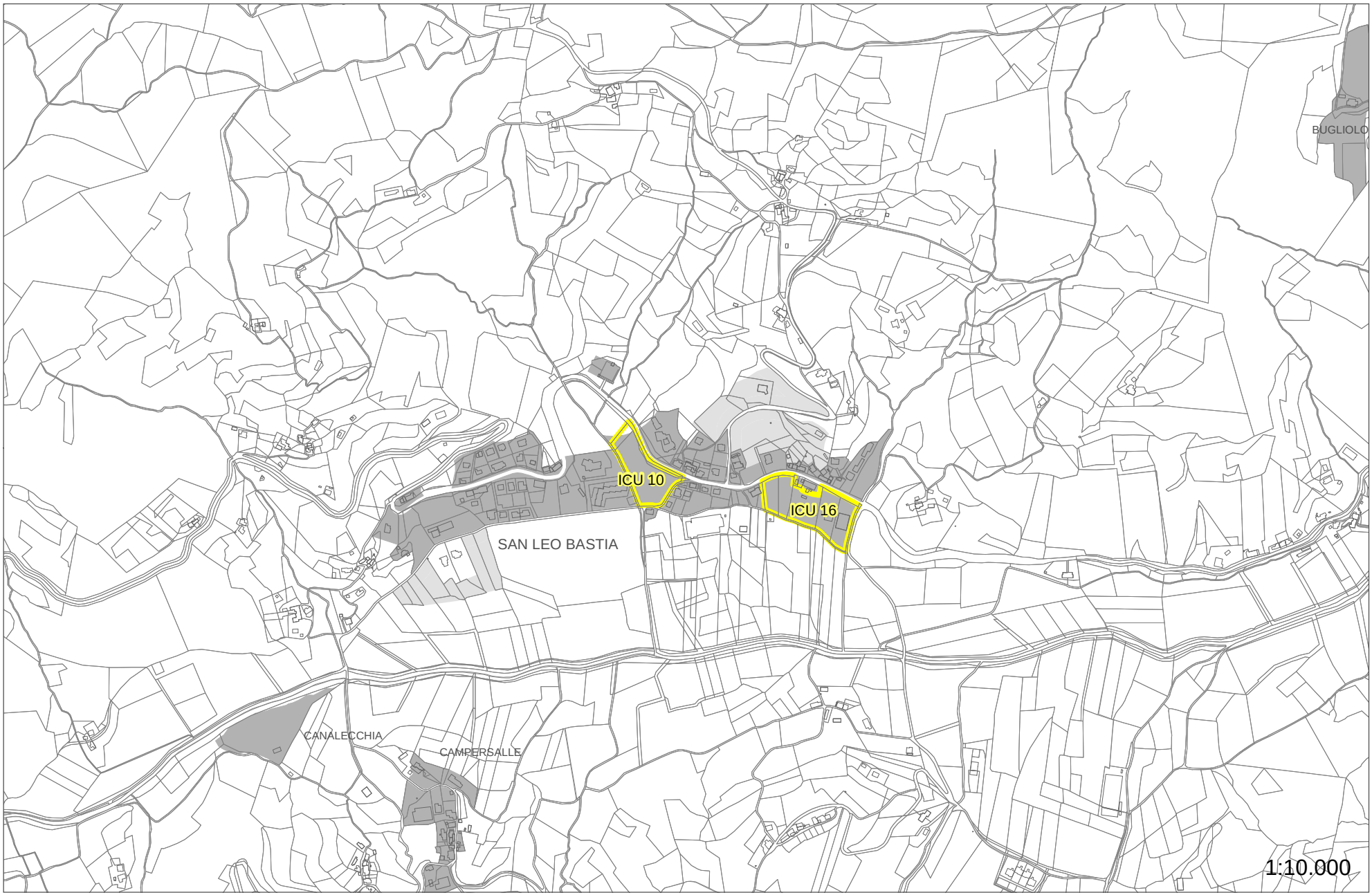

I COLONNELLI
I COLONNELLI I
ICS 13
TRESTINA
AT 15
AT 16
AT 17
AT 18
1:10.000


CORNETTO
PROMANO
AT 19
AT 22
ICU 14
ROMAIOLI DI SOPRA
1:10.000

IL TOPPO
PETRELLE
ICU 11
1:10.000

BONSCIANO I
MAGAGNINO
BONSCIANO
ICS 16
ICS 15
VILLA CASELLI
1:10.000

ICU 14
PARROCCHIA DI COLLE DI POZZO
ROMAIOLI DI SOPRA
ICS 18
ICS 17
PIANDANA DI SOPRA
PROMANO I
1:10.000


BUGLIOLO
ICU 10
ICU 16
SAN LEO BASTIA
CANALECCHIA
CAMPERSALLE
1:10.000

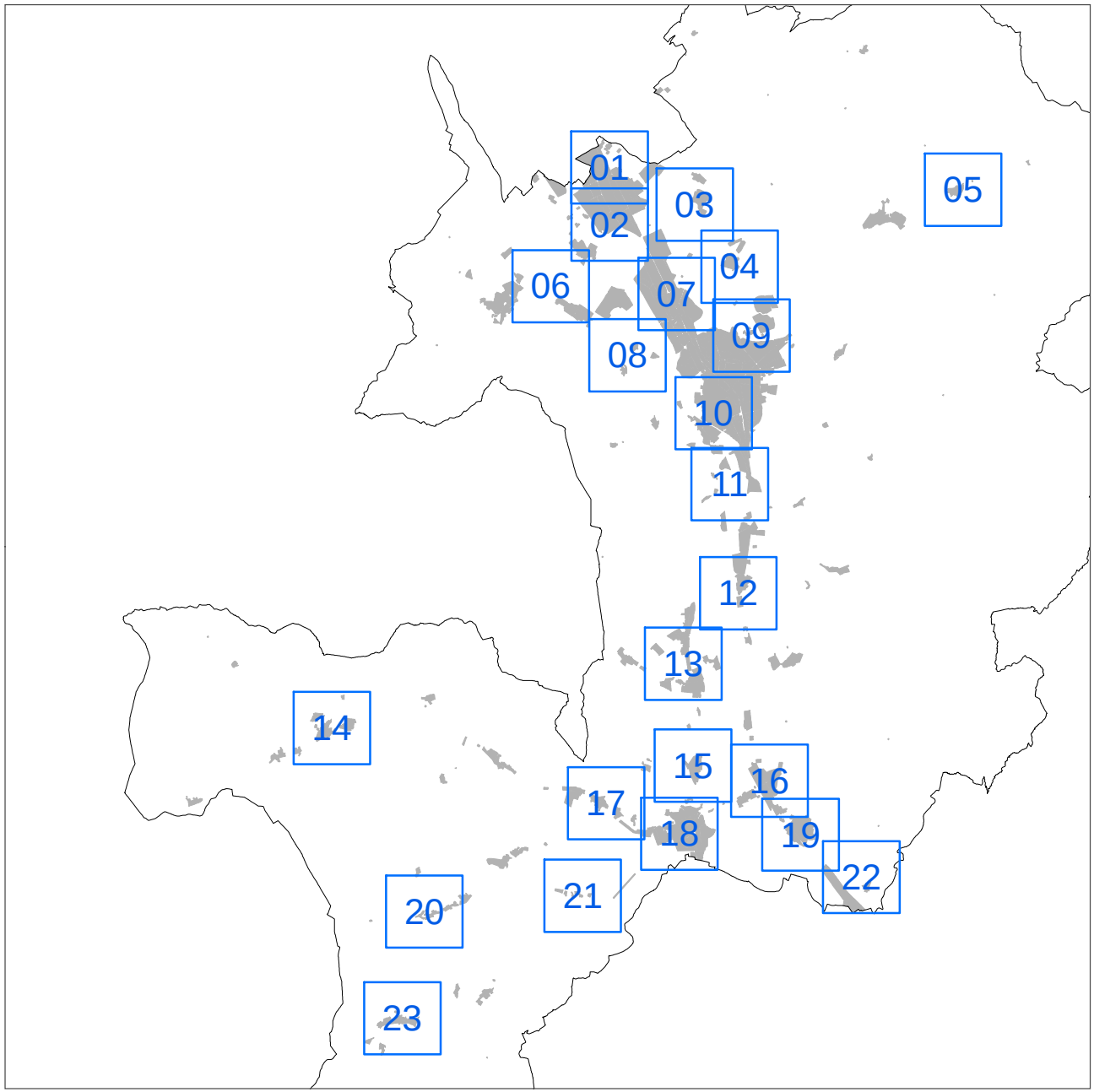
3 ALLEGATO 3 – RERU E PRG-PO N. 01

3.1 Allegato 3a – RERU e PRG-PO n. 01 – Generalità

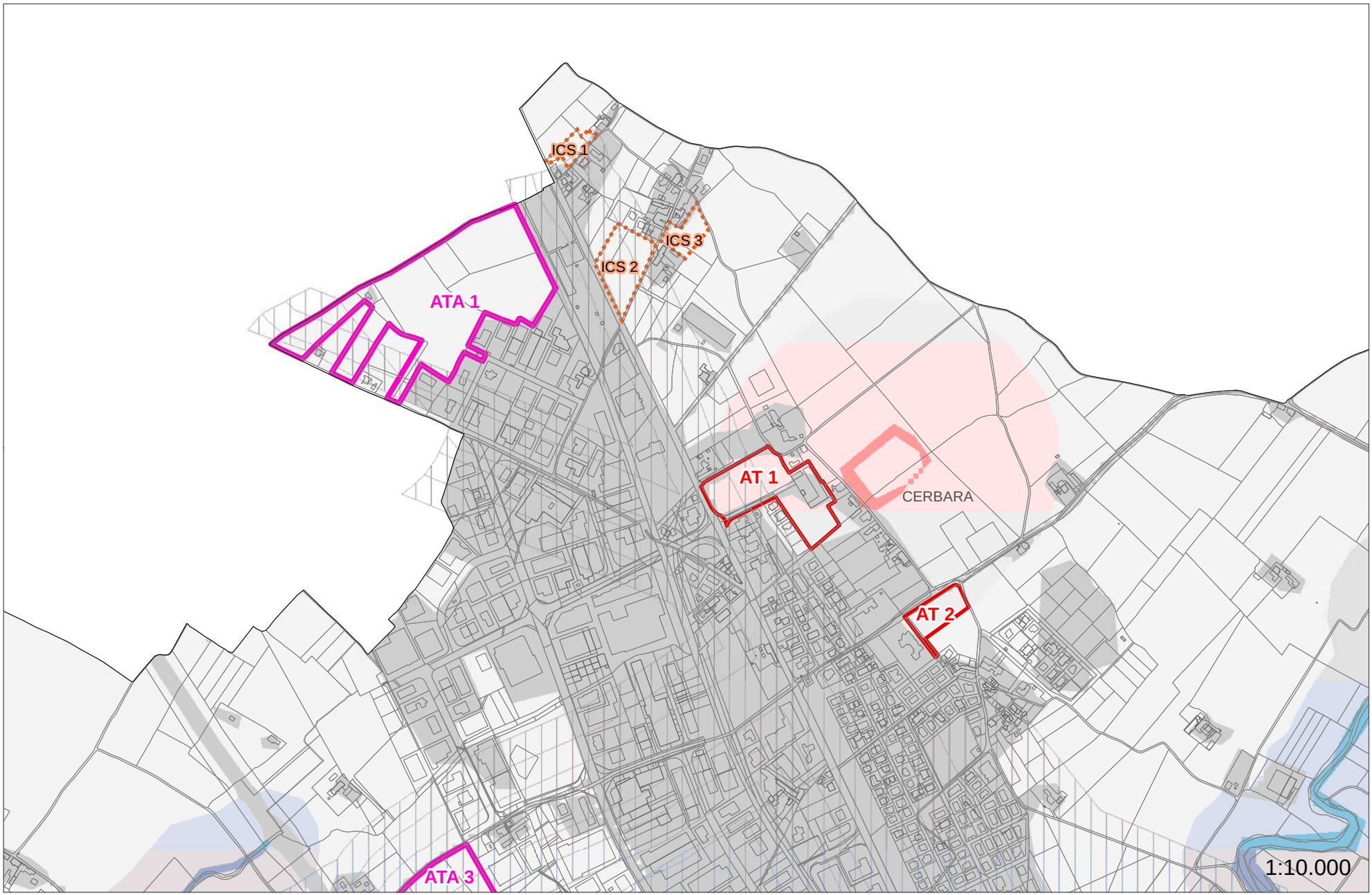
Aree in trasformazione

- Interventi di completamento urbani - ICU
- Interventi di completamento semiurbani - ICS
- Ambiti di trasformazione - AT
- Operazioni complesse - OC
- Ambiti di trasformazione per attività - ATA

- Ambiti di elevata sensibilità alla diffusione insediativa
- Unità regionali di connessione ecologica - habitat
- Unità regionali di connessione ecologica - connettività
- Corridoi e pietre di guado - habitat
- Corridoi e pietre di guado - connettività
- Frammenti - habitat
- Frammenti - connettività
- Matrice
- Barriere antropiche



Quadro di unione e legenda

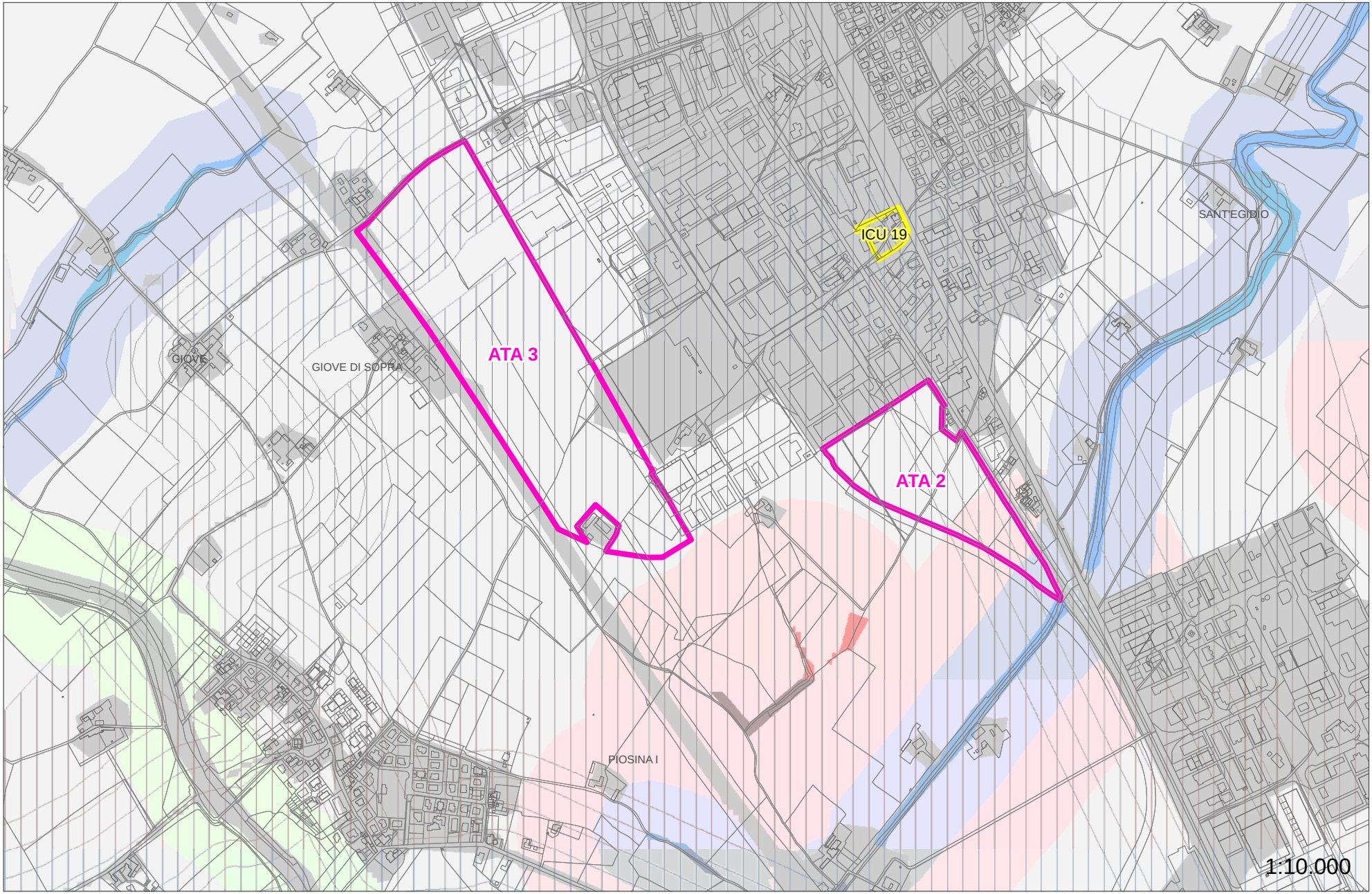


Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Generalità

n. elaborato
Allegato 3a

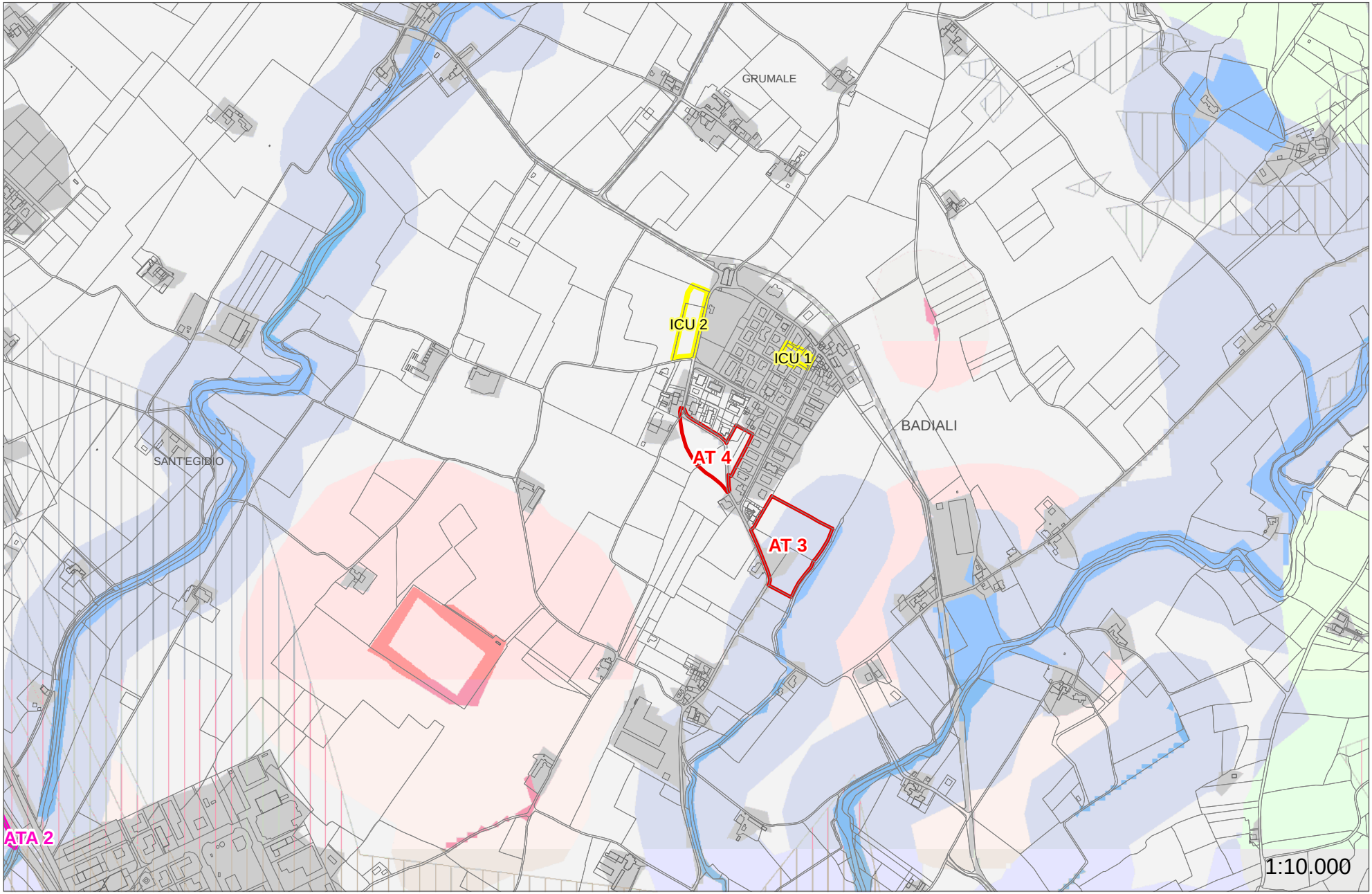
n. foglio
01



Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

PRG-PO #01

titolo elaborato	n. elaborato	n. foglio
RERU e PRG-PO n. 01 - Generalità	Allegato 3a	02

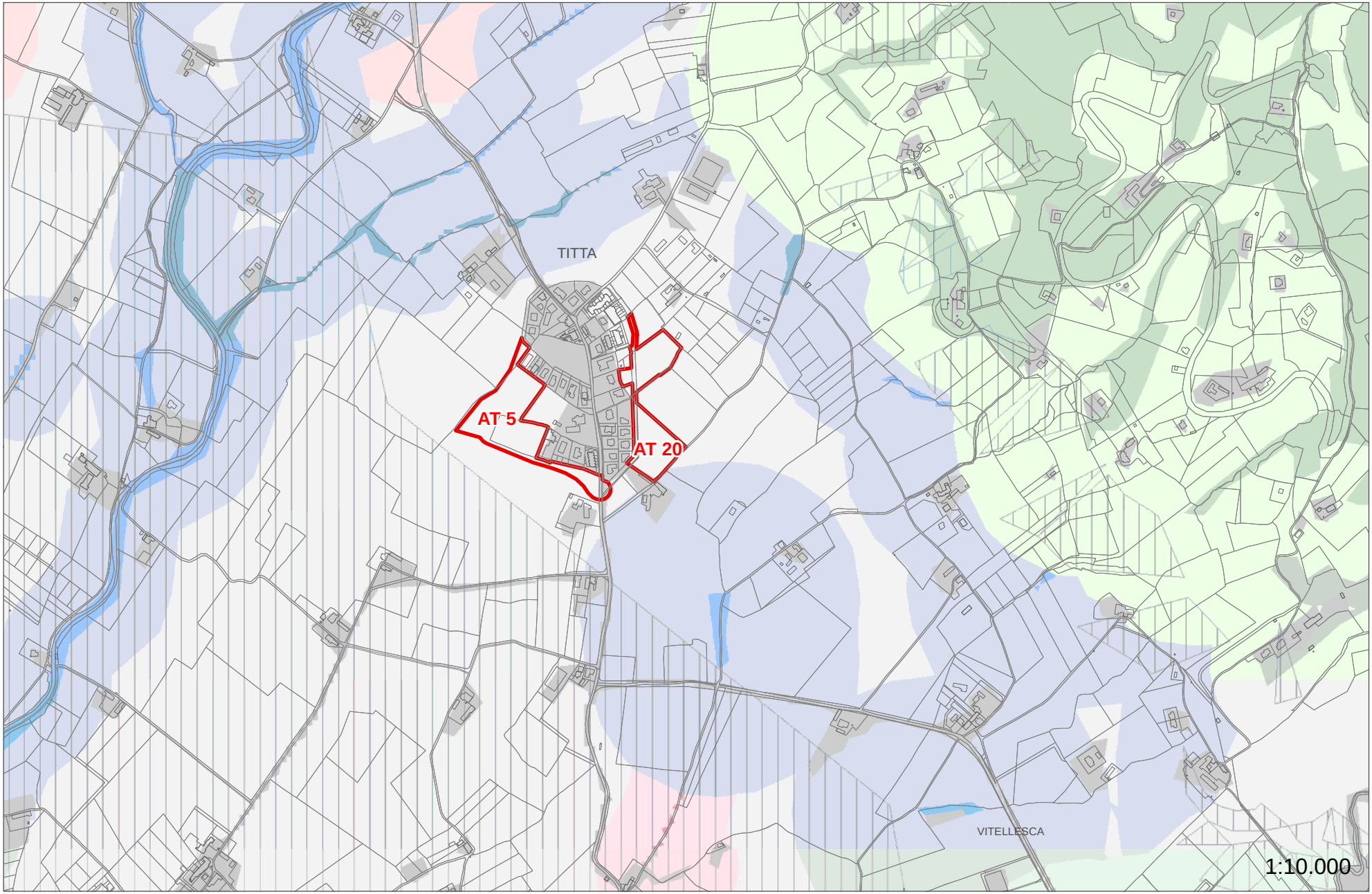


Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Generalità

n. elaborato
Allegato 3a

n. foglio
03

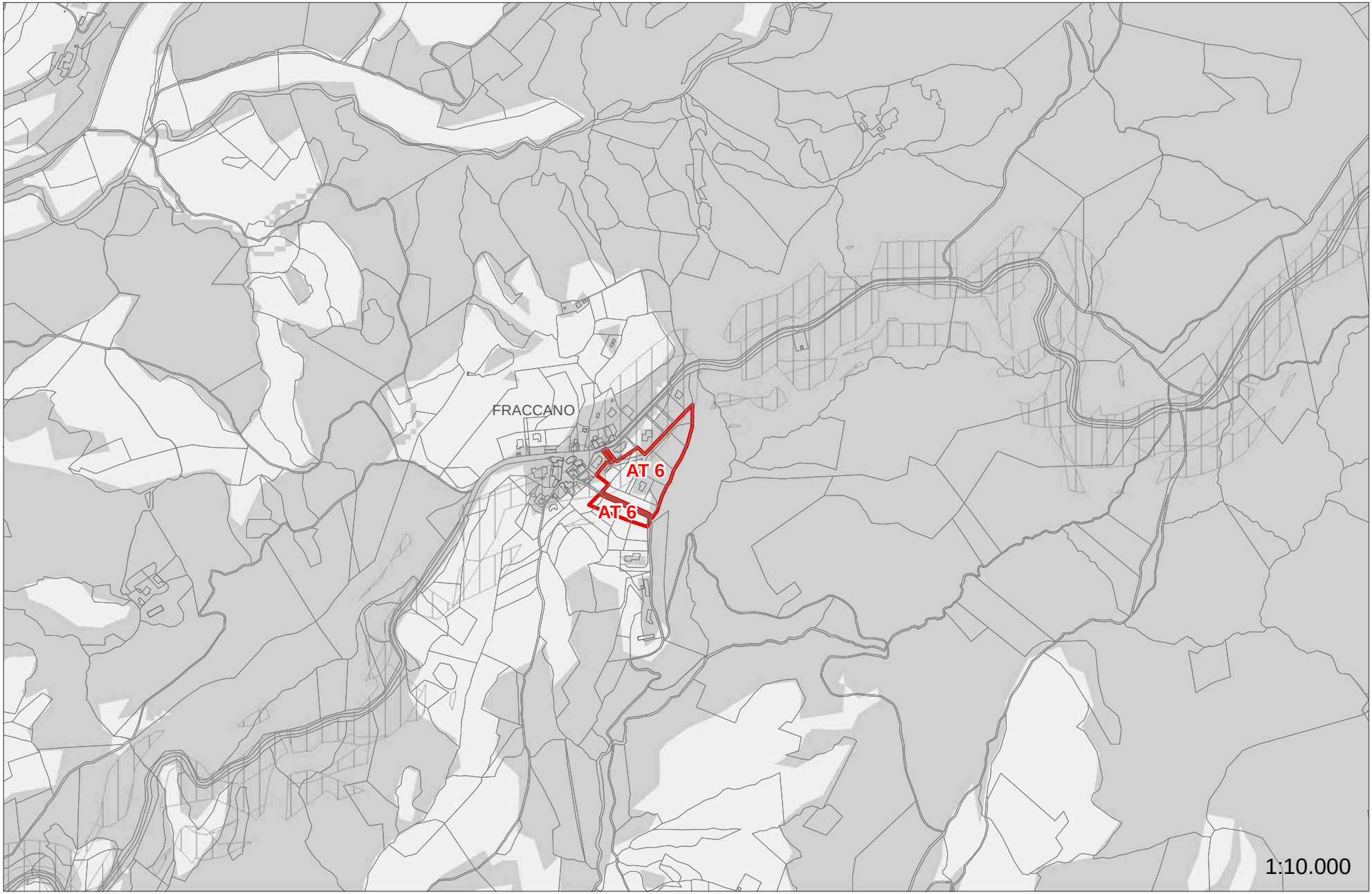


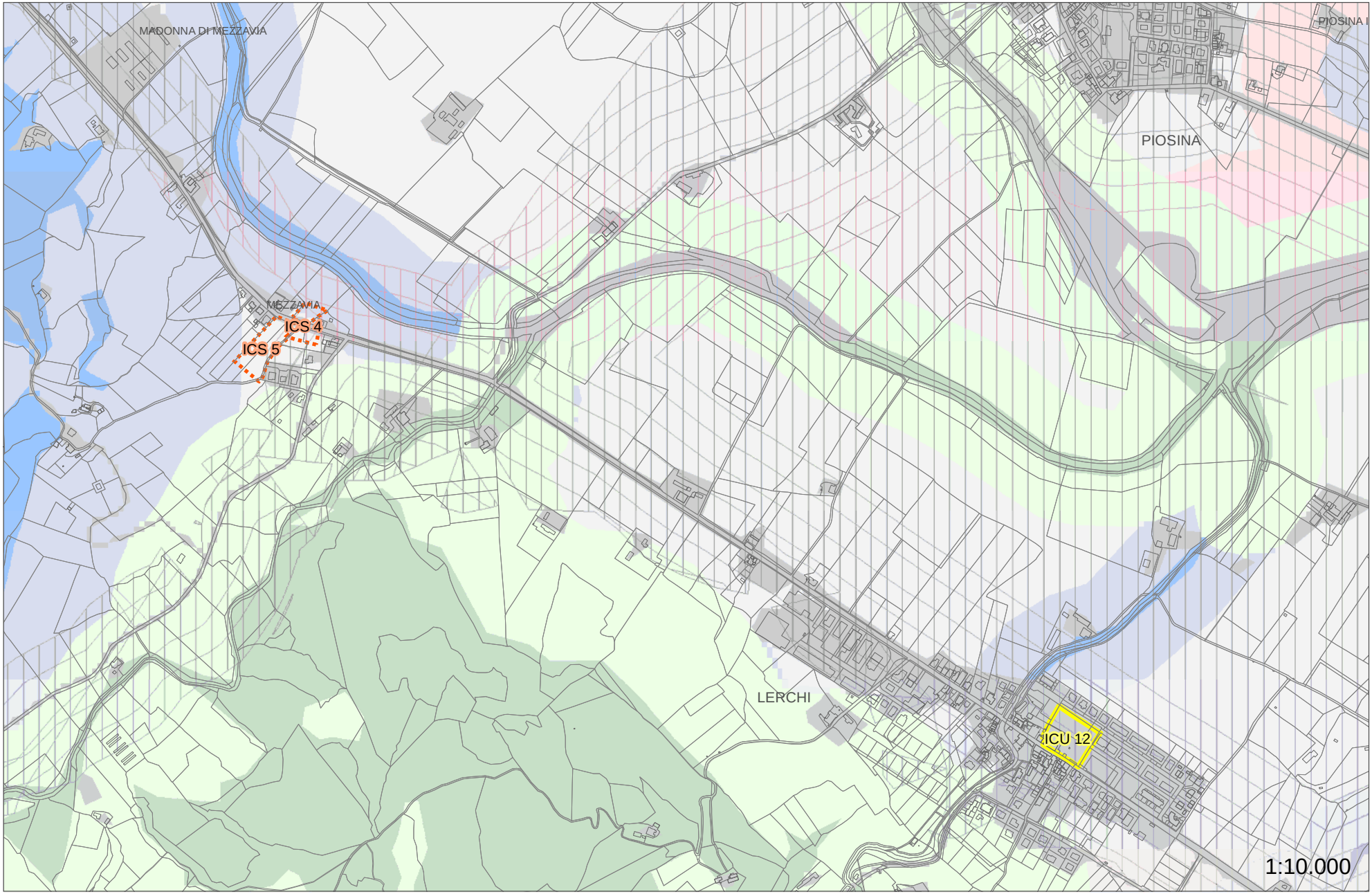
Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Generalità

n. elaborato
Allegato 3a

n. foglio
04


FRACCANO
AT 6
AT 6
1:10.000

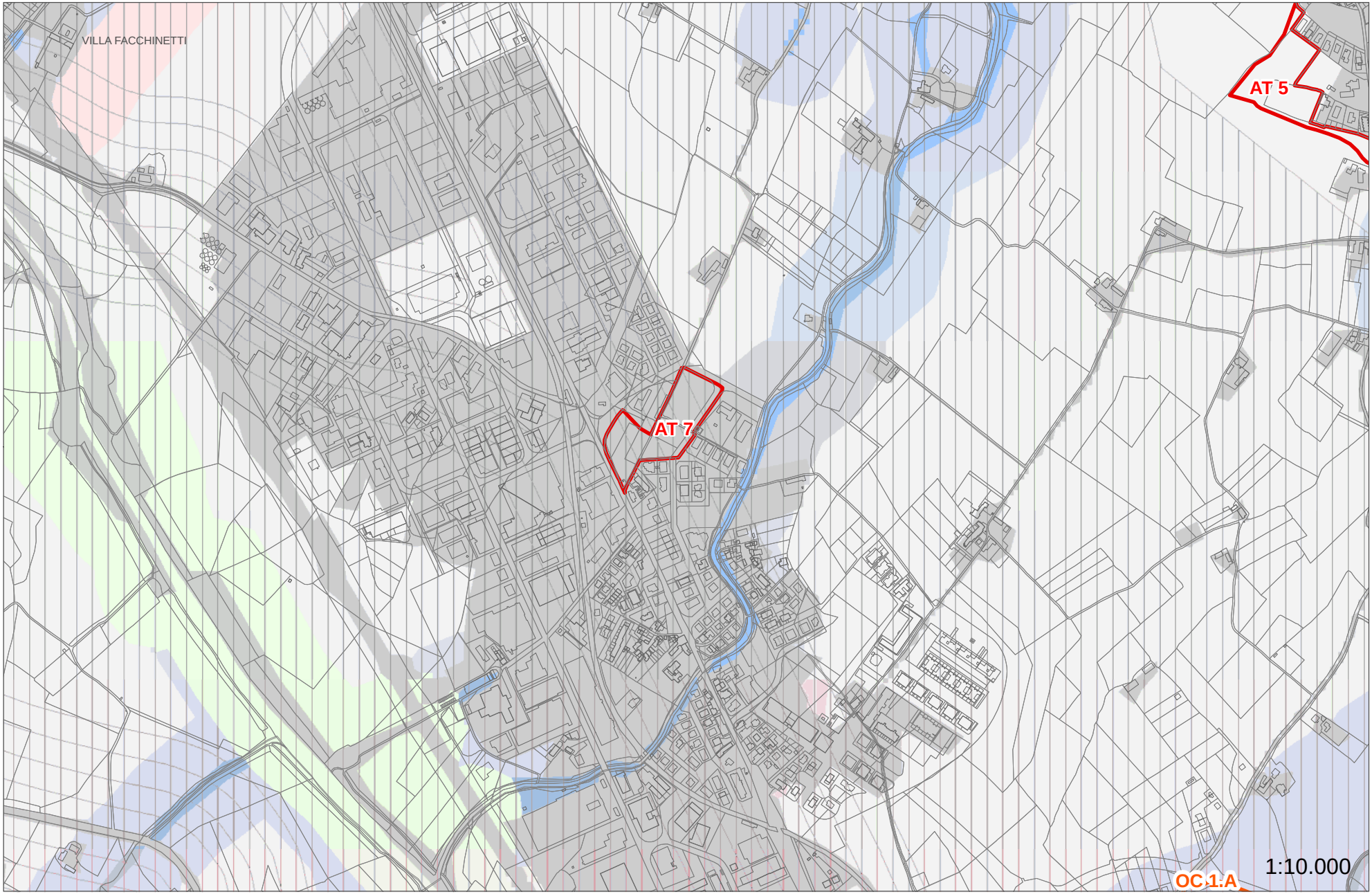


Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Generalità

n. elaborato
Allegato 3a

n. foglio
06

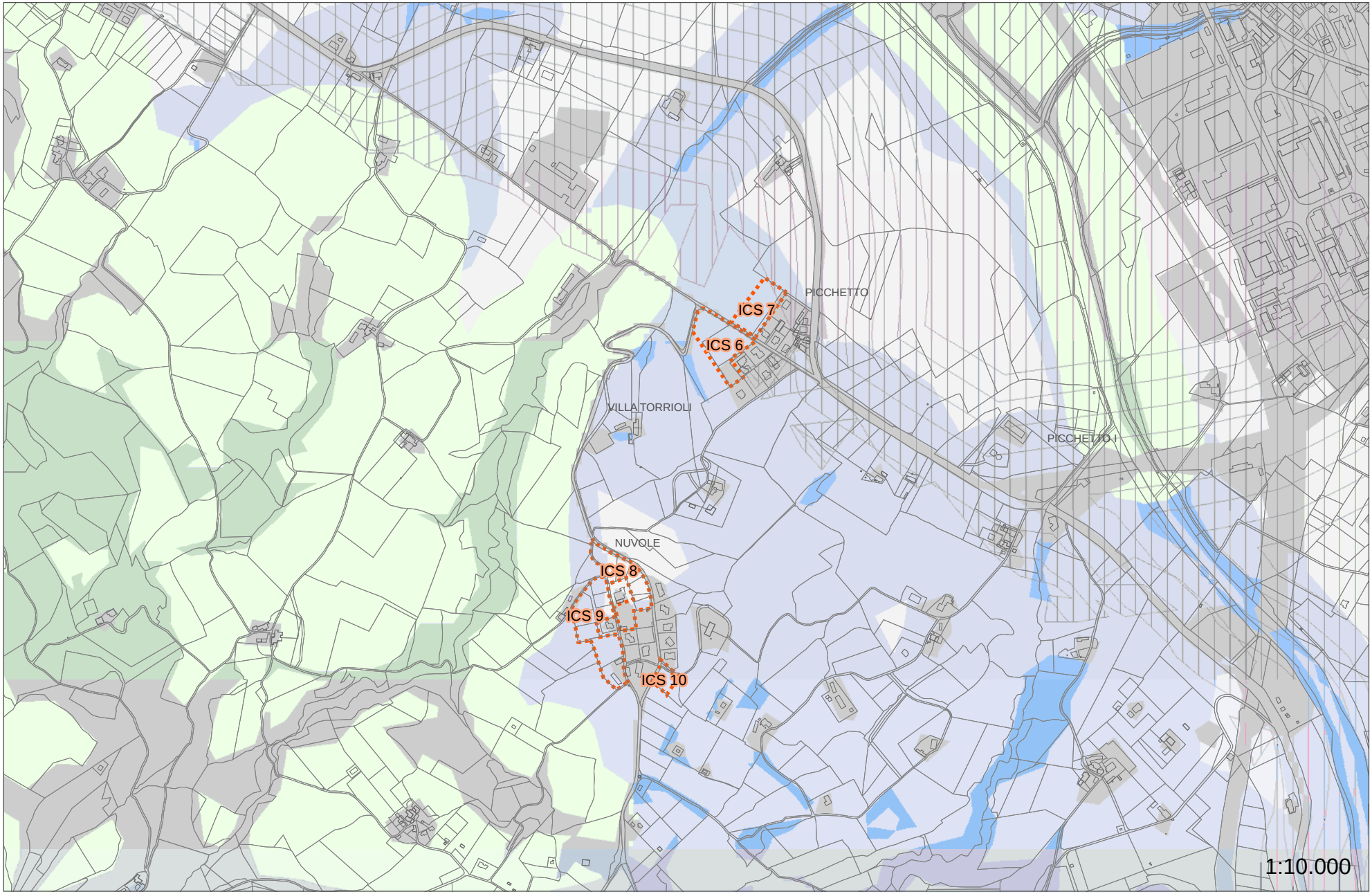


Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Generalità

n. elaborato
Allegato 3a

n. foglio
07

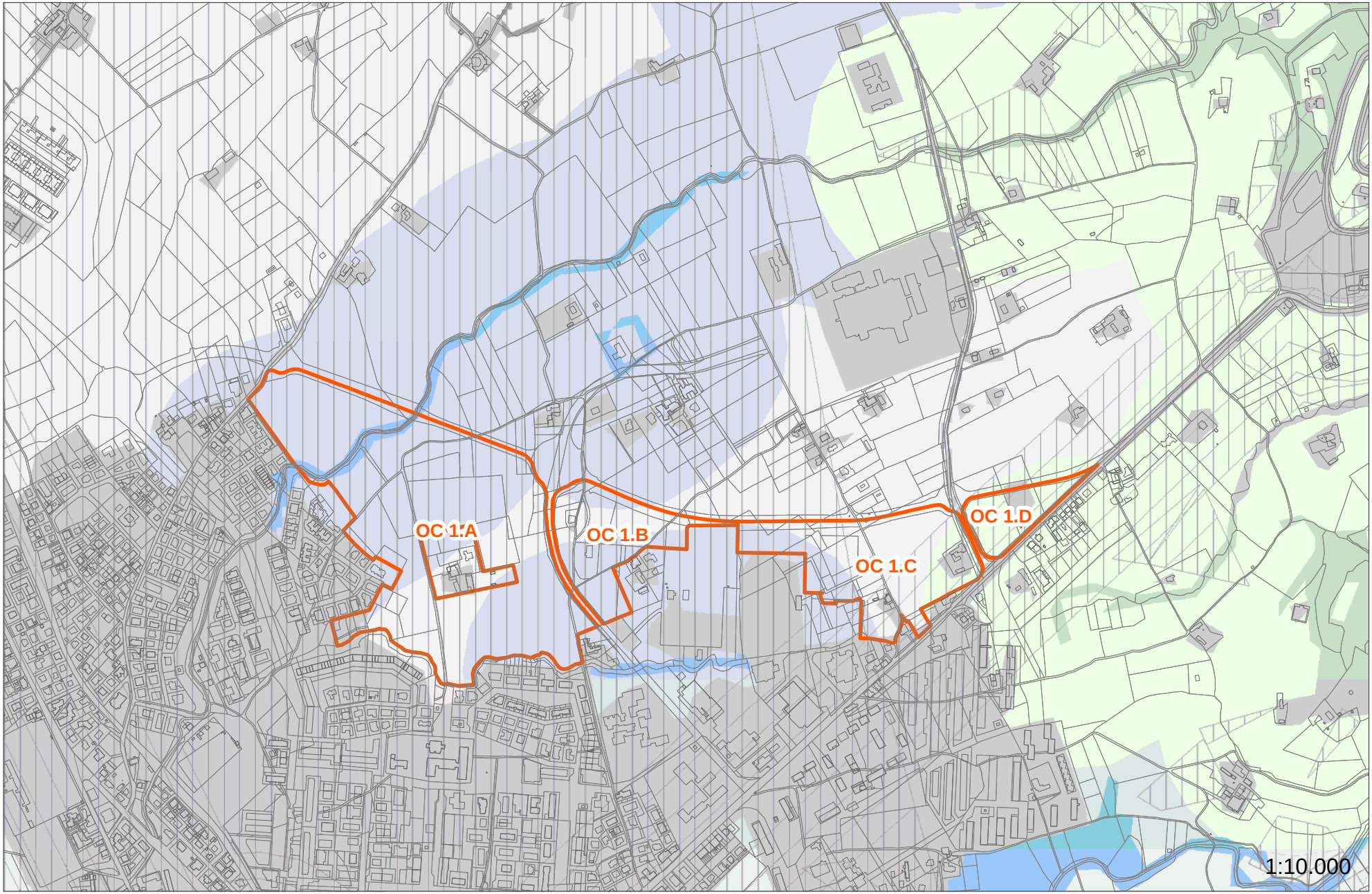


Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Generalità

n. elaborato
Allegato 3a

n. foglio
08



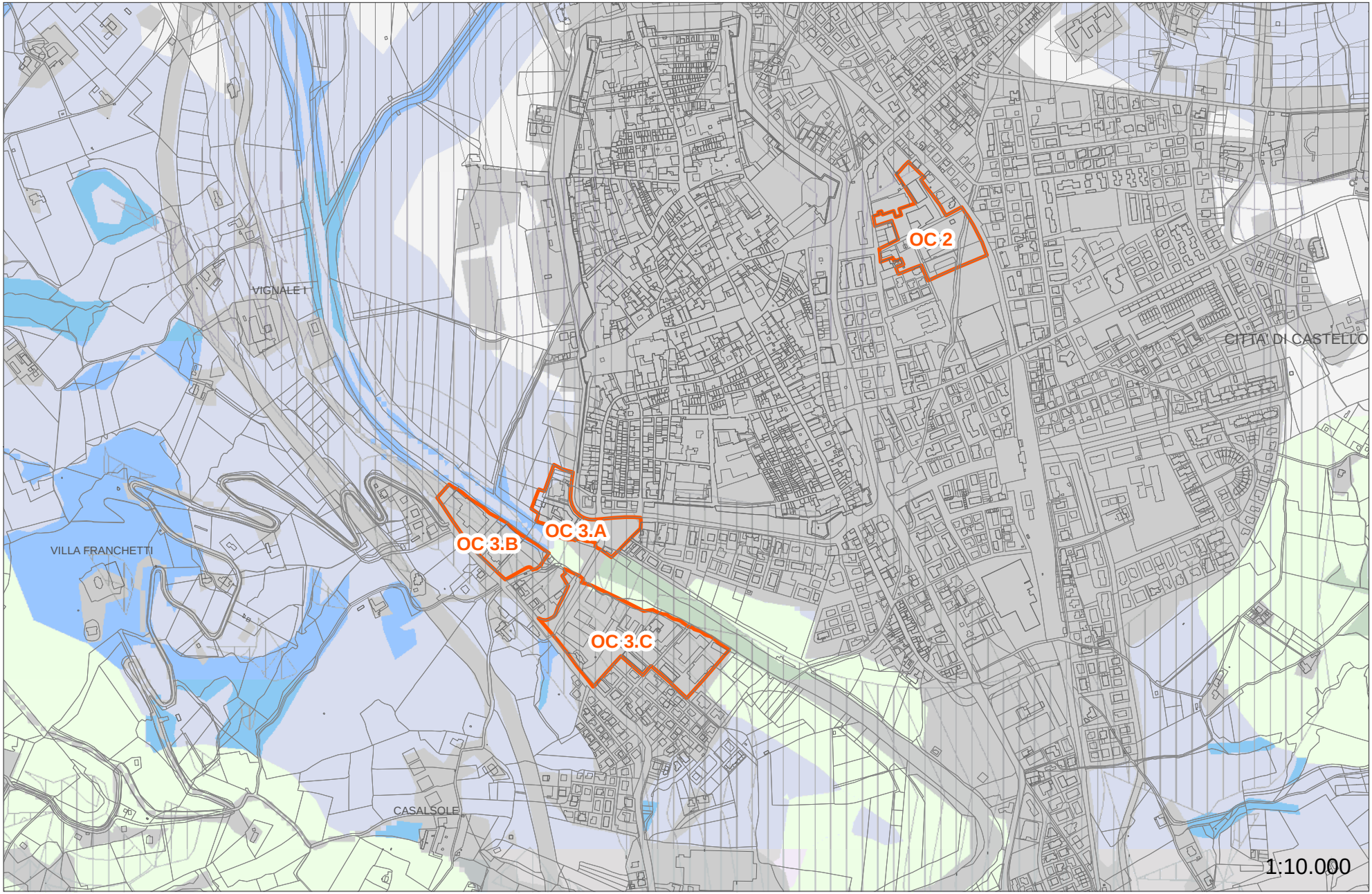
PRG-PO #01

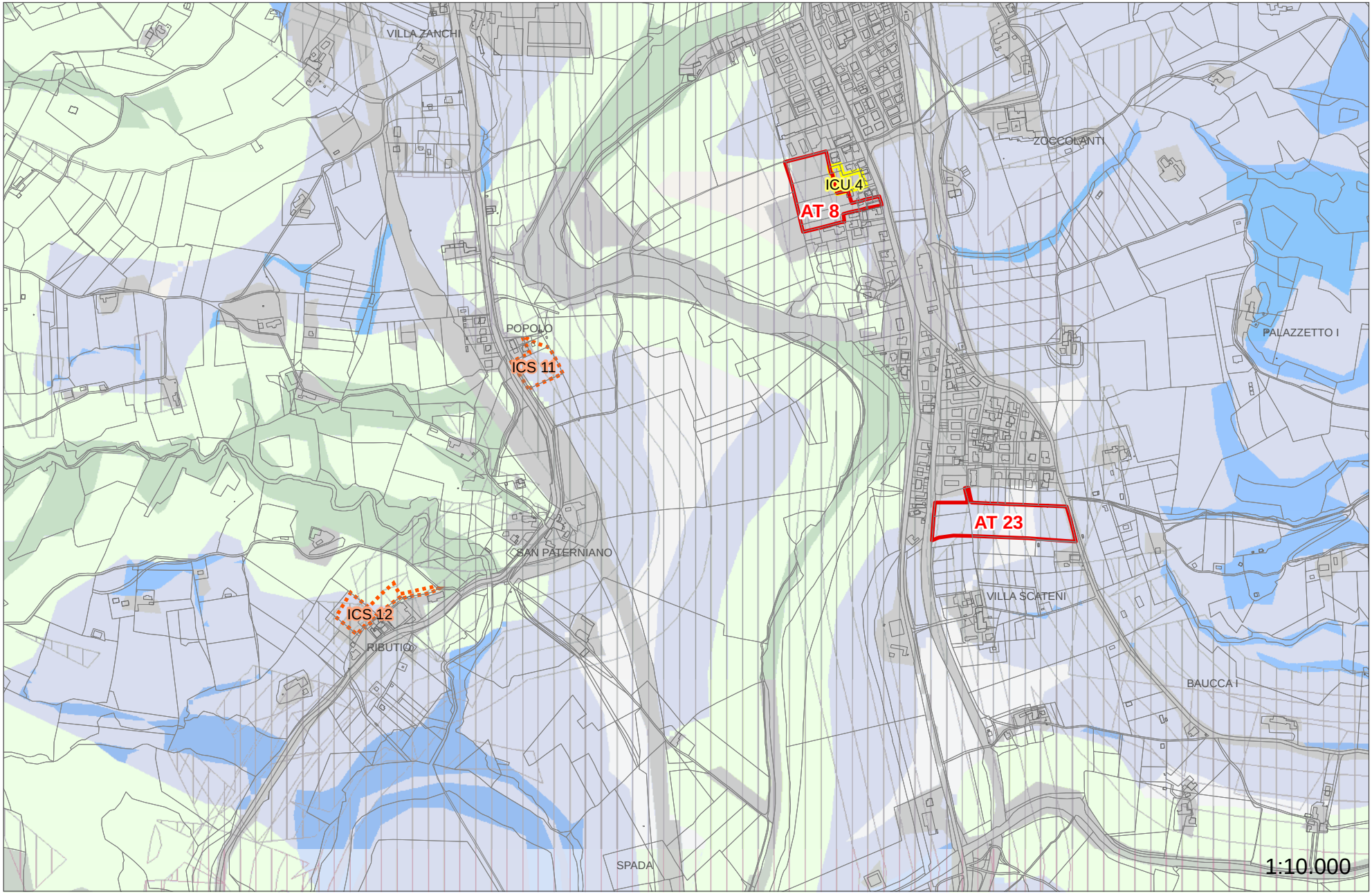
Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

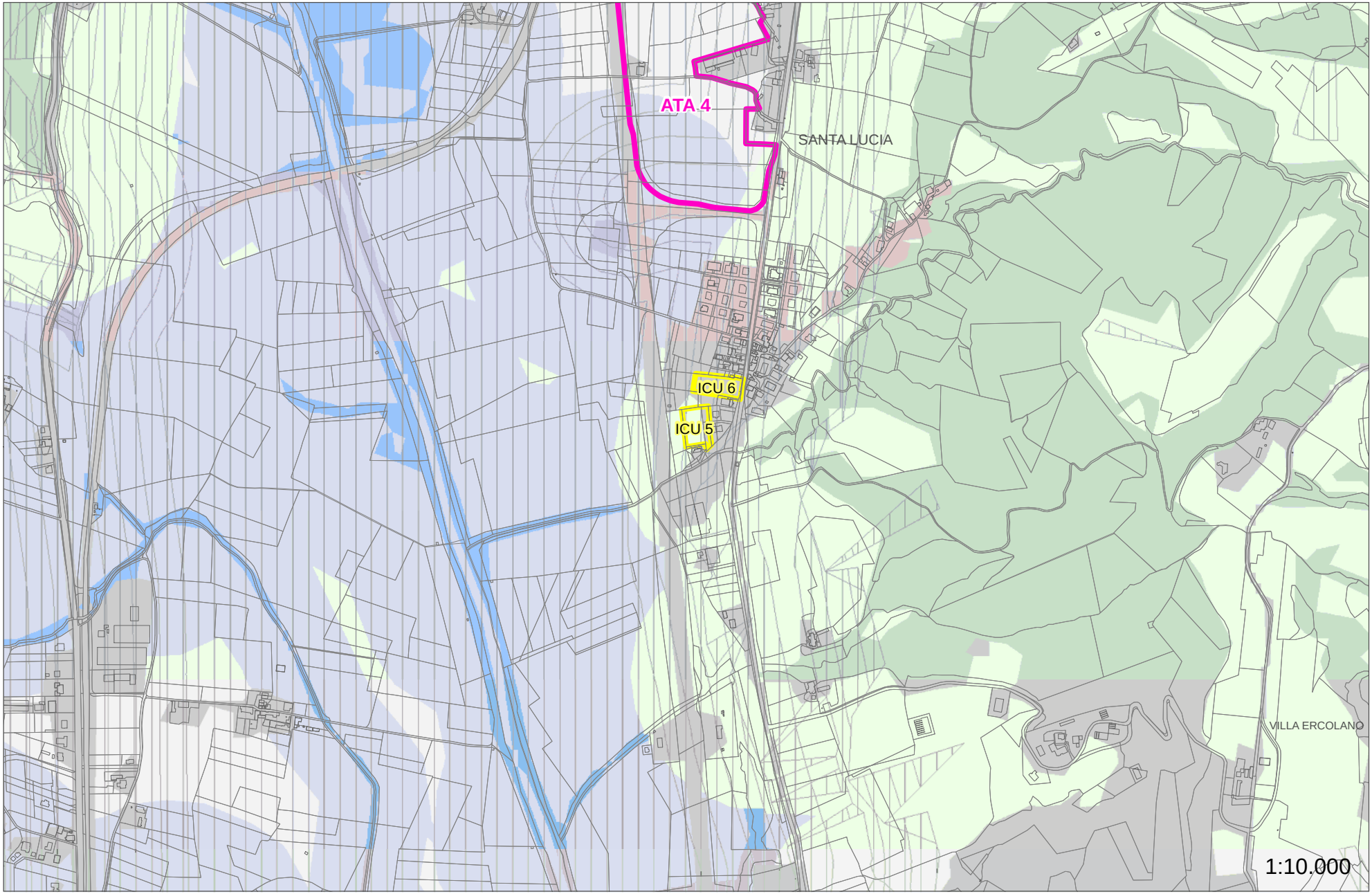
titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Generalità

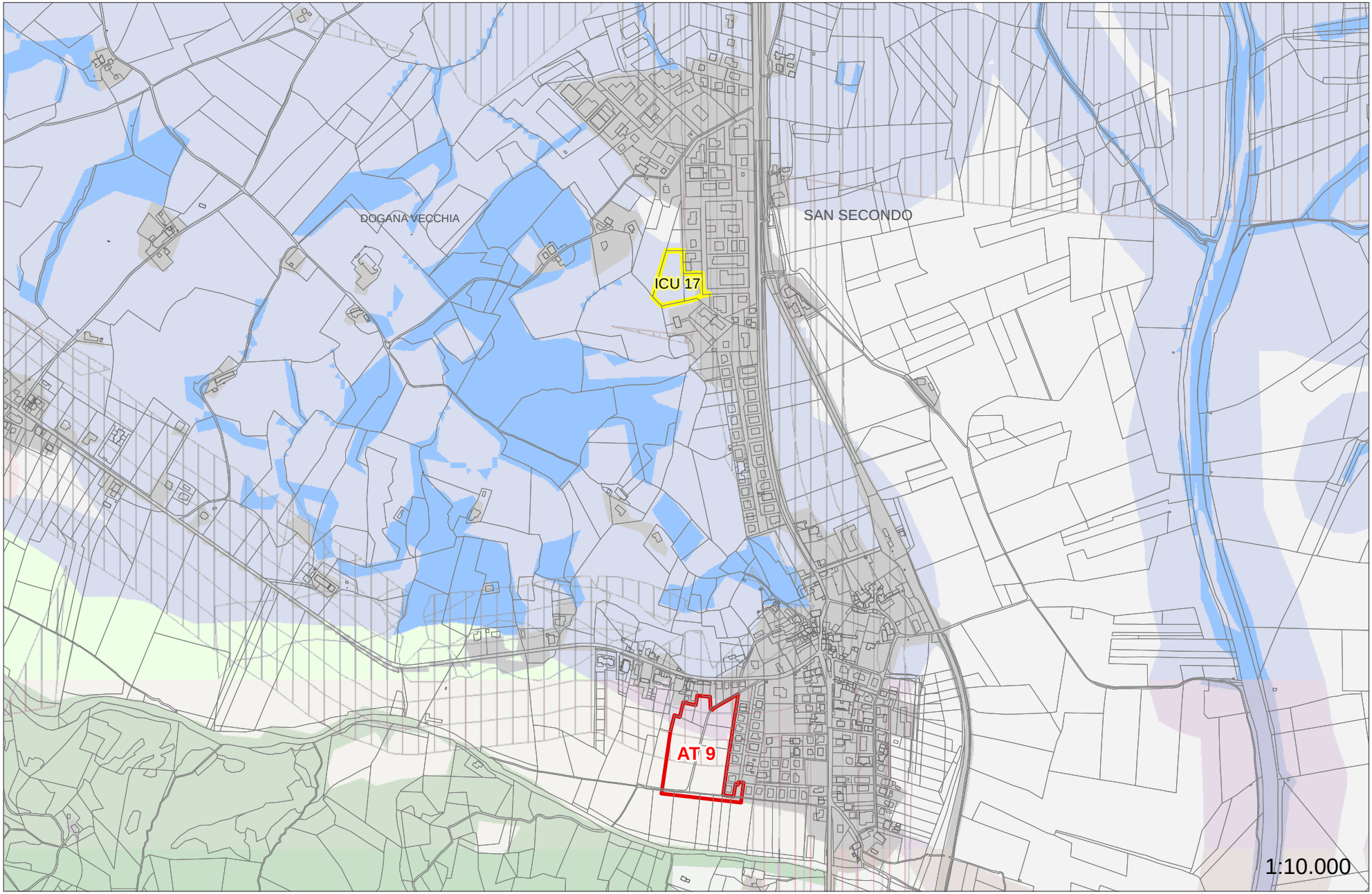
n. elaborato
Allegato 3a

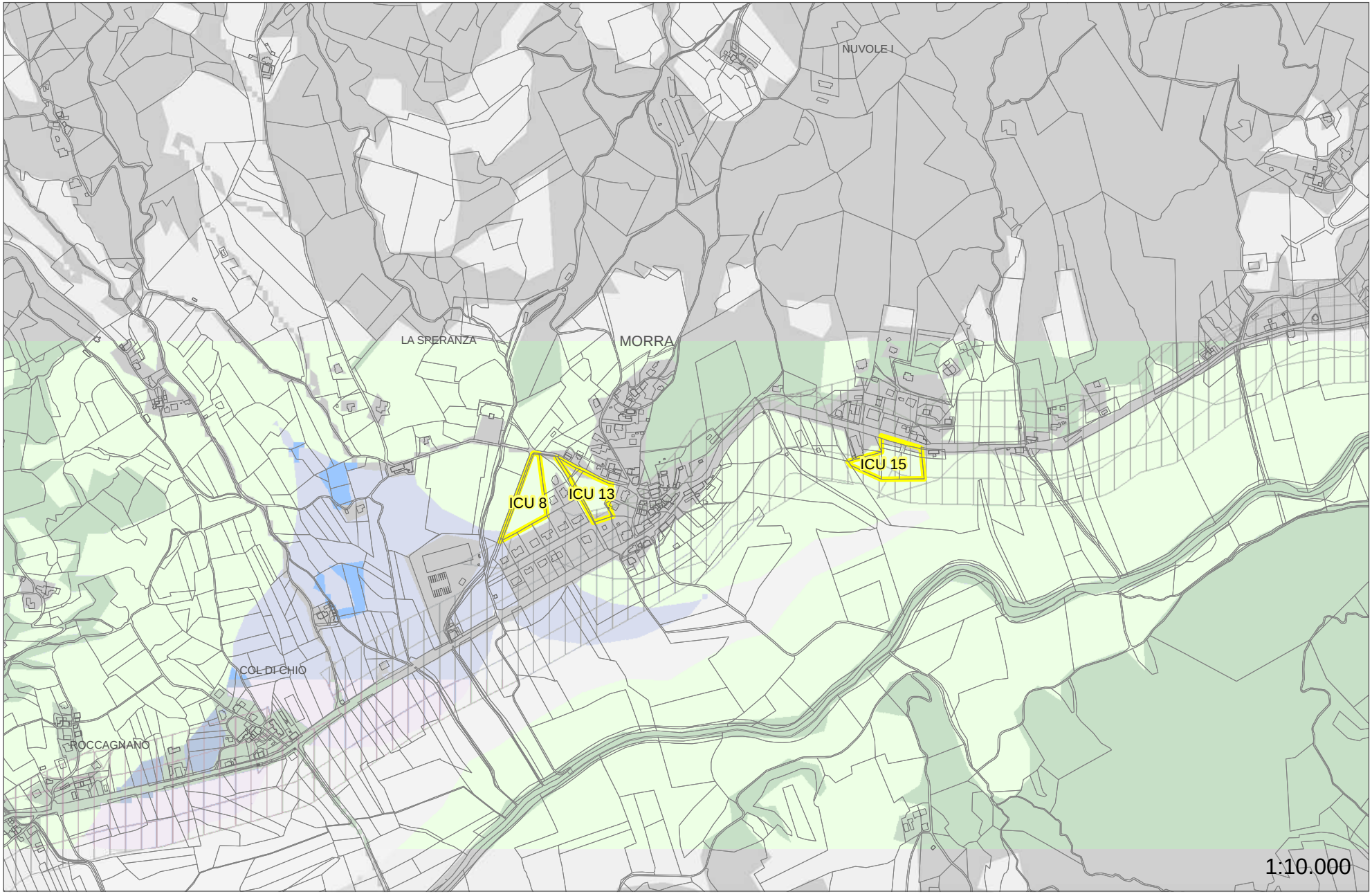
n. foglio
09

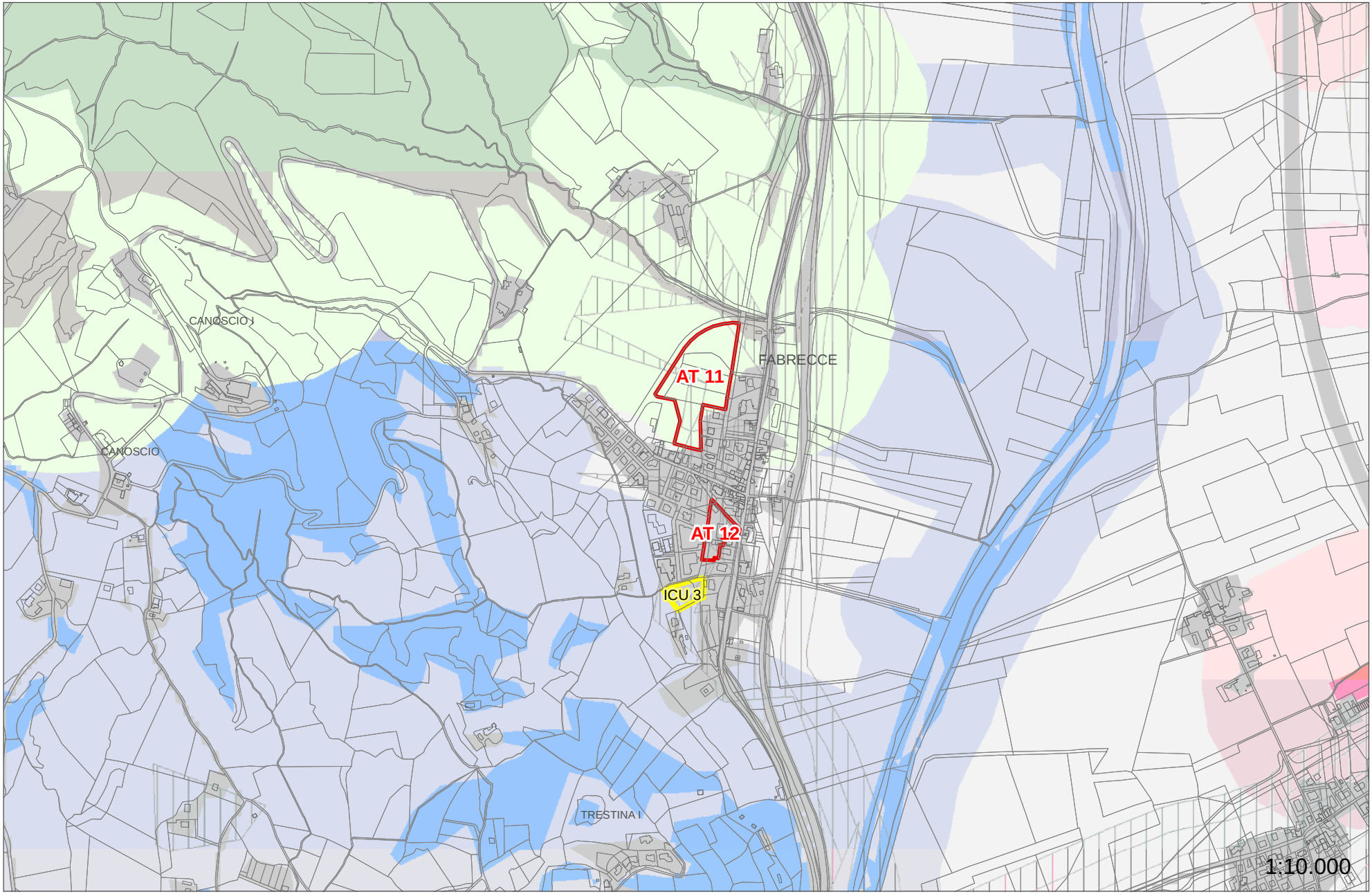

OC 2
VIGNALE 1
CITTA' DI CASTELLO
OC 3.A
OC 3.B
VILLA FRANCHETTI
OC 3.C
CASALSOLE
1:10.000

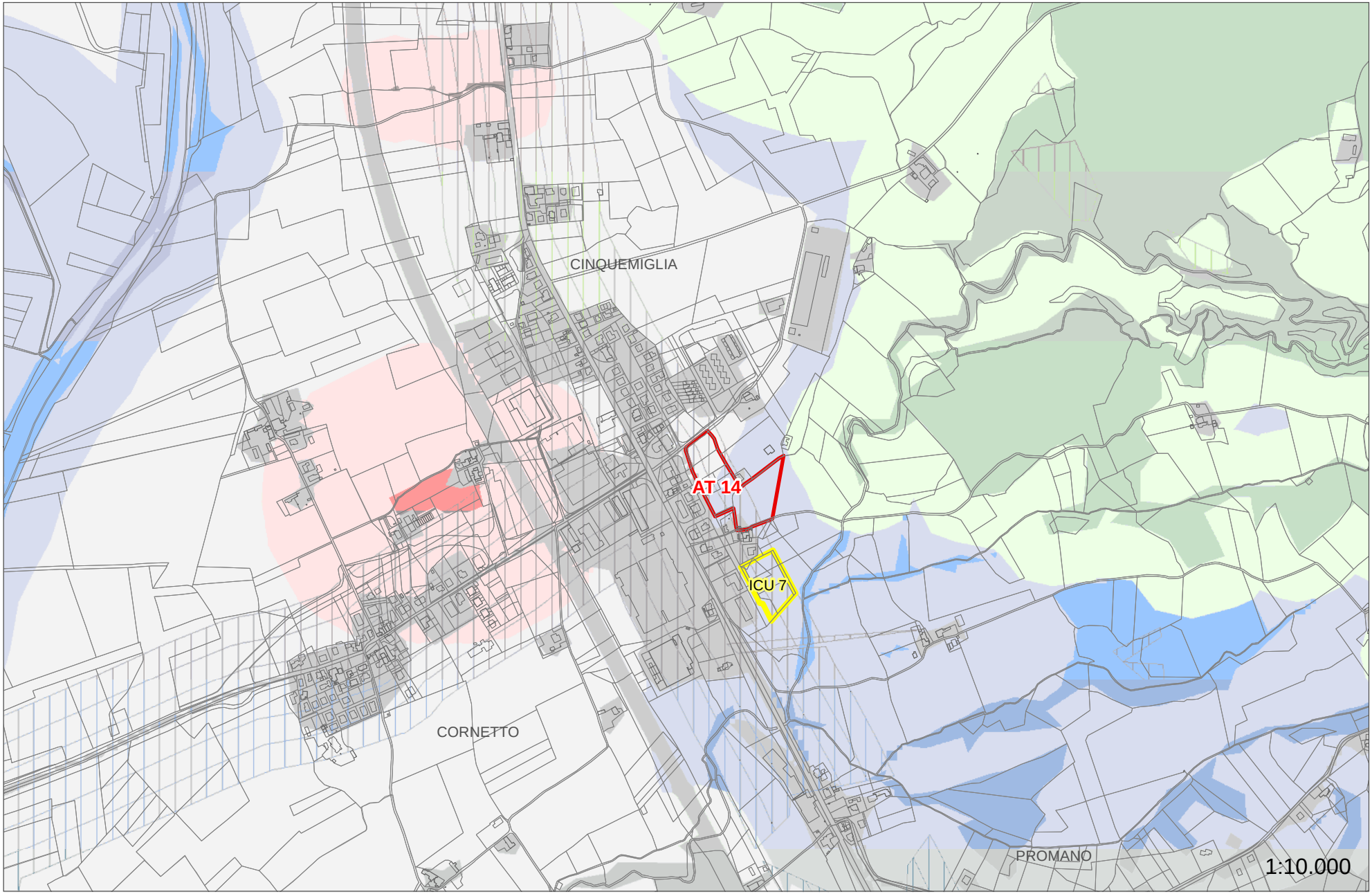

VILLA ZANCHI
ZOCCOLANTI
ICU 4
AT 8
POPOLO
ICS 11
PALAZZETTO I
AT 23
SAN PATERNIANO
VILLA SCATENI
ICS 12
RIBUTIO
BAUCCA I
SPADA
1:10.000

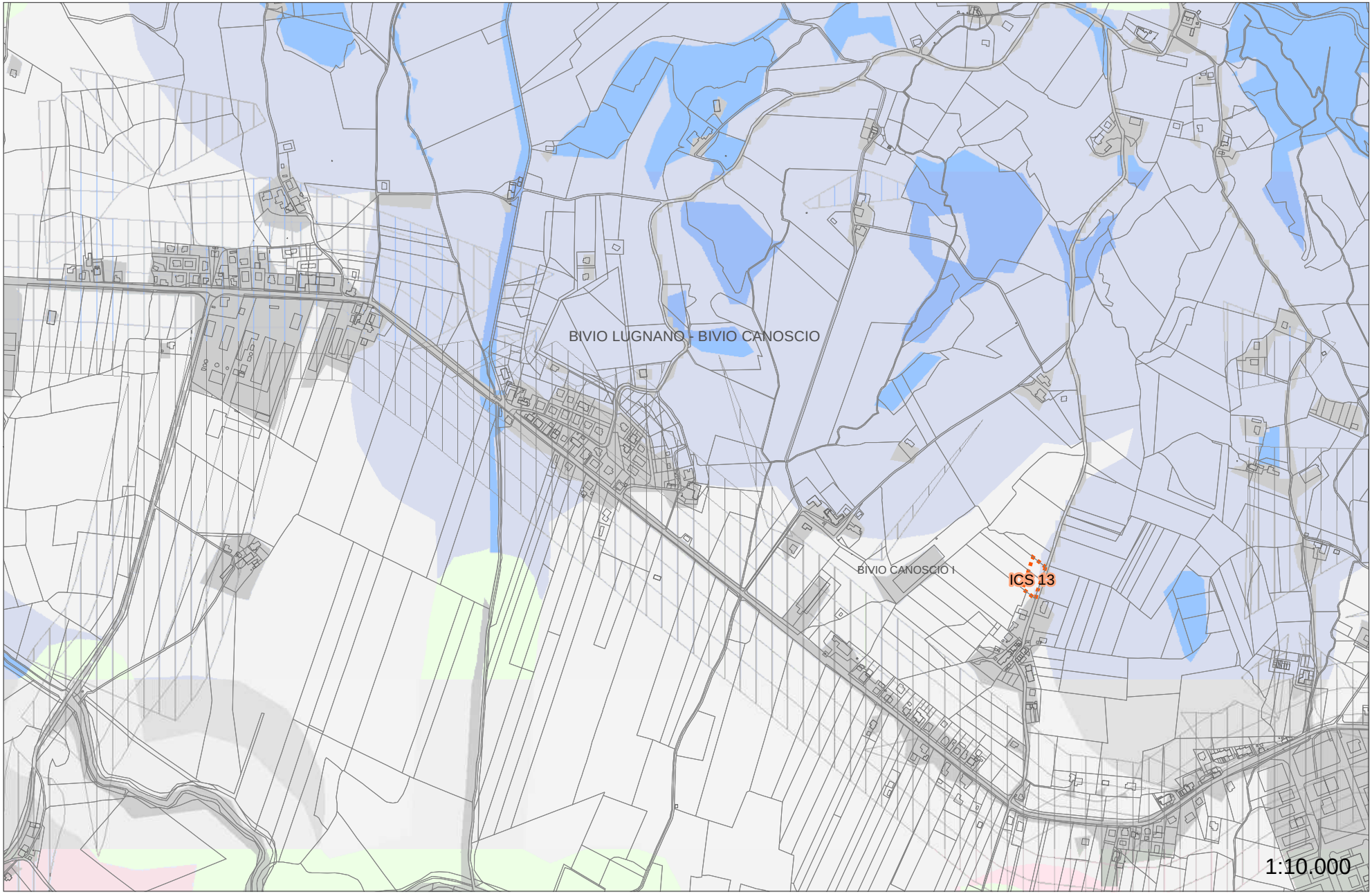

ATA 4
SANTA LUCIA
ICU 6
ICU 5
VILLA ERCOLANO
1:10.000

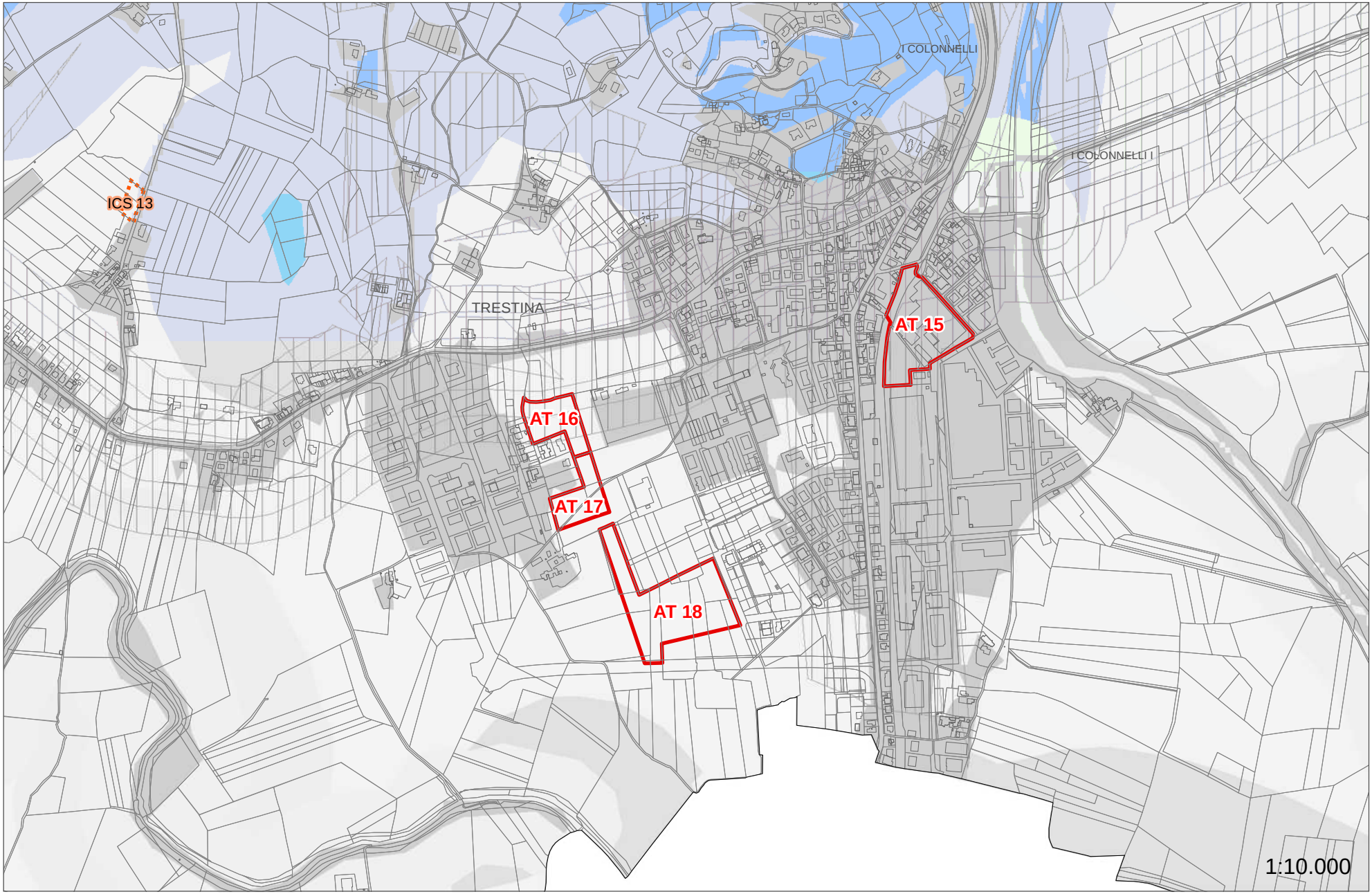

DOGANA VECCHIA
SAN SECONDO
ICU 17
AT 9
1:10.000

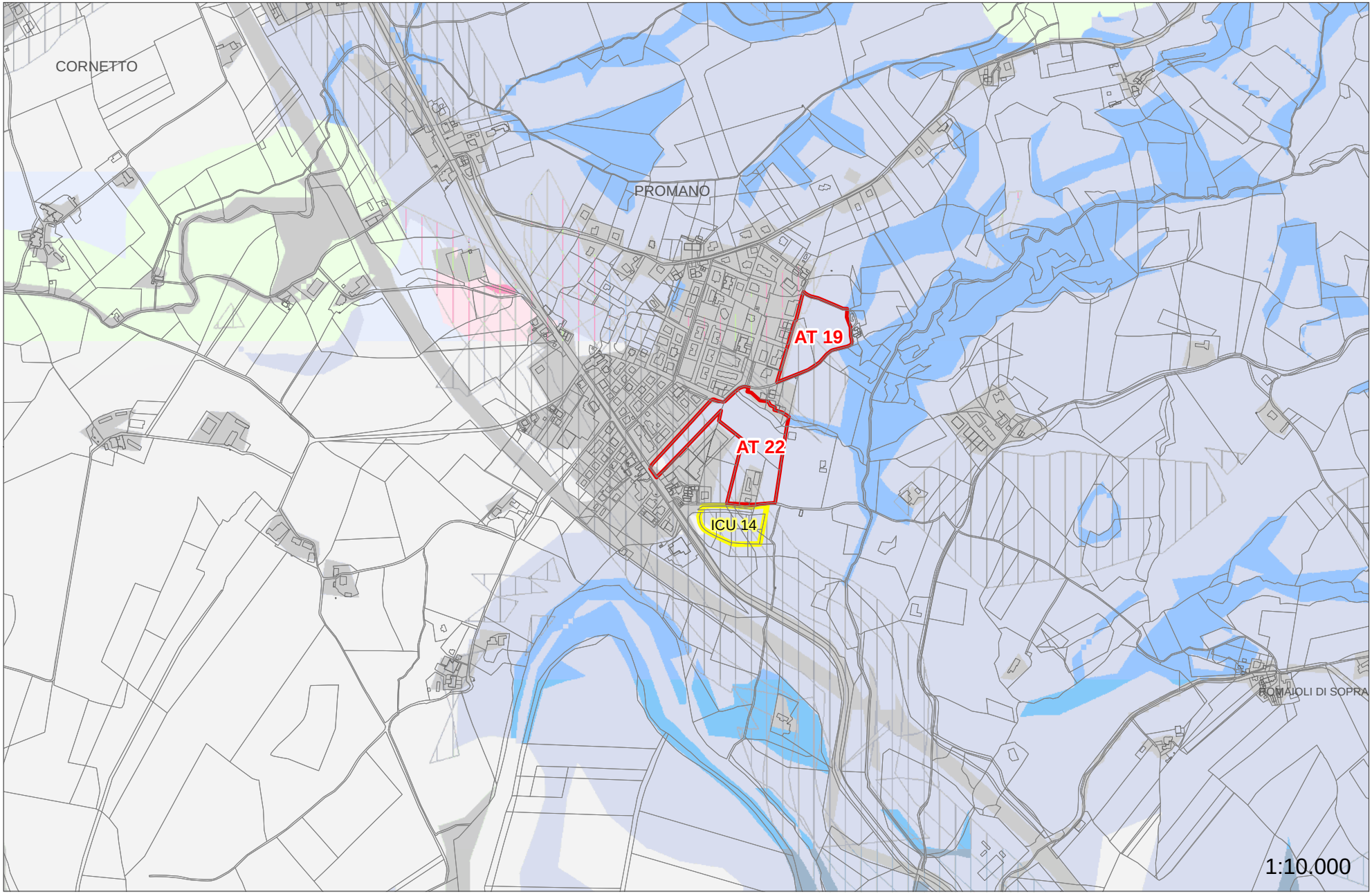

NUVOLE I
LA SPERANZA
MORRA
ICU 8
ICU 13
ICU 15
COL DI CHIO
ROCCAGNANO
1:10.000


CANOSCIO I
CANOSCIO
FABRECCE
AT 11
AT 12
ICU 3
TRESTINA I
1:10.000

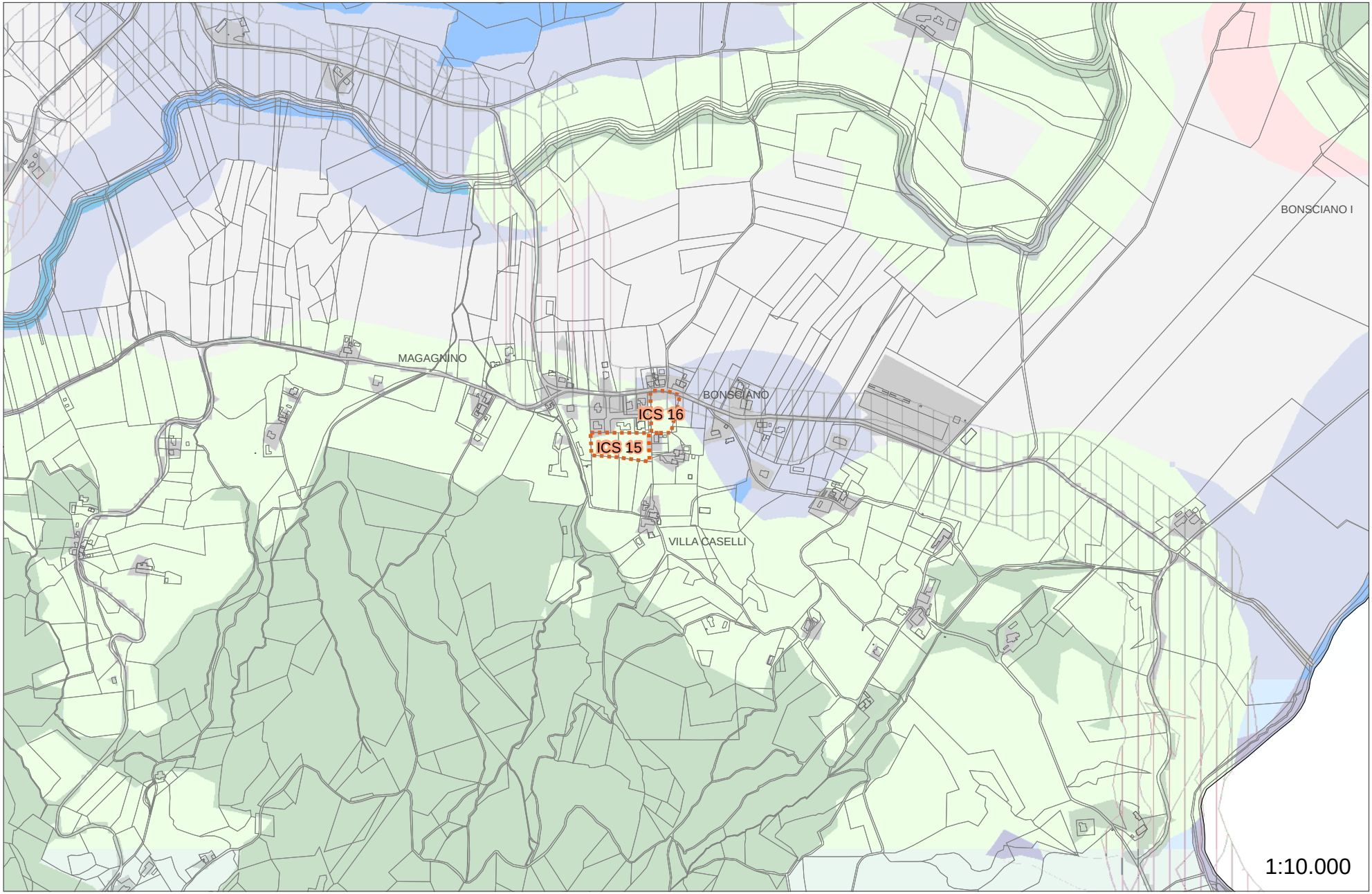

CINQUEMIGLIA
AT 14
ICU 7
CORNETTO
PROMANO
1:10.000

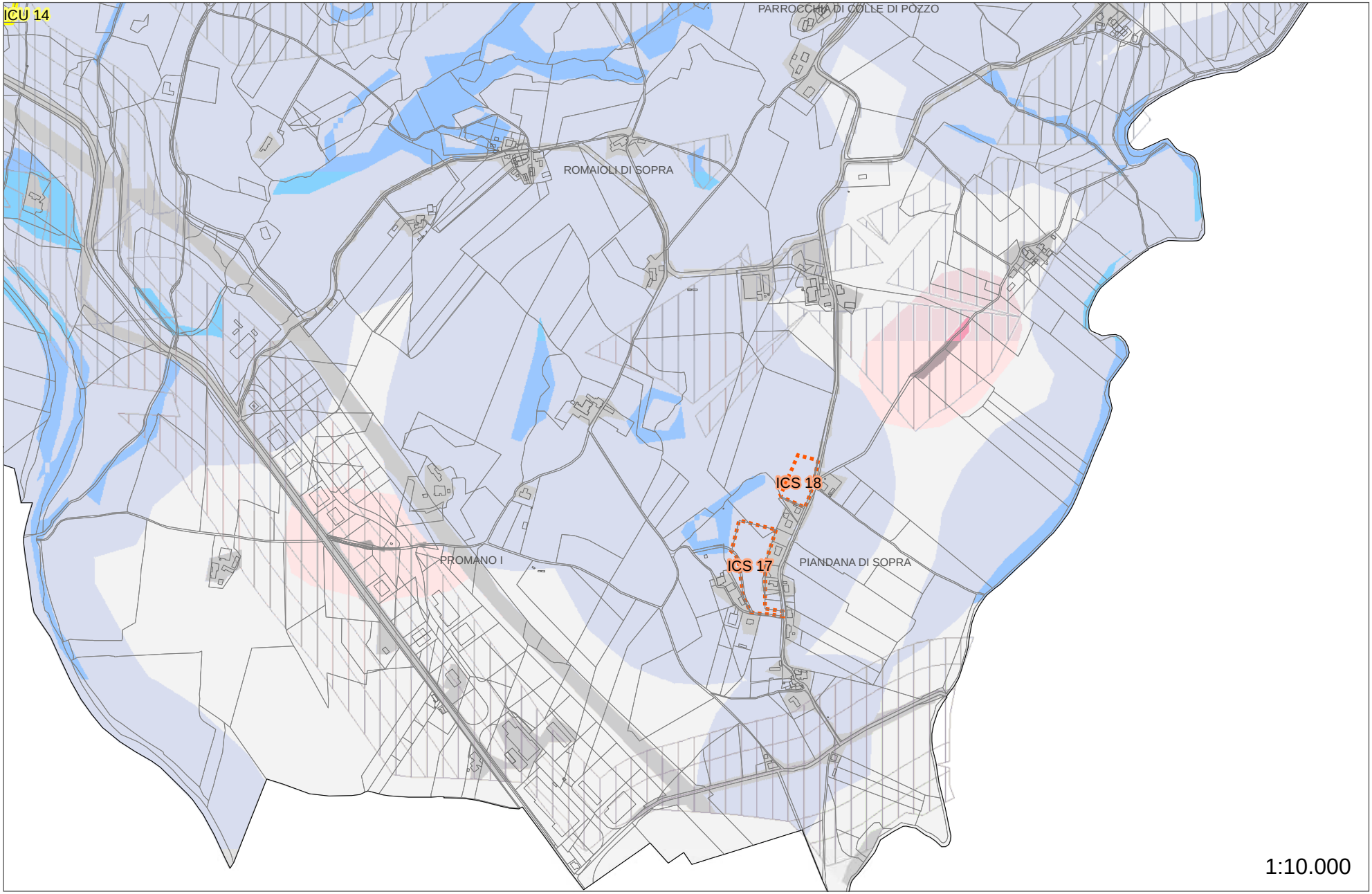

BIVIO LUGNANO - BIVIO CANOSCIO
BIVIO CANOSCIO I
ICS 13
1:10.000

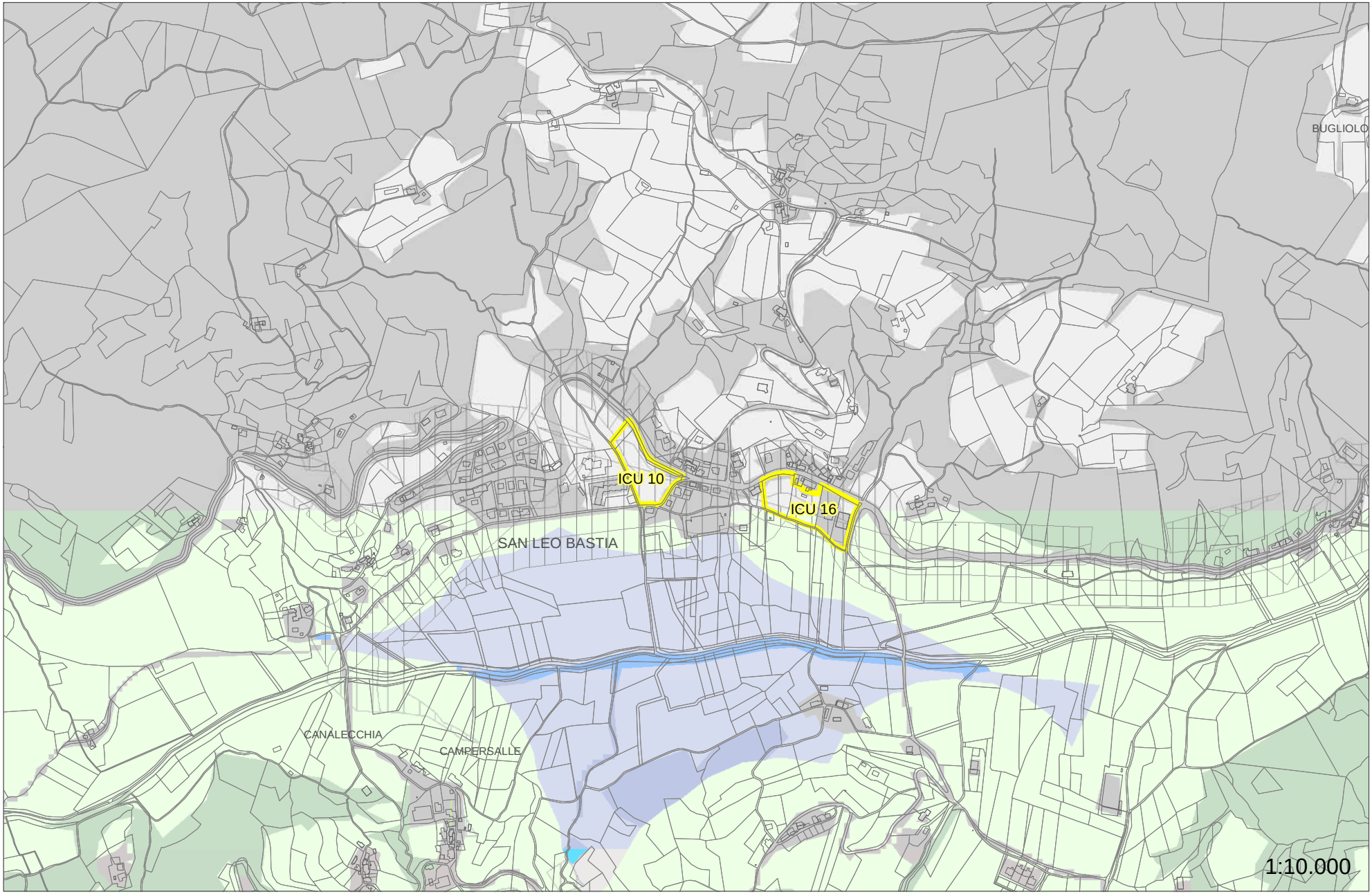

I COLONNELLI
I COLONNELLI I
ICS 13
TRESTINA
AT 15
AT 16
AT 17
AT 18
1:10.000


CORNETTO
PROMANO
AT 19
AT 22
ICU 14
ROMAIOLI DI SOPRA
1:10.000

IL TOPPO
PETRELLE
ICU 11
1:10.000


BONSCIANO I
MAGAGNINO
BONSCIANO
ICS 16
ICS 15
VILLA CASELLI
1:10.000


ICU 14
PARROCCHIA DI COLLE DI POZZO
ROMAIOLI DI SOPRA
ICS 18
ICS 17
PIANDANA DI SOPRA
PROMANO I
1:10.000

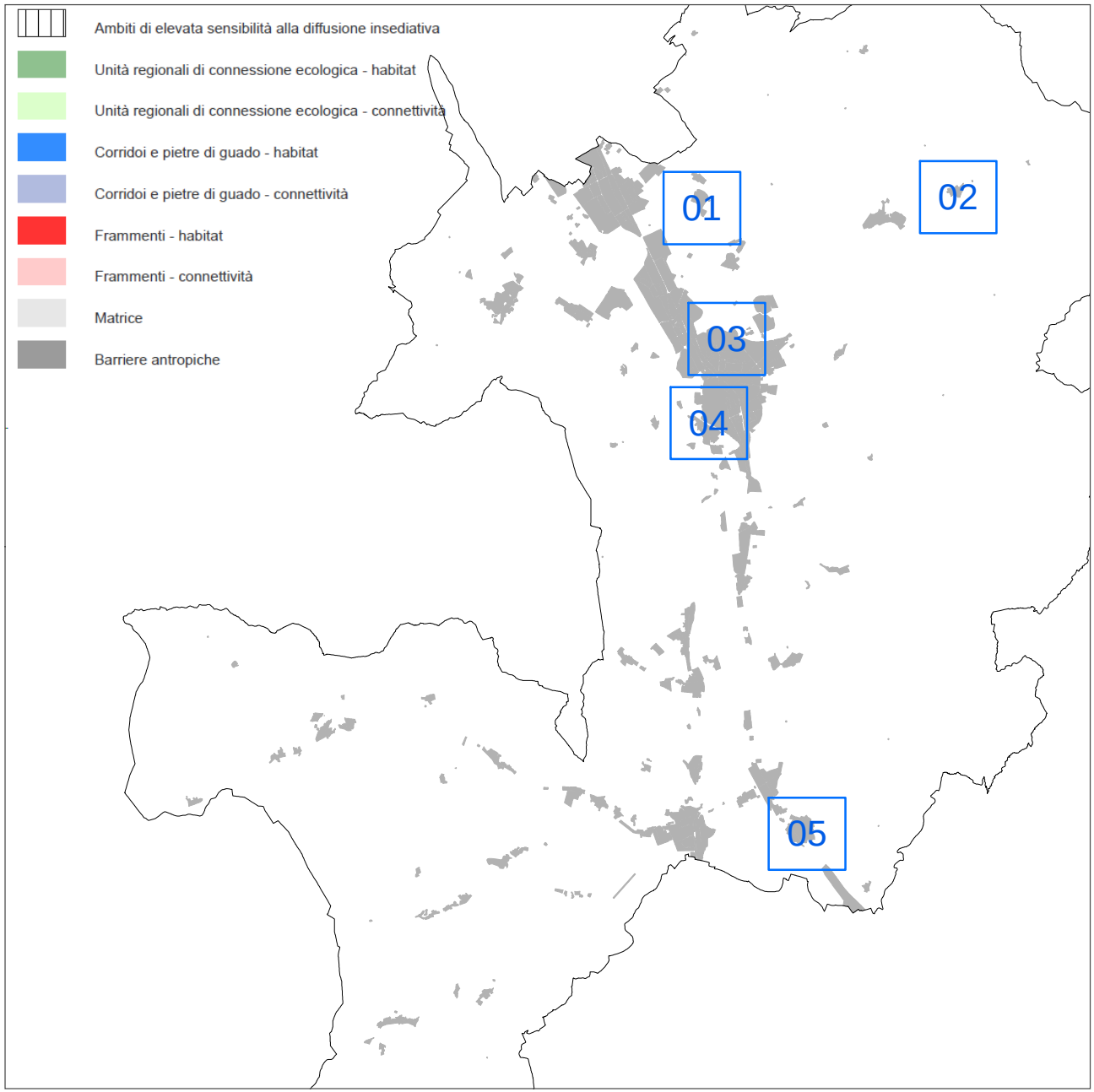

BUGLIOLO
ICU 10
ICU 16
SAN LEO BASTIA
CANALECCHIA
CAMPERSALLE
1:10.000

3.2 Allegato 3b – RERU e PRG-PO n. 01 – Schedatura di supporto

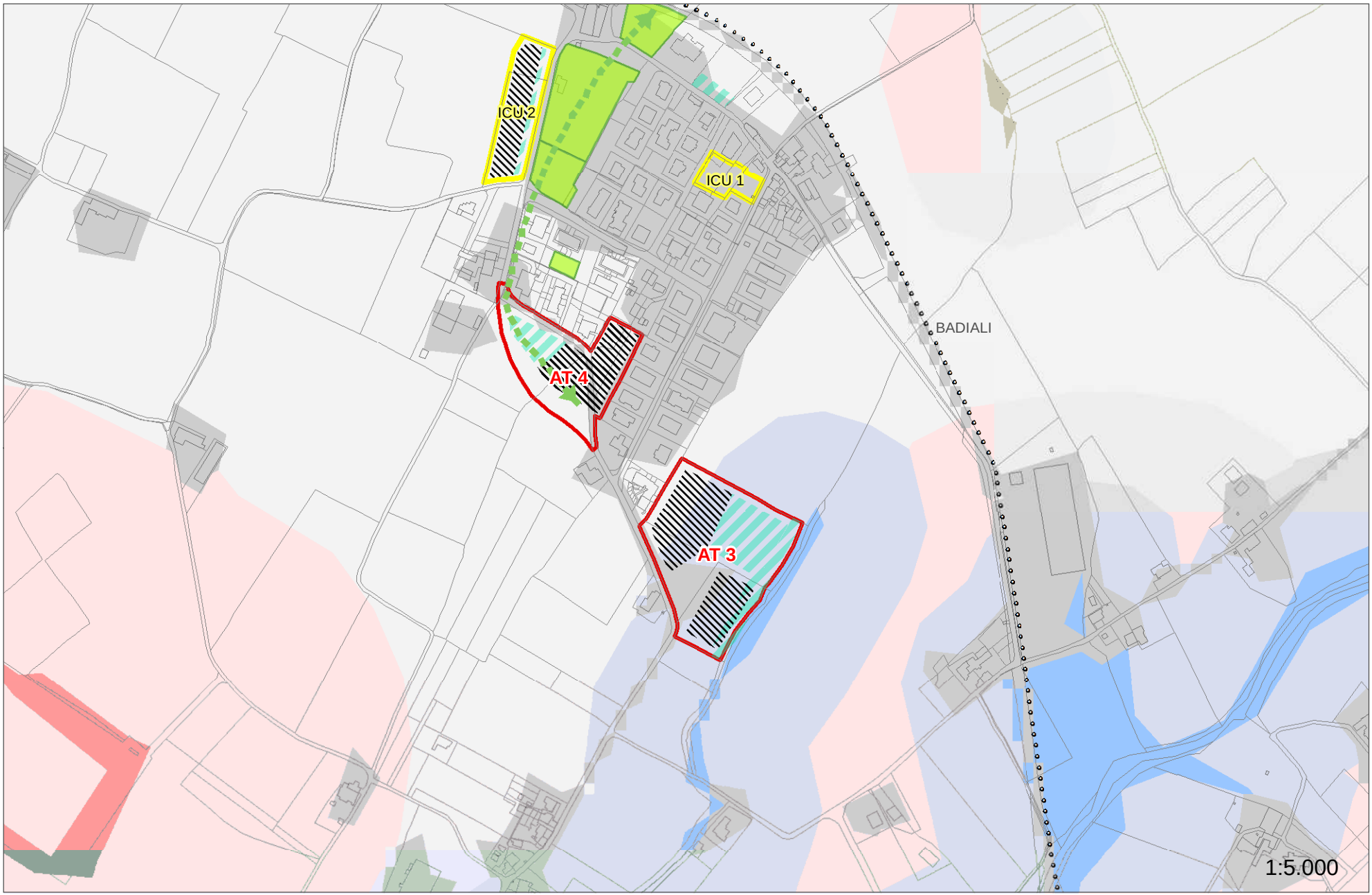
Aree in trasformazione

- Interventi di completamento urbani - ICU
- Interventi di completamento semiurbani - ICS
- Ambiti di trasformazione - AT
- Operazioni complesse - OC
- Ambiti di trasformazione per attività - ATA

- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali di progetto
- Itinerari del Paesaggio
- Connessioni ecologiche a scala urbana
- Connessioni ecologiche a scala locale
- Elementi della rete ecologica da preservare e rafforzare
- Aree per parchi territoriali
- Spazi aperti verdi pubblici / di uso pubblico esistenti
- Aree per dotazioni / verde pubblico / di uso pubblico di progetto per la qualificazione della rete ecologica
- Aree di concentrazione delle quantità edificatorie d'ambito



Quadro di unione e legenda

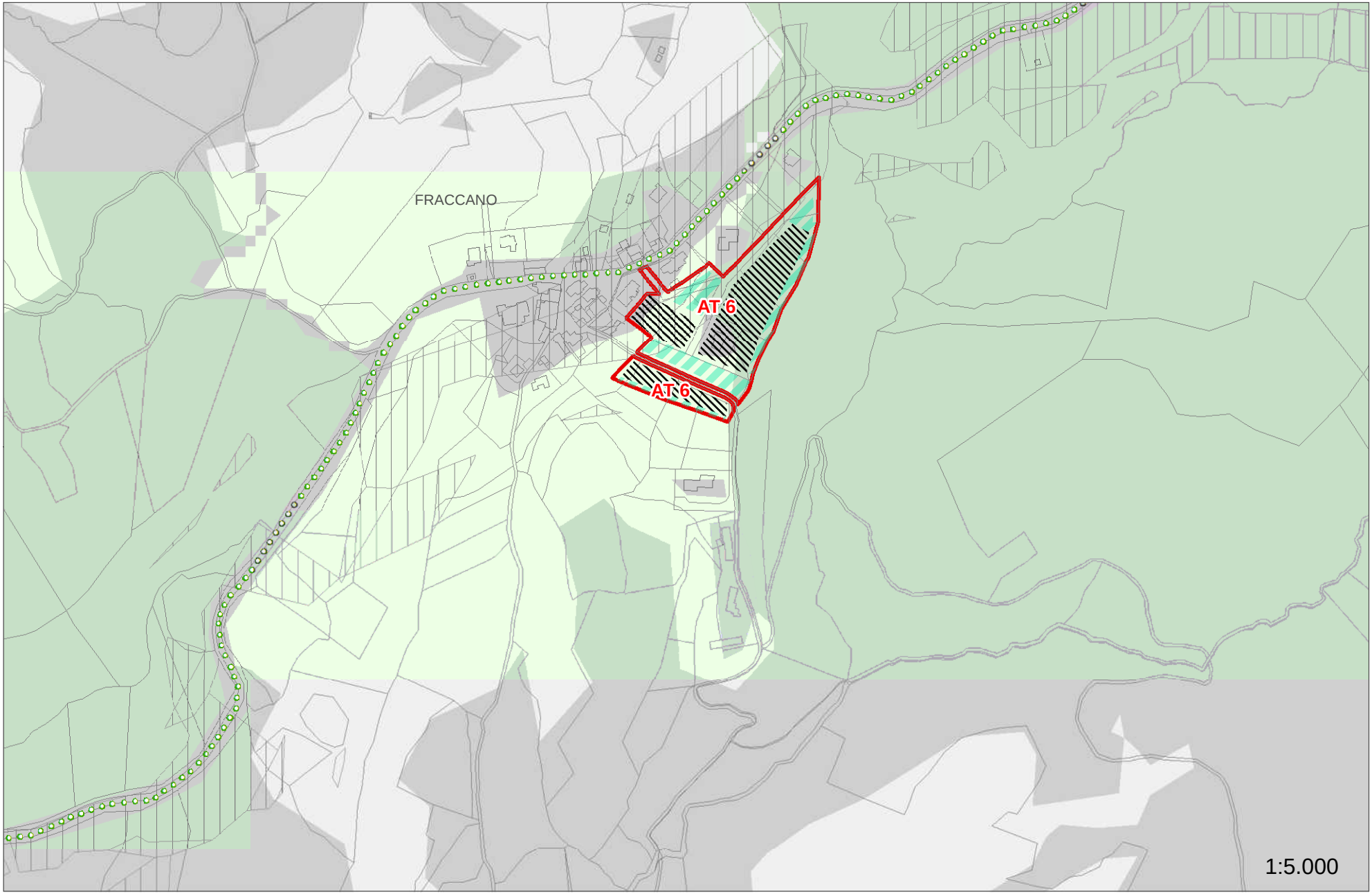


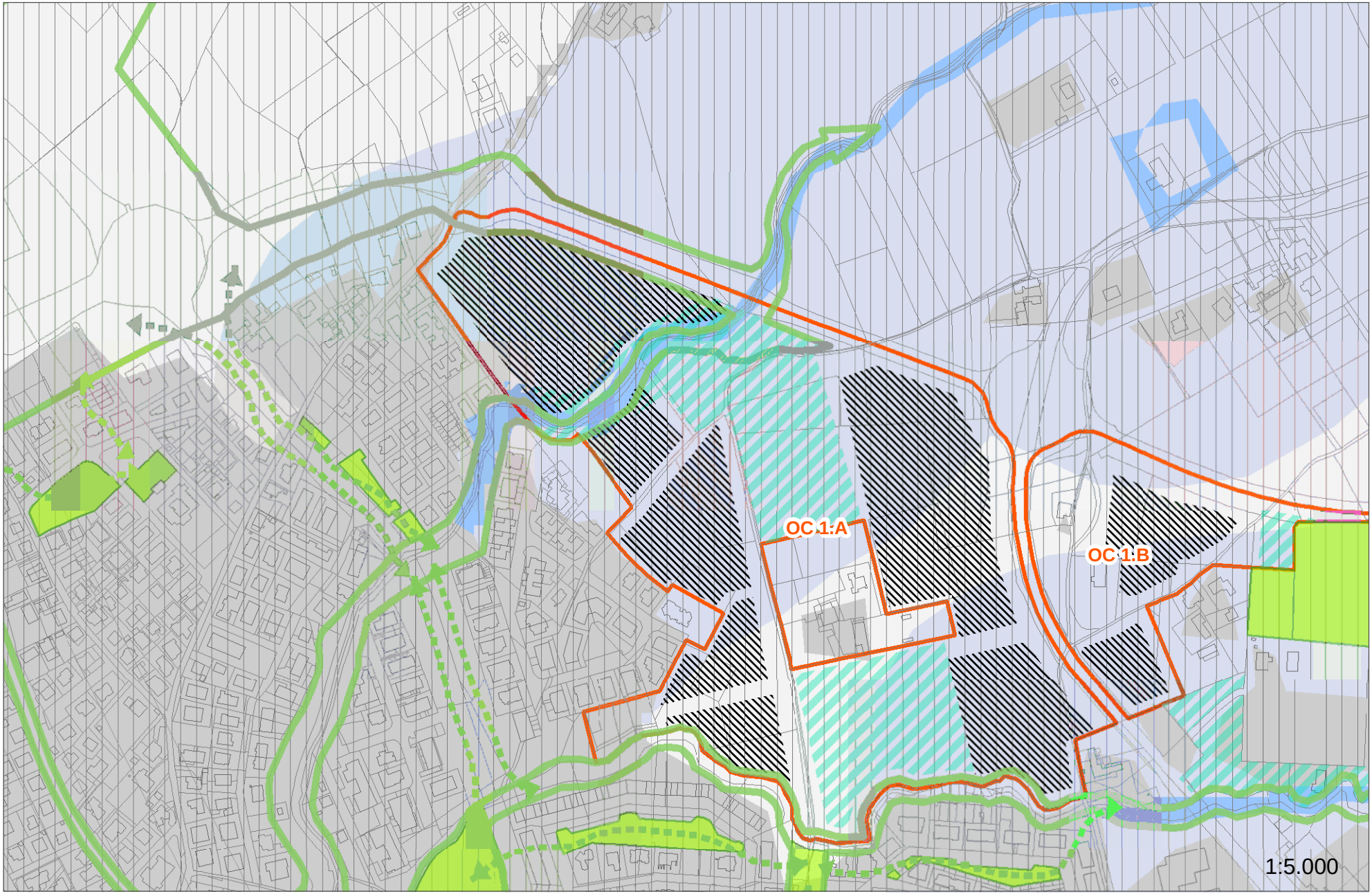
Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Schedatura di supporto

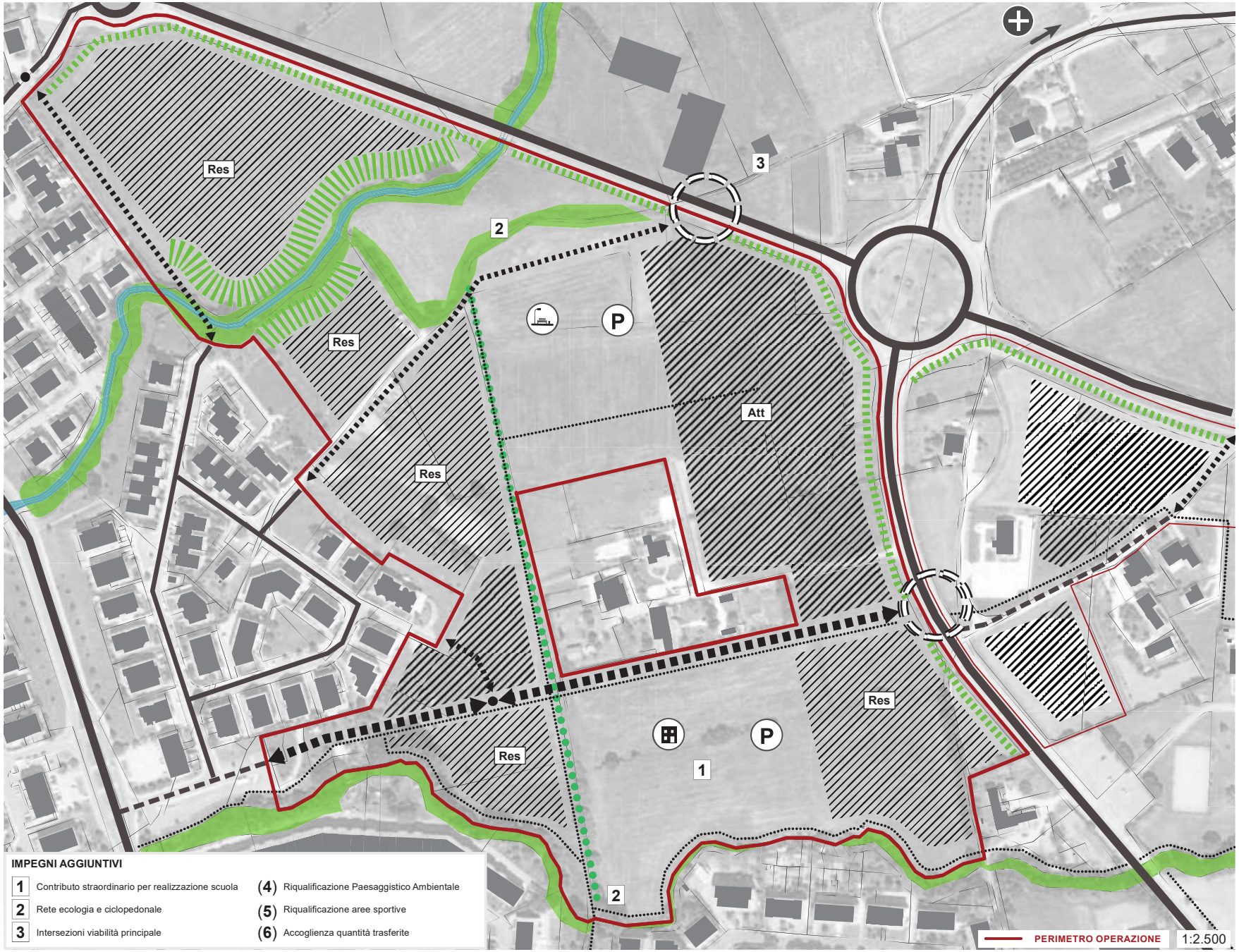
n. elaborato
Allegato 3b

n. foglio
01


FRACCANO
AT 6
AT 6
1:5.000


OC 1:A
OC 1:B
1:5.000

SCHEMA DI ASSETTO



IMPEGNI AGGIUNTIVI

1. Contributo straordinario per realizzazione scuola
2. Rete ecologia e ciclopedonale
3. Intersezioni viabilità principale
4. Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
5. Riqualificazione aree sportive
6. Accoglienza quantità trasferite

RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

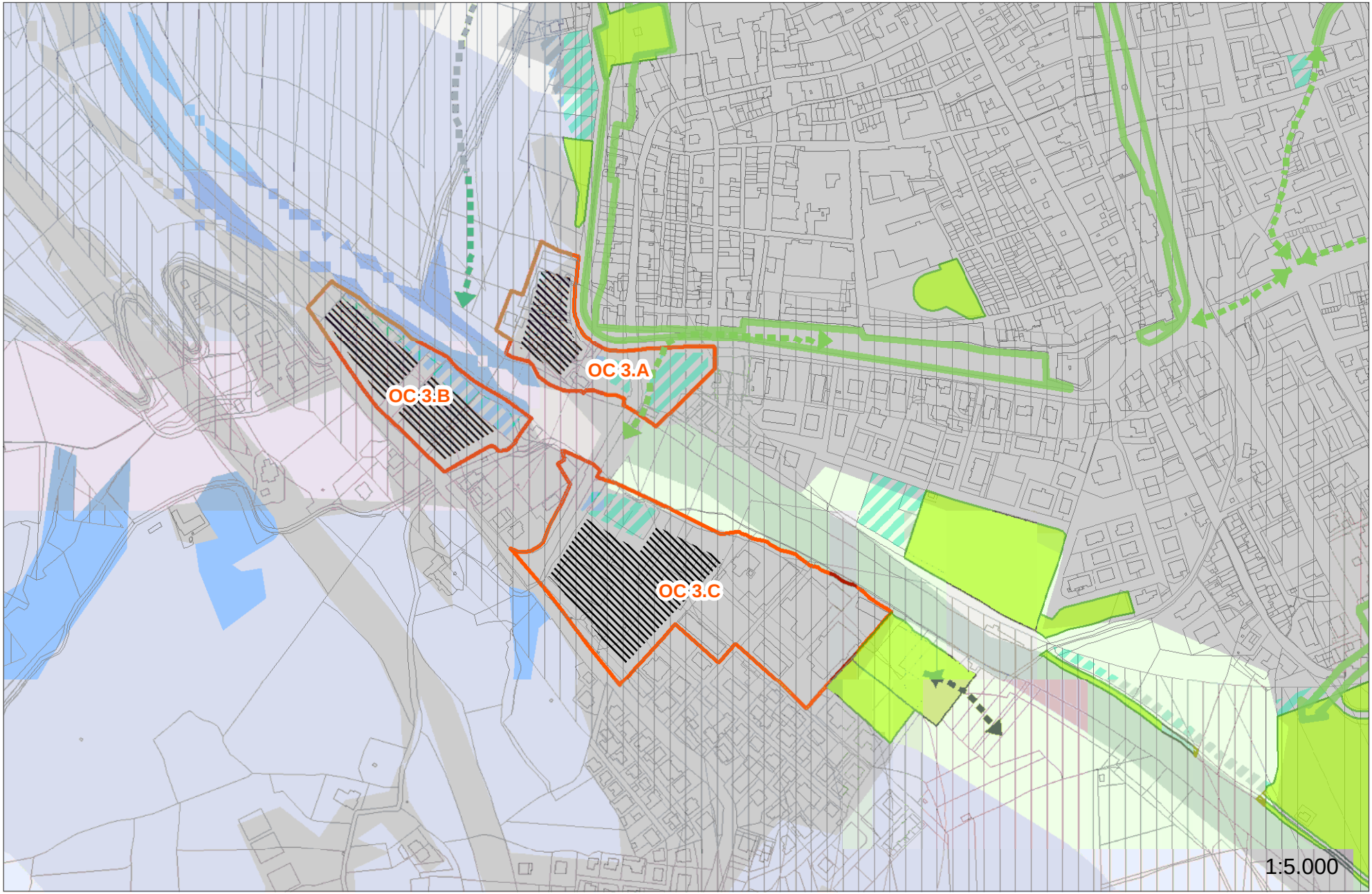
- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- INGRESSO AL CENTRO STORICO
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
  - Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO



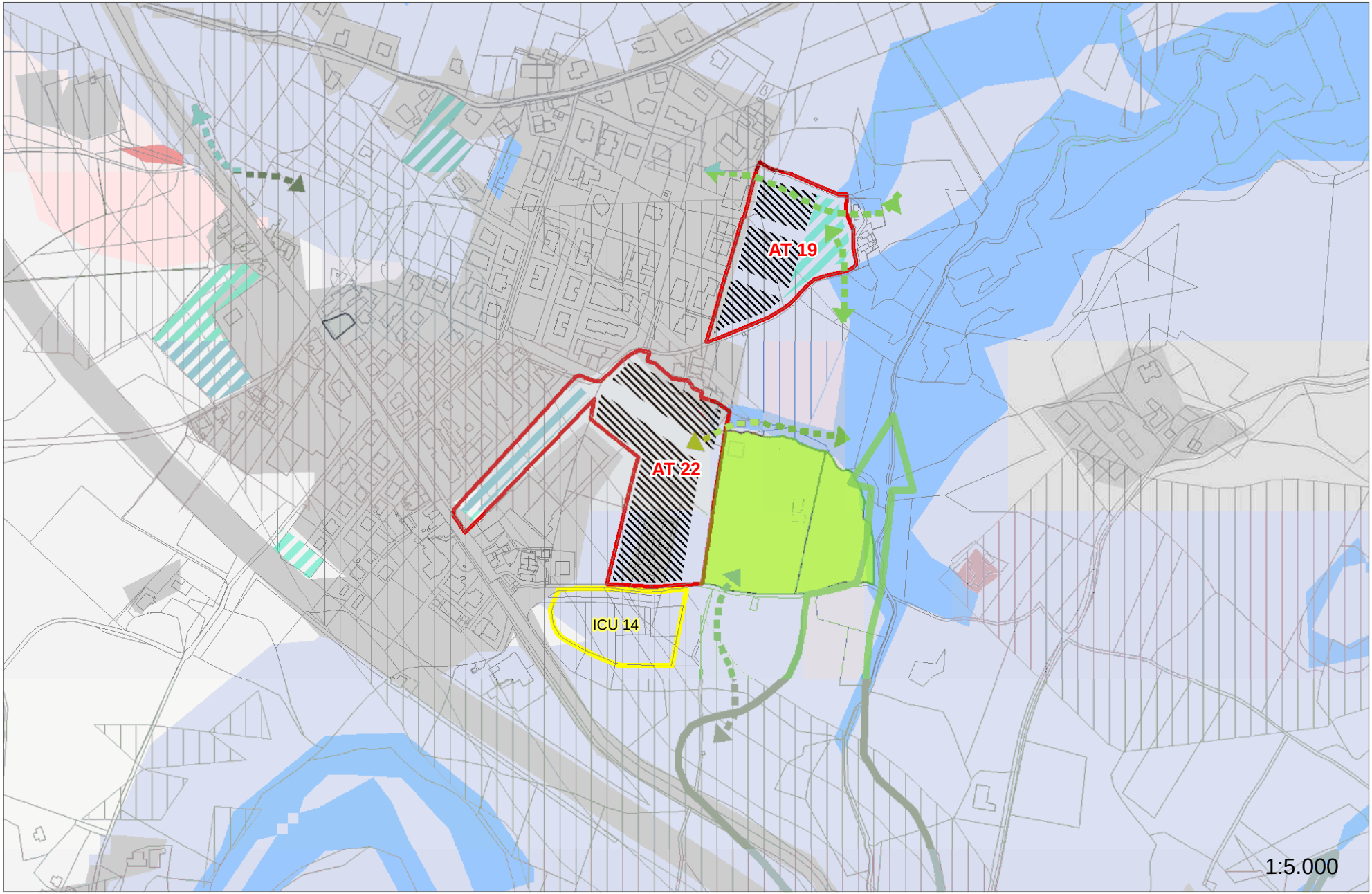
PRG-PO #01

Piano Regolatore Generale - Parte Operativa n. 1
Variante Generale

titolo elaborato
RERU e PRG-PO n. 01 - Schedatura di supporto

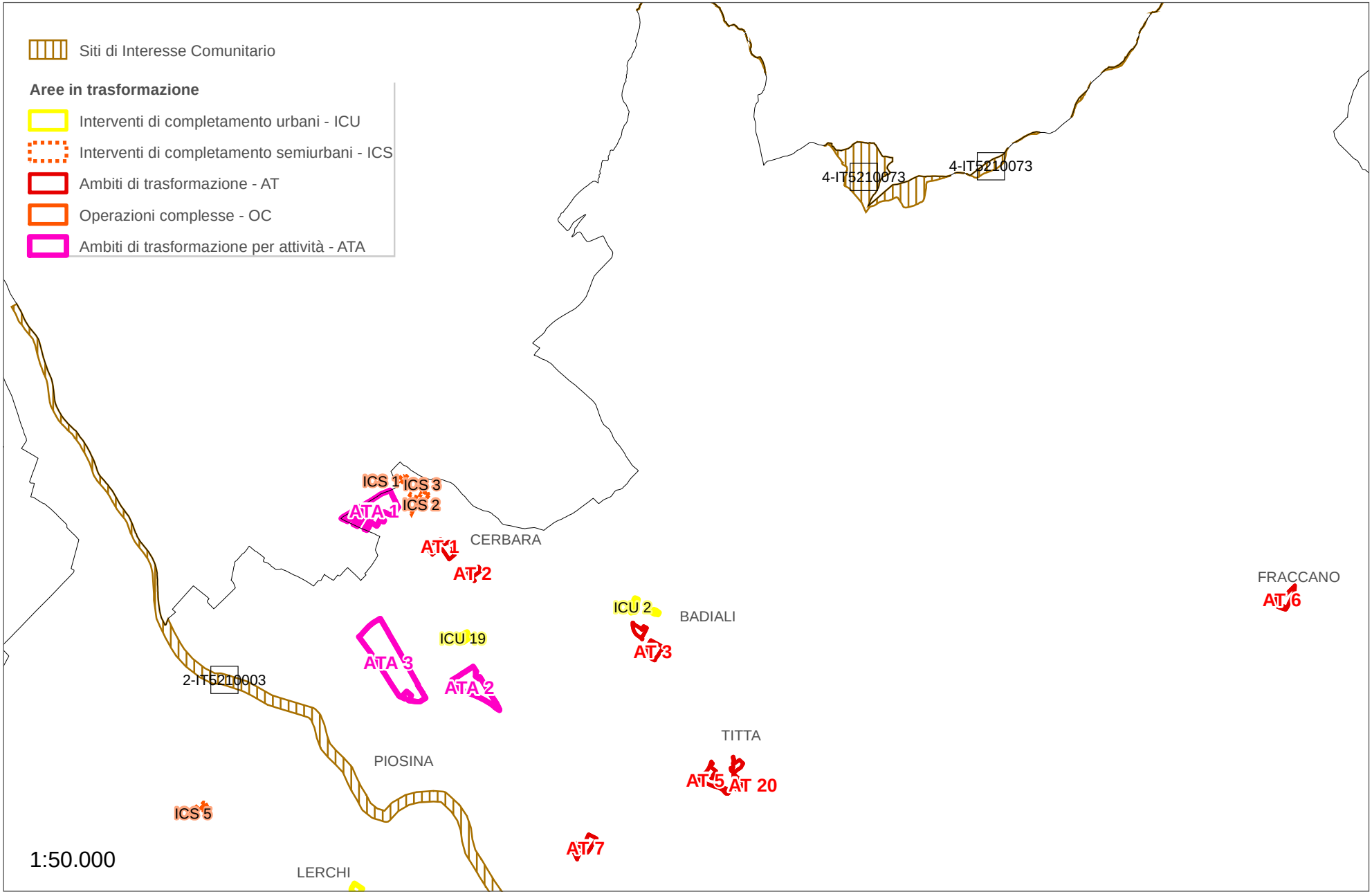
n. elaborato
Allegato 3b

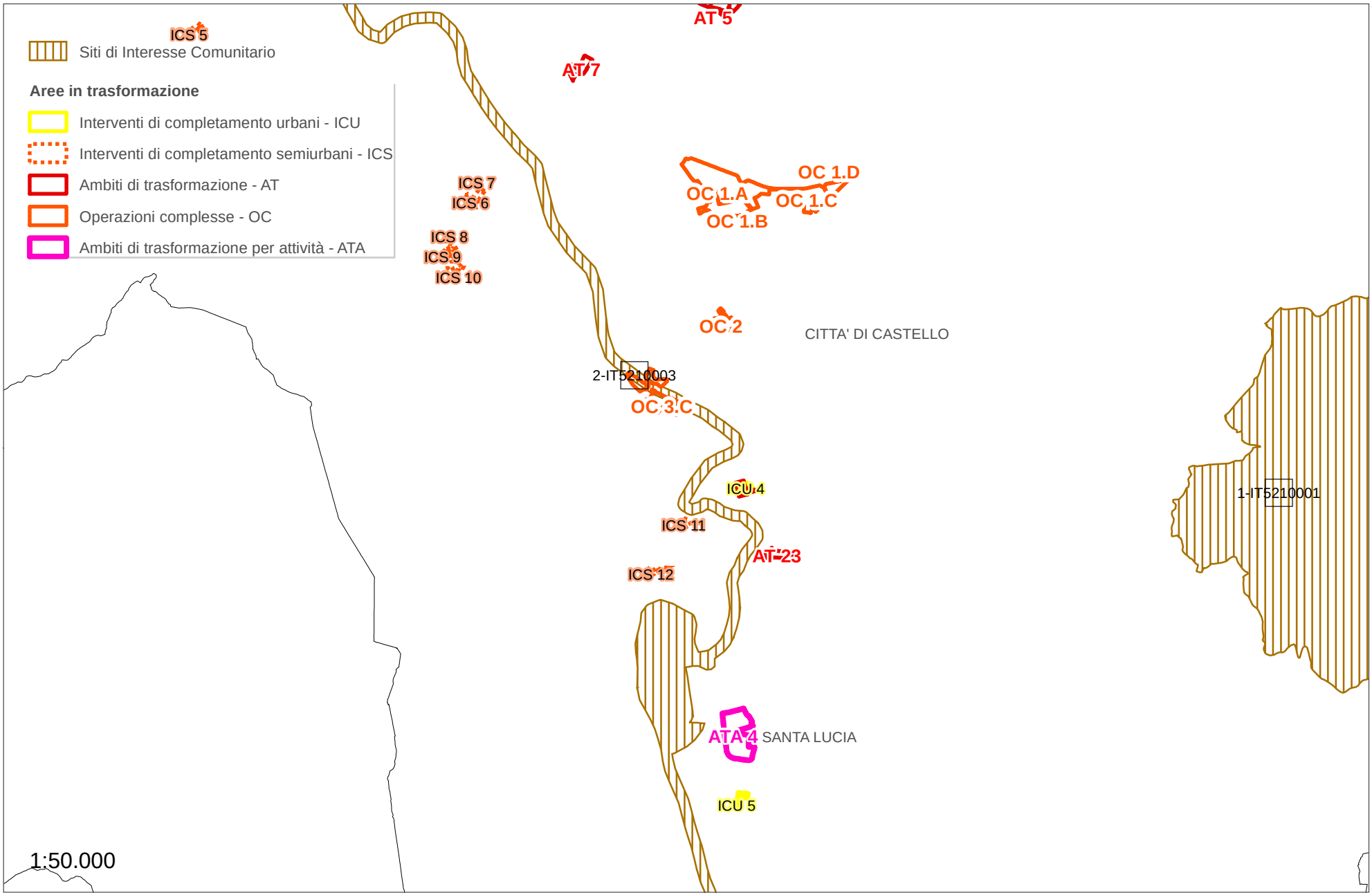
n. foglio
04

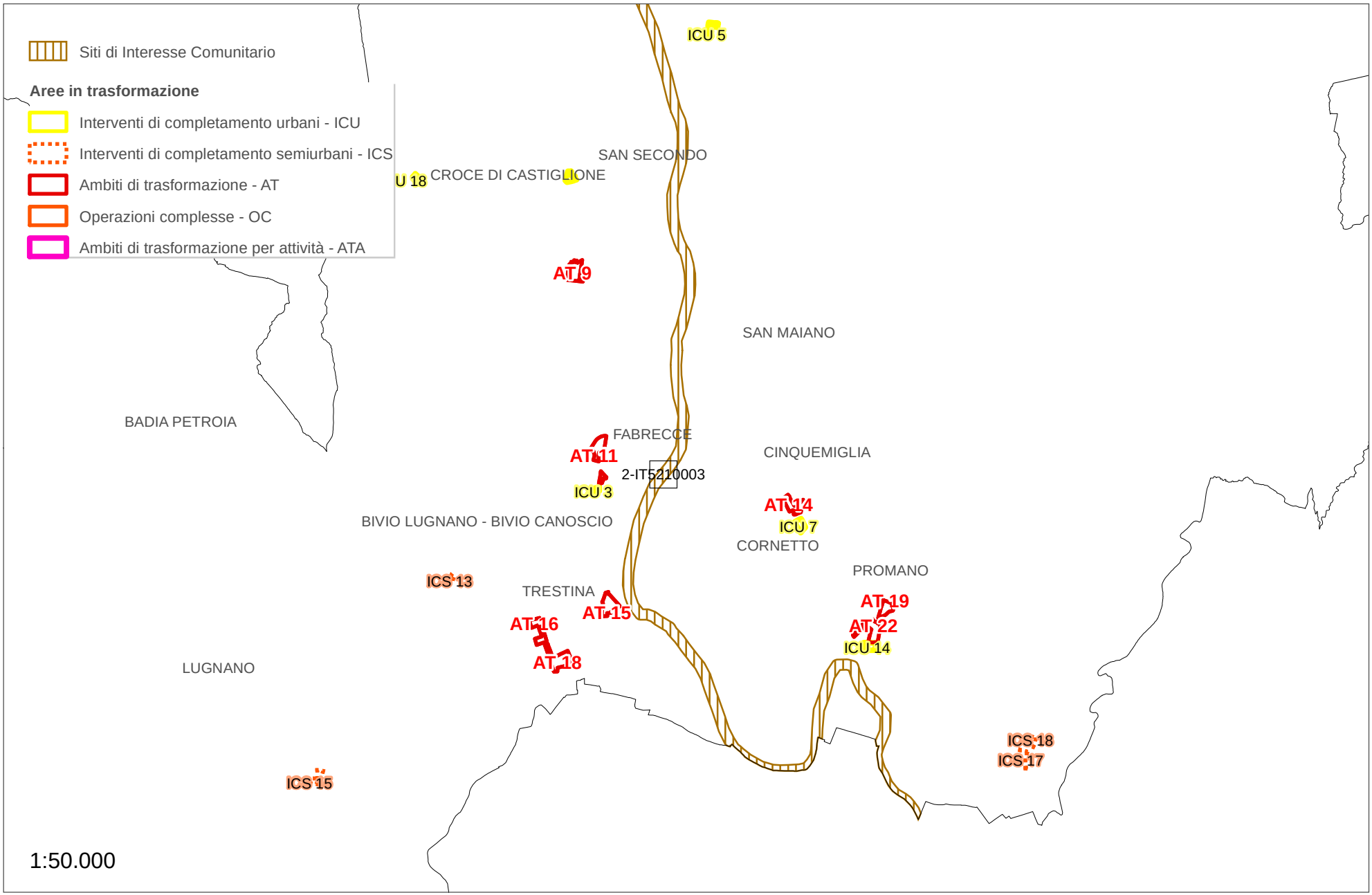

AT 19
AT 22
ICU 14
1:5.000

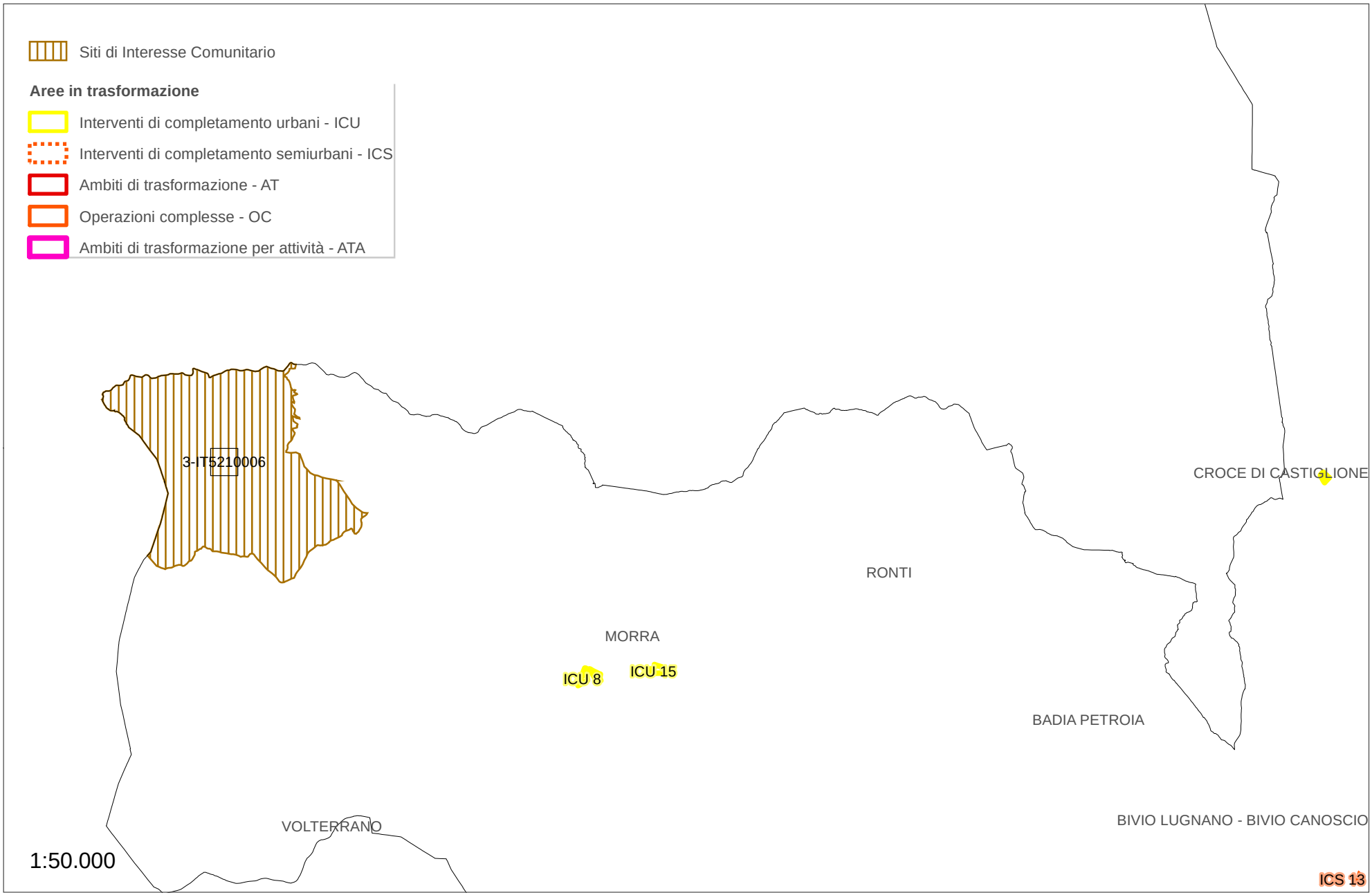
4 ALLEGATO 4 – SITI NATURA 2000 E PRG-PO N. 01

4.1 Allegato 4a – Siti Natura 2000 e PRG-PO n. 01 – Generalità


Siti di Interesse Comunitario
Aree in trasformazione
Interventi di completamento urbani - ICU
Interventi di completamento semiurbani - ICS
Ambiti di trasformazione - AT
Operazioni complesse - OC
Ambiti di trasformazione per attività - ATA
4-IT5210073
4-IT5210073
ICS 1
ICS 3
ICS 2
ATA 1
CERBARA
AT 1
AT 2
FRACCANO
AT 6
ICU 2
BADIALI
AT 3
ICU 19
ATA 3
ATA 2
2-IT5210003
TITTA
PIOSINA
AT 5
AT 20
ICS 5
AT 7
1:50.000
LERCHI


Siti di Interesse Comunitario
Aree in trasformazione
Interventi di completamento urbani - ICU
Interventi di completamento semiurbani - ICS
Ambiti di trasformazione - AT
Operazioni complesse - OC
Ambiti di trasformazione per attività - ATA
ICS 5
AT 5
AT 7
ICS 7
ICS 6
ICS 8
ICS 9
ICS 10
OC 1.A
OC 1.B
OC 1.C
OC 1.D
OC 2
CITTA' DI CASTELLO
2-IT5210003
OC 3.C
ICU 4
ICS 11
AT 23
ICS 12
1-IT5210001
ATA 4
SANTA LUCIA
ICU 5
1:50.000


Siti di Interesse Comunitario
Aree in trasformazione
Interventi di completamento urbani - ICU
Interventi di completamento semiurbani - ICS
Ambiti di trasformazione - AT
Operazioni complesse - OC
Ambiti di trasformazione per attività - ATA
ICU 5
SAN SECONDO
U 18
CROCE DI CASTIGLIONE
AT 9
SAN MAIANO
BADIA PETROIA
FABRECCE
AT 11
2-IT5210003
ICU 3
CINQUEMIGLIA
AT 14
ICU 7
CORNETTO
BIVIO LUGNANO - BIVIO CANOSCIO
ICS 13
TRESTINA
AT 15
AT 16
AT 18
PROMANO
AT 19
AT 22
ICU 14
LUGNANO
ICS 18
ICS 17
ICS 15
1:50.000


Siti di Interesse Comunitario
Aree in trasformazione
Interventi di completamento urbani - ICU
Interventi di completamento semiurbani - ICS
Ambiti di trasformazione - AT
Operazioni complesse - OC
Ambiti di trasformazione per attività - ATA
3-IT5210006
CROCE DI CASTIGLIONE
RONTI
MORRA
ICU 8
ICU 15
BADIA PETROIA
VOLTERRANO
BIVIO LUGNANO - BIVIO CANOSCIO
1:50.000
ICS 13

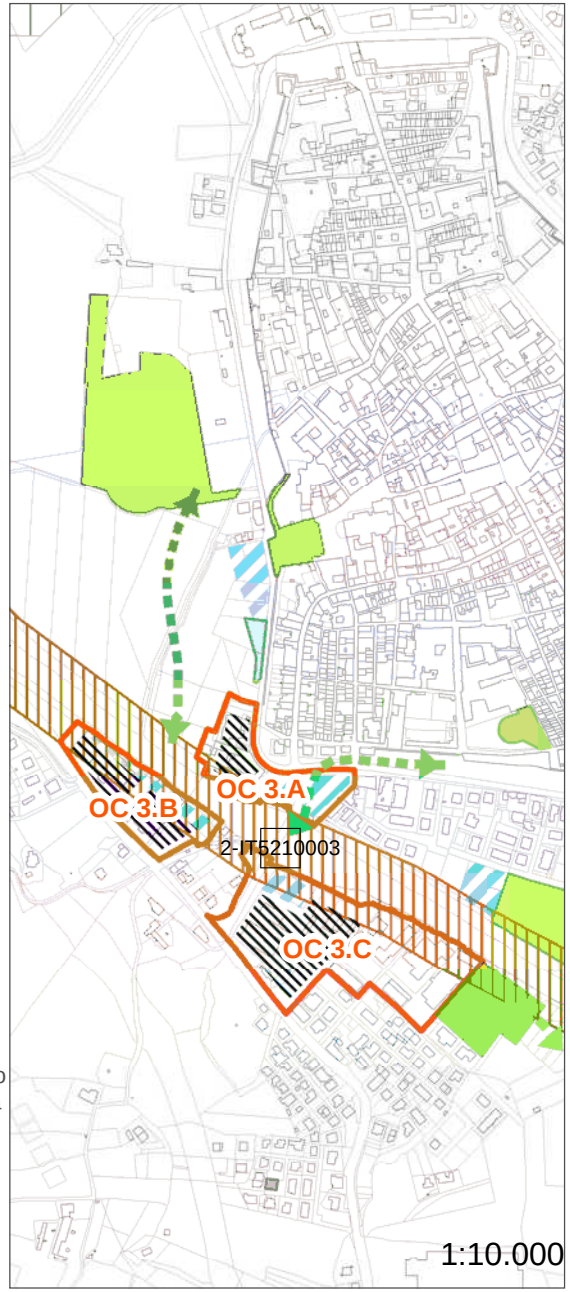
4.2 Allegato 4b – Siti Natura 2000 e PRG-PO n. 01 – Schedatura di supporto

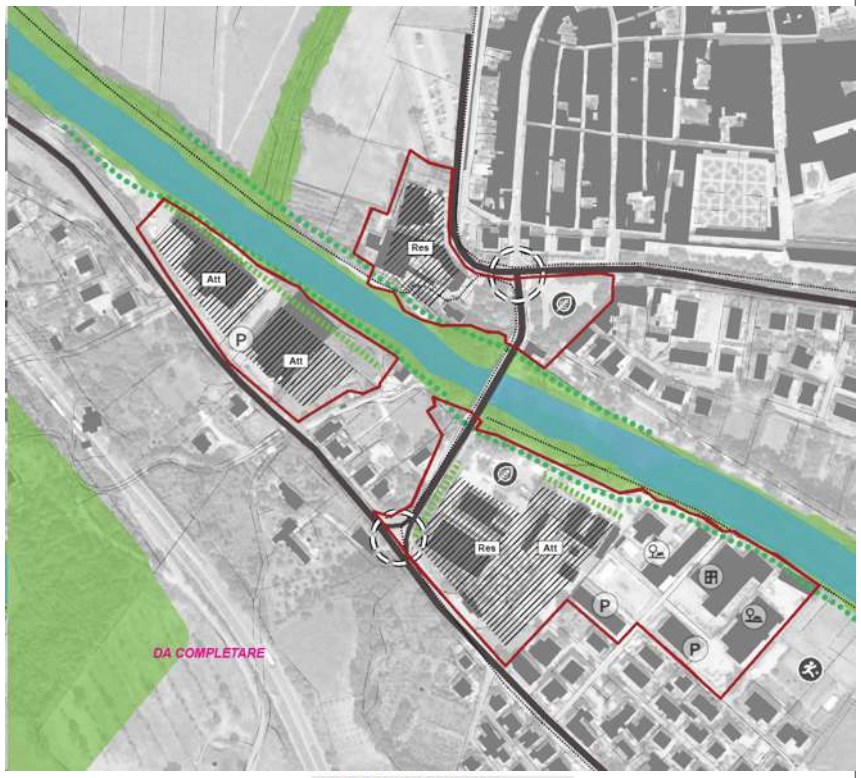
Siti di Interesse Comunitario

Aree in trasformazione

- Interventi di completamento urbani - ICU
- Interventi di completamento semiurbani - ICS
- Ambiti di trasformazione - AT
- Operazioni complesse - OC
- Ambiti di trasformazione per attività - ATA

- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali di progetto
- Itinerari del Paesaggio
- Connessioni ecologiche a scala urbana
- Connessioni ecologiche a scala locale
- Elementi della rete ecologica da preservare e rafforzare
- Aree per parchi territoriali
- Spazi aperti verdi pubblici / di uso pubblico esistenti
- Aree per dotazioni / verde pubblico / di uso pubblico di progetto per la qualificazione della rete ecologica
- Aree di concentrazione delle quantità edificatorie d'ambito





RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA PRESERVARE E RAFFORZARE

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO
- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO

- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero eco)
- PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO

DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO

- INGRESSO AL CENTRO STORICO
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
- Res — PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- Att — PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI DA MANTENERE