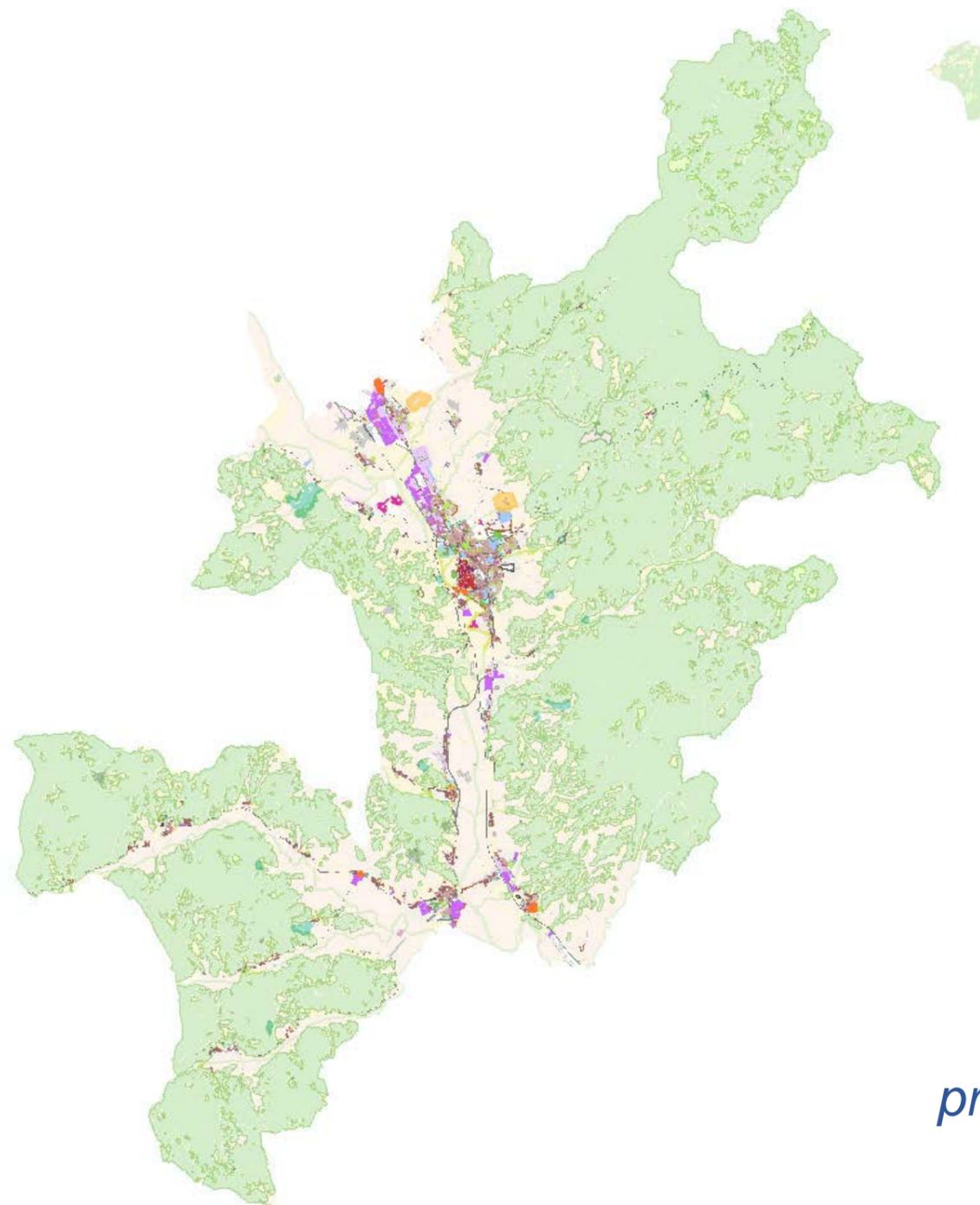




# COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE - PARTE OPERATIVA

*Variante generale al PRG-Parte Operativa - Adottata con atto n. 82 del 08/10/2018*



## ALLEGATO 2

*Schemi grafici allegati alla proposta di controdeduzione*

Tabella riepilogativa della disciplina degli **Interventi di completamento urbani - ICU**

Numero	Località	Superficie territoriale mq	SUC di base mq	Destinazioni d'uso ammesse	Disciplina (3) (4)
<b>ICU 1</b>	Badiali	1.651	305	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e fascia parcheggi e verde nel lato est del lotto
<b>ICU 2</b>	Badiali	4.843	1.260	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e adeguamento della viabilità e parcheggio lungo strada principale
oss. 102 <b>ICU 4</b>	Capoluogo				
<b>ICU 5</b>	Santa Lucia	3.593	915	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto
<b>ICU 6</b>	Santa Lucia	3.370	765	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e parcheggio e viabilità di progetto
<b>ICU 7</b>	Cinquemiglia	7.205	1.225	(2)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e parcheggio e viabilità; fascia di mitigazione verso lo spazio rurale; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto)
<b>ICU 8</b>	Morra	6.743	1.535	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde
<b>ICU 10</b>	San Leo Bastia	9.419	1.680	(1)	Cessione minima 30% per viabilità di progetto
<b>ICU 12</b>	Lerchi	3.378	690	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto
<b>ICU 13</b>	Morra	5.270	930	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto
oss. 145 <b>ICU 15</b>	Morra	5.536	950	(2)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e spazi pubblici lungo la viabilità; fascia di mitigazione verso lo spazio rurale; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto)
<b>ICU 16</b>	San Leo Bastia	7.511	1.295	(2)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e adeguamento viabilità lungo il lato sud; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto)
oss. 194 <b>ICU 17</b>	San Secende				
<b>ICU 18</b>	Croce di Castiglione	4.132	1.075	(1)	Cessione minima 15% per: dotazioni di legge: fascia di mitigazione verso lo spazio rurale
oss. 26, 27, 90 <b>ICU 20</b>	Fraccano	5.717	1.485	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e adeguamento viabilità
<b>ICU 21</b>	Promano	2.983	520	(2)	Cessione minima 15% per: dotazioni di legge: fascia di mitigazione verso lo spazio rurale; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto)
<b>ICU 22</b>	Promano	2.641	460	(2)	Cessione minima 15% per: dotazioni di legge: fascia di mitigazione verso lo spazio rurale; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto)
oss.80, 91 <b>ICU 23</b>	Fabbreعه				
oss. 33, 34 <b>ICU 24</b>	Piosina	3.528	347	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde
oss. 114 <b>ICU 25</b>	Badiali	6.522	652	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde
oss. 74 <b>ICU 26</b>	Trestina	4.264	508	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde
oss. 37 <b>ICU 27</b>	Cornetto	3.535	605	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde
oss. 106, 170 <b>ICU 28</b>	Cerbara	4.353	789	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde
<b>totale mq</b>		<b>111.287</b>	<b>17.997</b>		

(1) Destinazioni d'uso ammesse: Ab1, Ab3, Sp2, Sp4, TPE 1-2, TP, TC.EV, TC.M1, RA, PA1

(2) Destinazioni d'uso ammesse: Ab1, Ab3, Sp2, Sp4, TPE 1-2, TP, TC.EV, TC.M1, RA, PA1-2-3-4

(3) Le altezze degli edifici sono da definirsi in riferimento alle altezze medie degli edifici dei tessuti limitrofi, comunque nel rispetto dei seguenti limiti: min 2 livelli con Hmax 7.00; max 3 livelli con Hmax 10.50 m.

(4) Indice permeabilità cfr. RR 2/2015 Sezione VII *Edilizia sostenibile* - art. 33 Permeabilità dei suoli

Tabella riepilogativa della disciplina degli **Interventi di completamento semiurbani - ICS**

Numero	Località	Superficie territoriale mq	SUC di base mq	Ir con SUC di base, con 40% di cessioni	max incremento SUC	SUC massima mq	Destinazioni d'uso ammesse	Disciplina (3) (4)	
ICS 1	Pulciarati	2.896	290	0,167	290	580	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi)	
ICS 2	Pulciarati	11.098	1.095	0,164	1.095	2.190	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi)	
ICS 3	Pulciarati	4.567	450	0,165	450	900	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi)	
ICS 5	Mezzavia	7.325	895	0,203	895	1.790	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità	
oss. 148	ICS 6	Picchetto	8.393	1.345	0,267	1.345	2.690	(1)	Incremento 100% della SUC per cessione 40 % St per verde e parcheggi
	ICS 7	Picchetto	5.572	555	0,167	555	1.110	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
	ICS 8	Nuvole	7.670	885	0,192	885	1.770	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
oss. 193 NON MODIFICA TABELLA	ICS 9	Nuvole	10.888	1.085	0,166	1.085	2.170	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
	ICS 10	Nuvole	1.579	160	0,167	160	320	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
oss. 61	ICS 11	Popolo							
oss. 120	ICS 12	San Paterniano	5.442	325	0,099	325	650	(2)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto)
	ICS 13	Bivio Canoscio	1.820	180	0,167	180	360	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi e verde; contributo straordinario per adeguamento viabilità
	ICS 15	Magagnino-Bonsciano	5.356	535	0,167	535	1.070	(1)	Incremento 100% della SUC per cessione 40 % St per verde e parcheggi
	ICS 16	Magagnino-Bonsciano	9.417	360	0,064	0	360	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge, parcheggi e verde
	ICS 17	Piandana di Sopra	9.417	2.320	0,411	0	2.320	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge, parcheggi e verde
	ICS 18	Piandana di Sopra	4.281	425	0,166	425	850	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi e verde; CVA
		<b>totale mq</b>	<b>95.721</b>	<b>10.905</b>		<b>19.130</b>			

(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

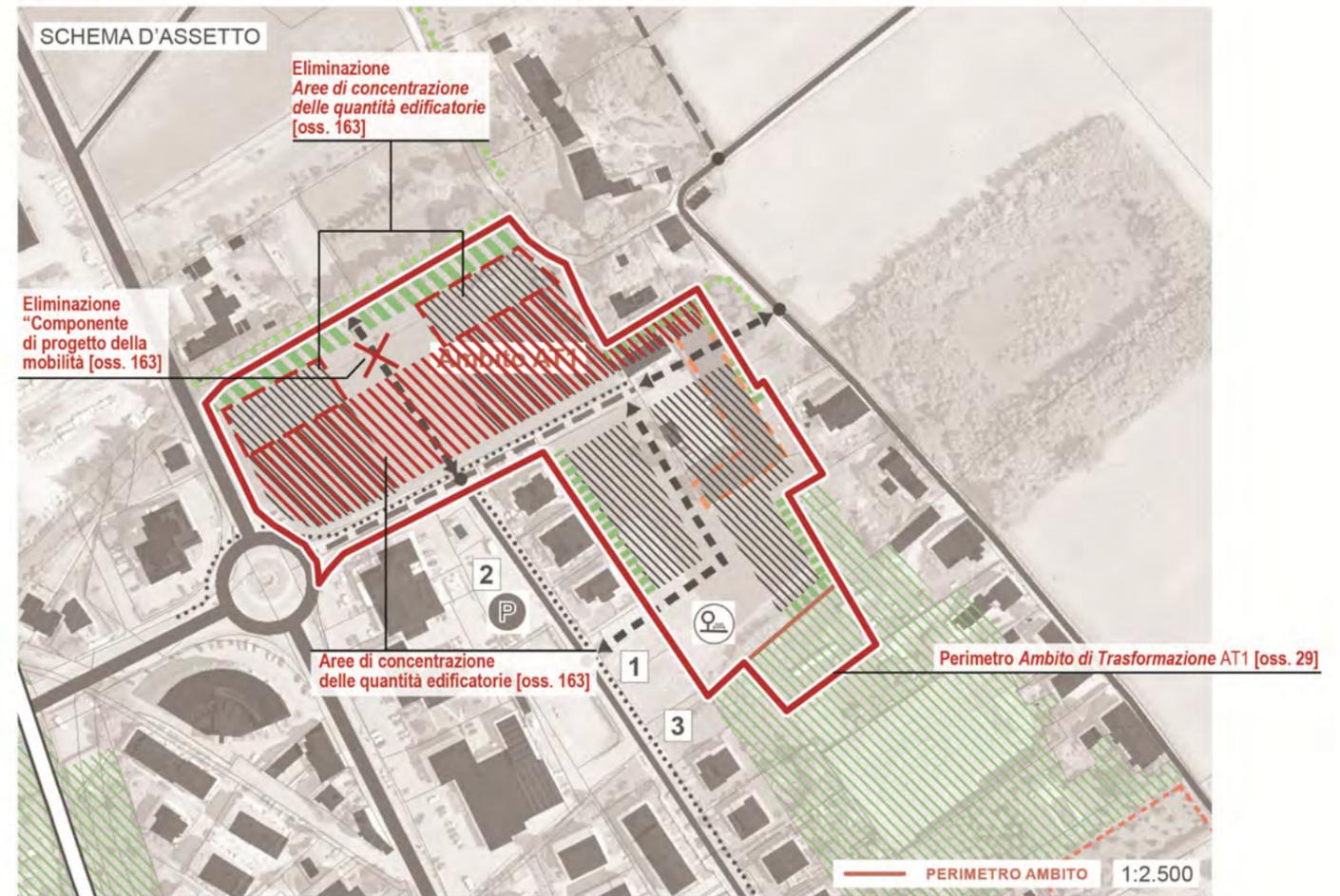
(3) Le altezze degli edifici sono da definirsi in riferimento alle altezze medie degli edifici dei tessuti limitrofi, comunque nel rispetto dei seguenti limiti: min 2 livelli con Hmax 7.00; max 3  
 (4) Indice permeabilità cfr. RR 2/2015 Sezione VII *Edilizia sostenibile* - art. 33 Permeabilità dei suoli

**Descrizione schema**

L'ambito, sito al margine del tessuto prevalentemente residenziale della frazione, sviluppa lungo la viabilità secondaria (Via C. Treves e via G. Falcone) per la quale si prevede l'adeguamento. La localizzazione delle aree di concentrazione edilizia è finalizzata a dare continuità alle funzioni urbane sulla viabilità principale, a creare un nuovo fronte sulla viabilità secondaria e a definire uno spazio pubblico centrale.

**Obiettivi per ambito**

- Dotare l'ambito di spazi per attività all'area aperta e di connessioni viarie e pedonali;
- Incrementare l'offerta residenziale con priorità per l'edilizia sociale e sostenibile;
- Qualificare i margini del nuovo ambito con differenziazione dei fronti;
- Mitigare l'impatto percettivo e ambientale del nuovo tessuto rispetto al contesto agricolo (ambito ricadente in area ad alta visibilità panoramica, cf. DD Regione Umbria n.14089 del 21/12/2017);
- Creare spazi pubblici di relazione connessi con quelli pre-esistenti e con caratteri di qualità, dotati di ombreggiature ed elementi di arredo urbano
- Riquilibrare il sistema degli spazi pubblici esistenti e delle connessioni locali (ciclo-pedonali);
- Conservare gli elementi della rete ecologia e potenziarne la continuità.



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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
  - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (Res)
  - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ (Att)
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- 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**
- Sistemazione spazi pubblici e viabilità
  - Riquilibrare spazi pubblici esistenti
  - Creazione percorsi ciclopedonali

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Integrare il nuovo tessuto con l'edificato esistente, riprendendo l'allineamento arretrato del fronte costruito lungo la viabilità principale;
- Completare il fronte edificato su via Romagna in continuità con l'arretramento delle preesistenze;
- Definire morfologicamente e funzionalmente i margini dell'edificato con attenzione agli aspetti paesaggistici (cfr. schede Repertorio Indirizzi e Misure per il paesaggio e Elab. PO.g.02 Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi).

RETI INFRASTRUTTURALI

- Adeguare e completare la viabilità esistente con realizzazione di percorso ciclopedonale;
- Connettere la viabilità di progetto con viabilità esistente;
- Attrezzare connessione ecologica con percorsi ciclopedonali;
- Definire l'accesso principale al nuovo ambito insediato sulla rotatoria di via C. Treves/via Romagna;
- Connettere il nuovo insediamento con le dotazioni pubbliche locali, mediante i percorsi ciclo-pedonali esistenti.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

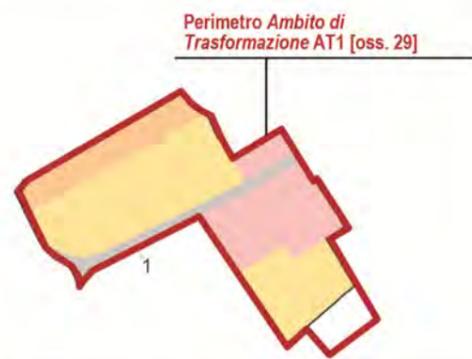
- Localizzare uno spazio attrezzato per attività collettive all'aperto contiguo alla rete ecologica e connesso alle altre dotazioni collettive della frazione tramite percorsi ciclo-pedonali;
- Riquilibrare l'area a parcheggio pubblico esterna ma frontistante all'AT attraverso alberature, elementi di arredo urbano e riduzioni delle superfici impermeabili.

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	<del>12.799</del> 14.155	0,10	c
4 S_PR	6.177	0,26	d
5 strade	2.045	0,00	e
<b>TOTALE</b>	<del>24.806</del> 26.167		

SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		TOTALE max incremento SUC	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)					
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>		<b>A + C1</b>	<b>A + C2</b>
minimo	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	minimo	massimo
mq	0%	50%	0%	100%	mq	mq
<del>3.266</del> 3.403	0	mq	0	mq	<del>3.266</del> 3.403	<del>6.533</del> 6.805
		<del>1.633</del> 1.701		<del>3.266</del> 3.403	mq	mq
					<del>4.089</del> 4.253 (???)	<del>6.533</del> 6.805
						<b>A + B + C</b>

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



1	C	5	strade
2	E_0		
3	E		
4	S_PRC		

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria</li> <li>Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Sistemazione spazi pubblici e viabilità</li> <li>Riquilibrare spazi pubblici esistenti</li> <li>Creazione percorsi ciclopedonali, con priorità per i percorsi che collegano le dotazioni collettive.</li> </ol>

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		
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3	20%	50%
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		
			Dc	Ds	De
35% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge		
50% Altri Usi	10,50 m	3			
			Indice di permeabilità min	Densità arborea min	
			40%	n.1/100mq ST	
			30%		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione.
- Quantità minime per definizione Comparto: 40% della St d'Ambito; 40% della SUC di base d'Ambito.

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Definire morfologicamente e funzionalmente i margini dell'edificato con attenzione agli aspetti paesaggistici (cfr. schede Repertorio Indirizzi e Misure per il paesaggio e Elab. PO. g. 02);
- Integrare il nuovo tessuto con i margini edificati contigui;
- Definire un margine verde, di rafforzamento della rete ecologica e di mitigazione paesistico ambientale lungo la nuova strada di progetto.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzare una nuova viabilità principale perimetrale e una strada di distribuzione interna;
- Connettere la viabilità di progetto con quella esistente (via G. Polidori) con intersezioni adeguate;
- Dotare di un percorso ciclo-pedonale la nuova viabilità di progetto;
- Collegare con un percorso ciclo-pedonale le dotazioni collettive di progetto e quelle esistenti (campo sportivo e centro polivalente, piazza e area verde di progetto).

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Localizzare uno spazio per attività collettive all'aperto contiguo al margine rurale;
- Collegare tramite percorsi ciclopedonali gli spazi e le dotazioni pubbliche della frazione (vedi anche AT 20);
- ~~Localizzare nell'area interessata dall'elettrodotto possibili servizi ecosistemici.~~

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
<del>1 C</del>	<del>7.881</del>	<del>0,15</del>	<del>a</del>
2 E_0	204	0,10	b
3 E_RI	4.146	0,10	c
4 V_SPU	16.256	0,19	d
5 strade	524	0,00	e
TOTALE	<del>28.991</del> 21.130		

SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
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)		TOTALE max incremento SUC	TOTALE
<del>a+b+c+d+e = A</del>	B		C			Limite minimo di operatività
mq	minimo 0%	massimo 50%	minimo C1 0%	massimo C2 100%	mq <del>4.622</del> 3.442	A + C1 A + C2
mq	mq 0	mq <del>2.311</del> 1.721	mq 0	mq <del>4.622</del> 3.442	mq <del>5.777</del> 4.303(???)	mq <del>9.243</del> 6.885
						mq <del>9.243</del> 6.885

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



1	C	5	strade
2	E_0		
3	E		
4	V_SPU		

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>• Creazione nuova intersezione con viabilità esistente;</li> <li>• Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Creazione percorsi ciclo-pedonale di collegamento degli spazi e attrezzature collettive sulla viabilità esistente (via G. Polidori, via del Tabacco)</li> <li>2. Rafforzamento delle connessioni della Rete ecologica locale</li> <li>3. Riqualficazione degli spazi e attrezzature pubbliche</li> <li><del>4. Cessione area per dotazioni pubbliche, individuando funzioni compatibili con l'elettrodotto che attraversa l'area</del></li> </ol> <p>- Accoglienza quantità trasferite</p>

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		
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3	20%	50%
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		
			Dc	Ds	De
35% Usi Residenziali	10,50 m	3	di legge		
50% Altri Usi	8,00 m	2	Indice di permeabilità min		Densità arborea min
			40%		n.1/100mq ST
			30%		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

~~Nella porzione 5b dell'ambito, da cedere alla PA sarà possibile localizzare funzioni di carattere collettivo verificandone preventivamente la compatibilità con la presenza dell'elettrodotto e con i livelli massimi di emissioni elettromagnetiche consentiti da normativa vigente.~~

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; quantità minime per definizione Comparto: 40% della St d'Ambito, 40% della SUC di base d'Ambito.
- ~~Divisione in due sub-Ambiti. La porzione da accogliere l'edificabilità di base prodotta dalla porzione 5b (ex zona C, calcolata con indice perequato ridotto), quest'ultima viene ceduta al comune per parcheggi (lungostrada) e verde.~~
- ~~Qualora la densità fondiaria dell'area di concentrazione della porzione da risultare superiore a 1 mq/mq, eventuali quantità eccedenti saranno trasferite in altri Ambiti con capacità di accoglienza.~~

**Descrizione schema**

La porzione 5a dell'ambito occupa un'area del margine meridionale della frazione di Titta, la porzione 5b un'area al margine orientale; entrambe sono attualmente interessate da usi agricoli.

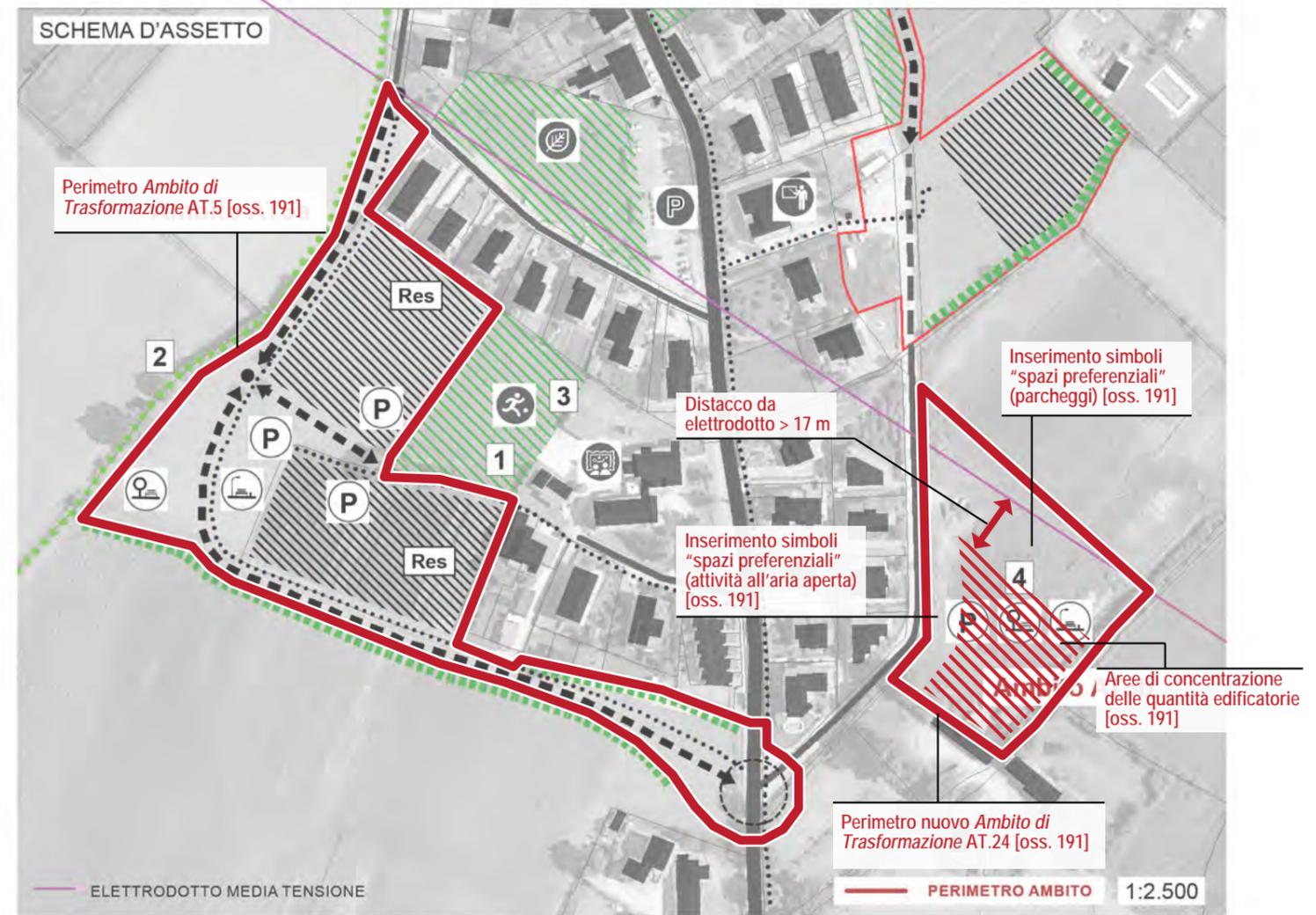
L'assetto previsto definisce due aree di concentrazione delle quantità edificatorie e una strada di distribuzione interna che si collega con la viabilità principale di progetto, di perimetro dell'ambito. L'intervento prevede la cessione di due aree da destinare e attrezzare relativamente a spazio pubblico di relazione e ad area verde, situate tra la chiesa e la porzione 5a. L'intervento prevede la possibilità di realizzare, in qualità di impegni aggiuntivi, la riqualificazione del campo sportivo della frazione. Non si prevede edificazione nella porzione 5b, le cui quantità edificatorie potranno essere concentrate nella porzione 5a.

**Obiettivi per ambito**

- Dotazione di servizi e aree di interesse collettivo;
- Qualificazione dei margini del nuovo ambito con differenziazione dei fronti;
- Definire funzioni compatibili nell'area attraversata dall'elettrodotto;
- Mitigare l'impatto percettivo e ambientale del nuovo tessuto rispetto al contesto circostante (ambito ricadente in area ad alta visibilità panoramica, cf. DD Regione Umbria n.14089 del 21/12/2017);
- Migliorare la percorrenza ciclo-pedonale del contesto connettendo gli spazi e le attrezzature collettive presenti e di progetto sulla viabilità esistente e su quella di progetto.



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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**

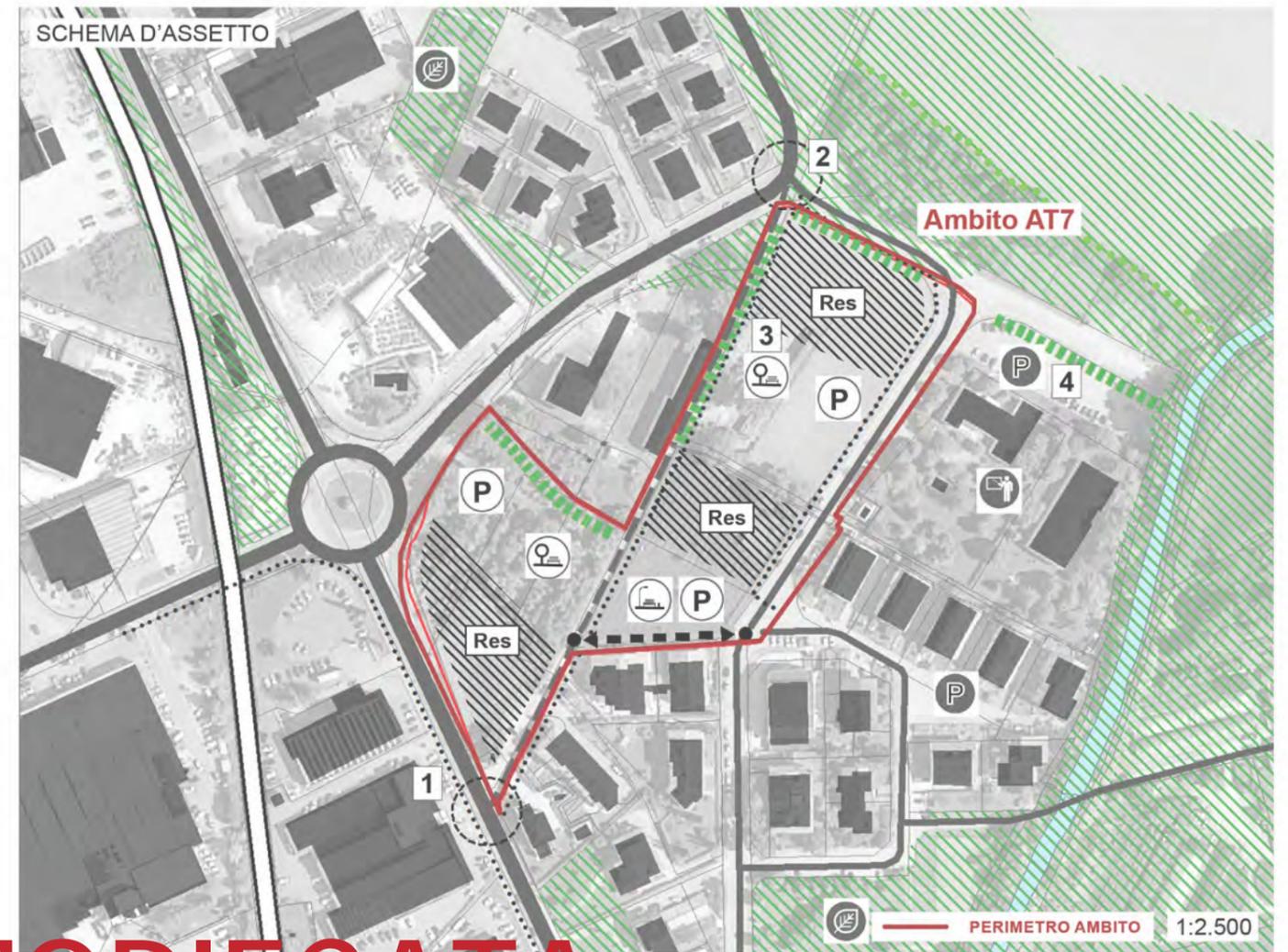
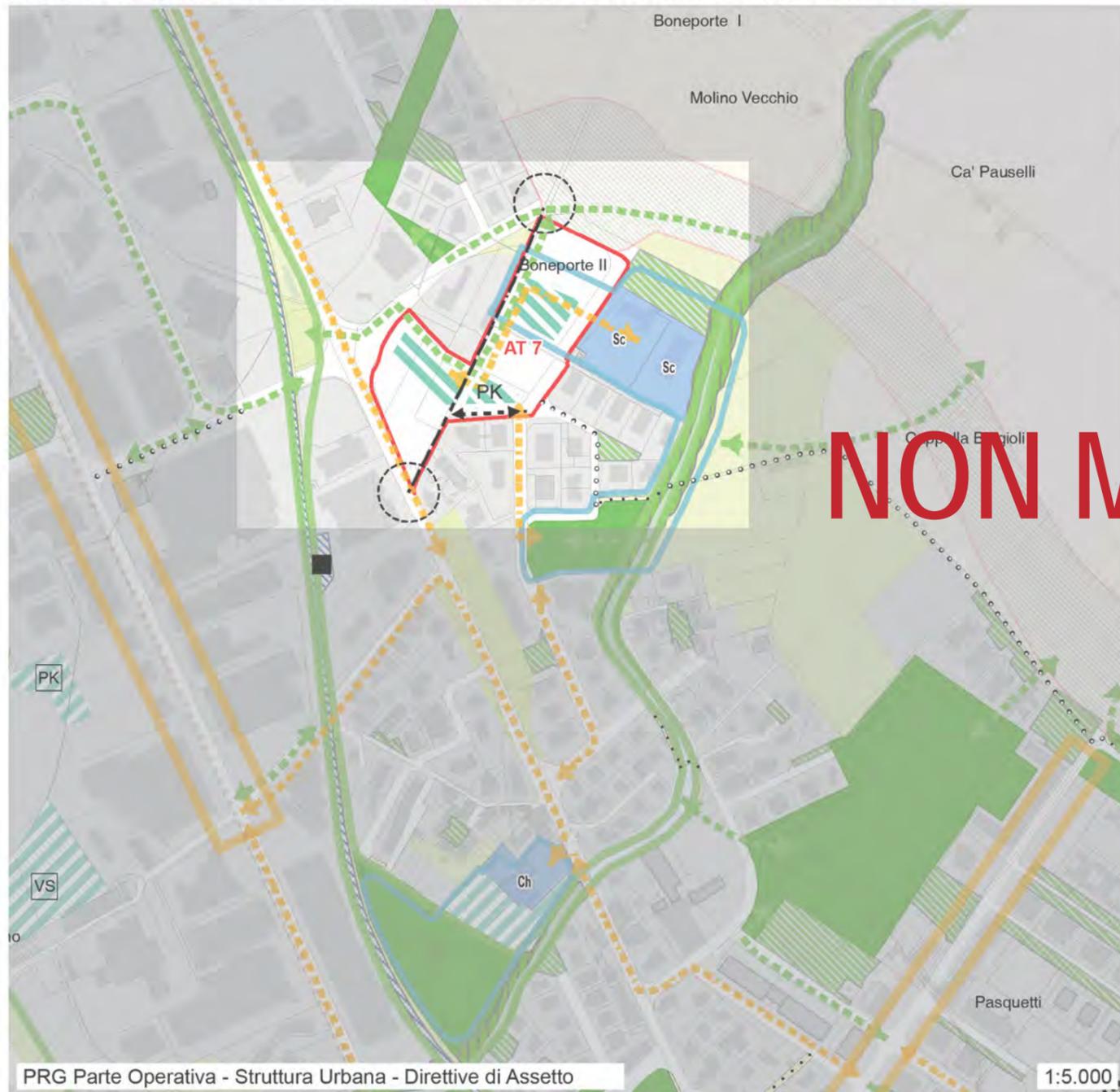
- SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO**
- EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO
  - SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)
  - PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE
  - PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO
- 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
- SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO**
- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
  - Res PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - Att PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- 1 Realizzazione connessione ciclopedonale
  - 2 Rafforzamento connessione ecologica
  - 3 Riqualificazione spazi e attrezzature pubbliche
  - 4 Cessione area per dotazioni pubbliche

**Descrizione schema**

L'assetto previsto definisce tre aree di concentrazione edilizia, alternate ad aree da destinare a luoghi di relazione o a spazi per attività all'aperto insieme a piccole aree a parcheggio. L'intervento prevede la realizzazione di un tratto di strada per riconnettere la viabilità interna presente con la strada esistente. L'attuale strada storica a carattere rurale necessita di adeguamento, insieme con l'innesto della stessa su viale Romagna. I margini dell'ambito lungo la pre-esistenza di carattere rurale e lungo il margine agricolo saranno caratterizzati da una fascia di vegetazione, connessa con gli elementi della rete ecologica individuati.

**Obiettivi per ambito**

- Incrementare l'offerta di dotazioni del nucleo e di residenza sostenibile;
- Incrementare la dotazione di spazi di relazione e di aree verdi attrezzate di prossimità;
- Incrementare le connessioni (viabilità di distribuzione interna e ciclopedonale) conservando il tracciato della viabilità storica (via Emilia, Art. 37 PTCP);
- Creare nodo viario tra la viabilità principale (viale Romagna) e la viabilità di distribuzione interna;
- Qualificare il fronte urbano di viale Romagna;
- Qualificare il margine verso lo spazio agricolo e gli edifici esistenti di carattere storico e rurale;
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica e valorizzare le valenze ambientali e ecologiche del contesto.



NON MODIFICATA

RETI DELLA STRUTTURA URBANA	SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO	DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO
<p><b>RETE ECOLOGICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA</li> <li>CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA</li> <li>FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE</li> </ul> <p><b>RETE DELLA MOBILITÀ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PERCORSI CICLOPEDONALI</li> <li>VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE</li> <li>VIABILITÀ ESISTENTE</li> <li>VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE</li> <li>VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO</li> <li>VIABILITÀ DI PROGETTO</li> <li>INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO</li> <li>INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO</li> <li>PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI</li> <li>LINEA FERROVIARIA</li> <li>FERMATA DI PROGETTO</li> </ul>	<p><b>EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p> <p><b>SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA</b> (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)</p> <p><b>PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE</b></p> <p><b>PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO</b></p> <p><b>SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE</li> <li><b>Res</b> PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</li> <li><b>Att</b> PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ</li> <li>EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO</li> <li>EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE</li> </ul> <p><b>IMPEGNI AGGIUNTIVI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>1</b> Realizzazione intersezione principale</li> <li><b>2</b> Contributo per adeguamento intersezione</li> <li><b>3</b> Realizzazione percorso ciclopedonale alberato</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE</li> <li>LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO</li> <li>LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</li> <li>LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA</li> <li>AREE A VERDE PUBBLICO</li> <li>AREE A VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT</li> <li>AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE</li> <li>PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO</li> <li>PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO</li> </ul> <p><b>4</b> Riqualficazione e riconfigurazione parcheggio</p>

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Definire un margine verde di rafforzamento della rete ecologica e di mitigazione paesistico ambientale lungo i margini agricoli (a nord e a ovest, lungo l'edificio rurale e il tracciato della viabilità storica);
- Differenziare il fronte edificato su viale Romagna dai fronti edificati interni o verso il margine agricolo;
- Differenziare le tipologie edilizie in relazione alle destinazioni d'uso.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzare la strada di distribuzione interna e adeguare il tracciato esistente;
- Realizzare percorso ciclopedonale lungo il tracciato della viabilità storica secondaria;
- Realizzare innesti adeguati tra la nuova strada di distribuzione interna e la viabilità principale (a nord e a sud dell'ambito);
- Configurare qualitativamente le aree a parcheggio (alberature, spazi verdi e permeabili, ecc);
- Riconfigurare e riqualificare il parcheggio esterno all'AT frontistante la scuola.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

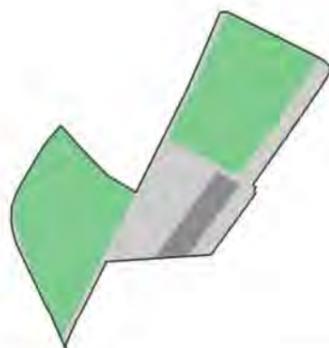
- Definire un sistema di spazi di relazione collegato da percorsi ciclopedonali con particolare riferimento al percorso di proseguimento di via Emilia al parcheggio da riqualificare e la scuola contigua;
- Localizzare la principale area verde attrezzata in prossimità della scuola esistente.

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	<b>a</b>
2 V_SPU	6.464	0,23	<b>b</b>
3 V_PU	6.839	0,23	<b>c</b>
4 strade	6.199	0,00	<b>d</b>
<b>TOTALE</b>	<b>20.790</b>		

SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
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)		TOTALE max incremento SUC	TOTALE <i>Limite minimo di operatività</i>
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>			
mq	minimo	massimo	minimo <b>C1</b>	massimo <b>C2</b>	mq	mq
<b>3.356</b>	0%	50%	0%	100%	<b>3.356</b>	<b>4.195</b>
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	0	<b>1.678</b>	0	<b>3.356</b>	<b>3.356</b>	<b>6.712</b>
						<b>6.712</b>

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



- 1 P
- 2, 3 V\_SPU, V\_PU
- 4 strade

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria</li> <li>• Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizzazione intersezione principale</li> <li>2. Realizzazione percorso ciclopedonale alberato (lungo il tracciato della viabilità storica secondaria)</li> <li>3. Contributo per adeguamento intersezione</li> <li>4. Riconfigurazione parcheggio</li> </ol> <p>- Accoglienza quantità trasferite</p>

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

- Realizzare la sezione della strada di distribuzione interna con caratterizzazione ambientale: integrare nella sezione stradale un percorso ciclo pedonale alberato corrispondente con il tracciato della Viabilità storica secondaria (cfr. art. 37 PTCP).

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in ~~due~~ **tre** Comparti di attuazione.
- Quantità minime per definizione Comparto: ~~40%~~ **25%** della St d'Ambito; ~~40%~~ **25%** della SUC di base d'Ambito.

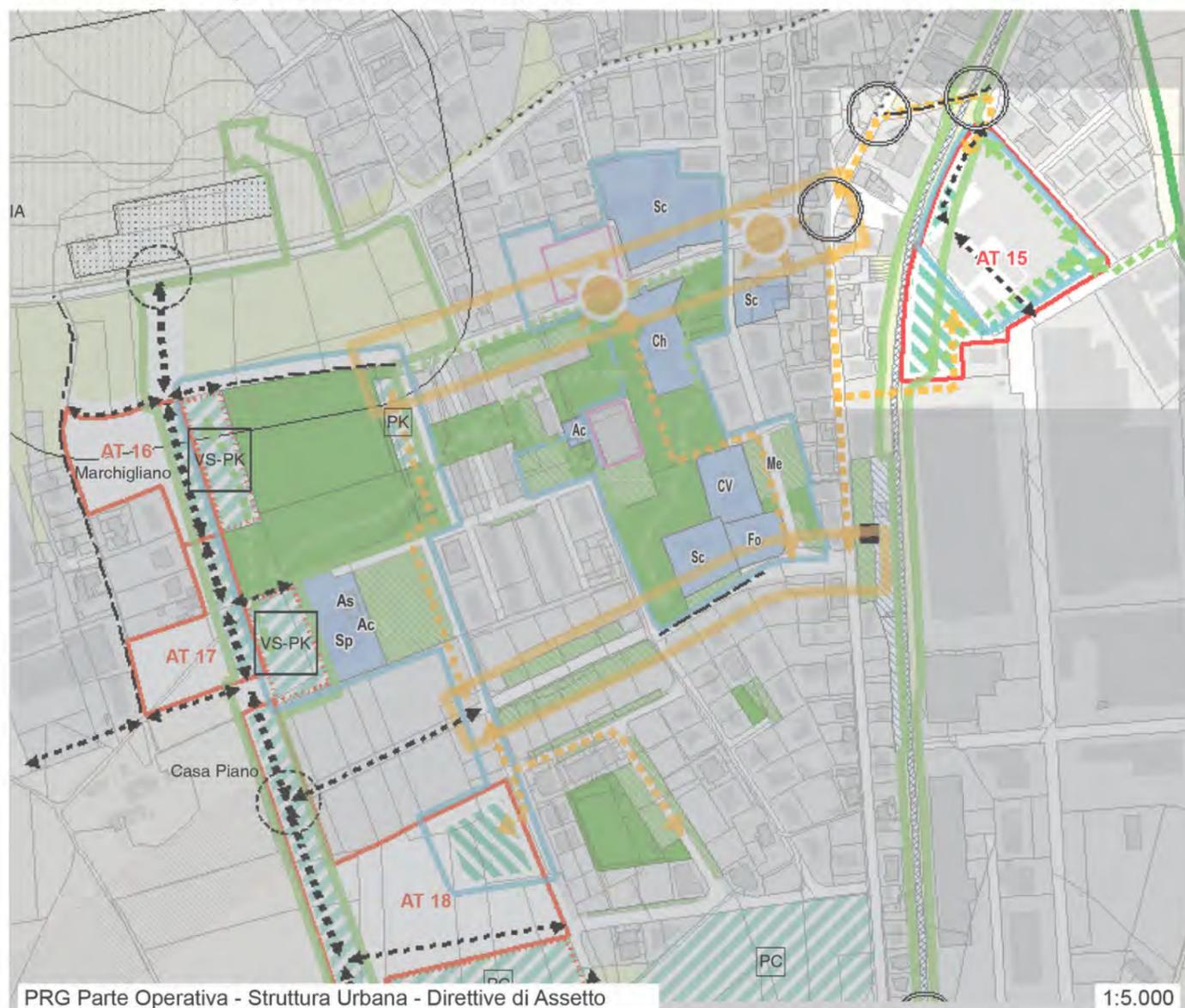
**Descrizione schema**

Lo schema di organizzazione del nuovo intervento prevede la realizzazione di una nuova strada che da via B. Bartocci si snoda lungo la ferrovia per poi girare verso via 1° Maggio, riprendendo l'impianto e gli allineamenti del tessuto produttivo dismesso. Quest'asse stradale, insieme al recupero dei due edifici di valore storico-testimoniale definiscono due aree di concentrazione edilizia, la prima prevalentemente residenziale, la seconda nella quale è prevista una commistione di funzioni, residenziale e per attività.

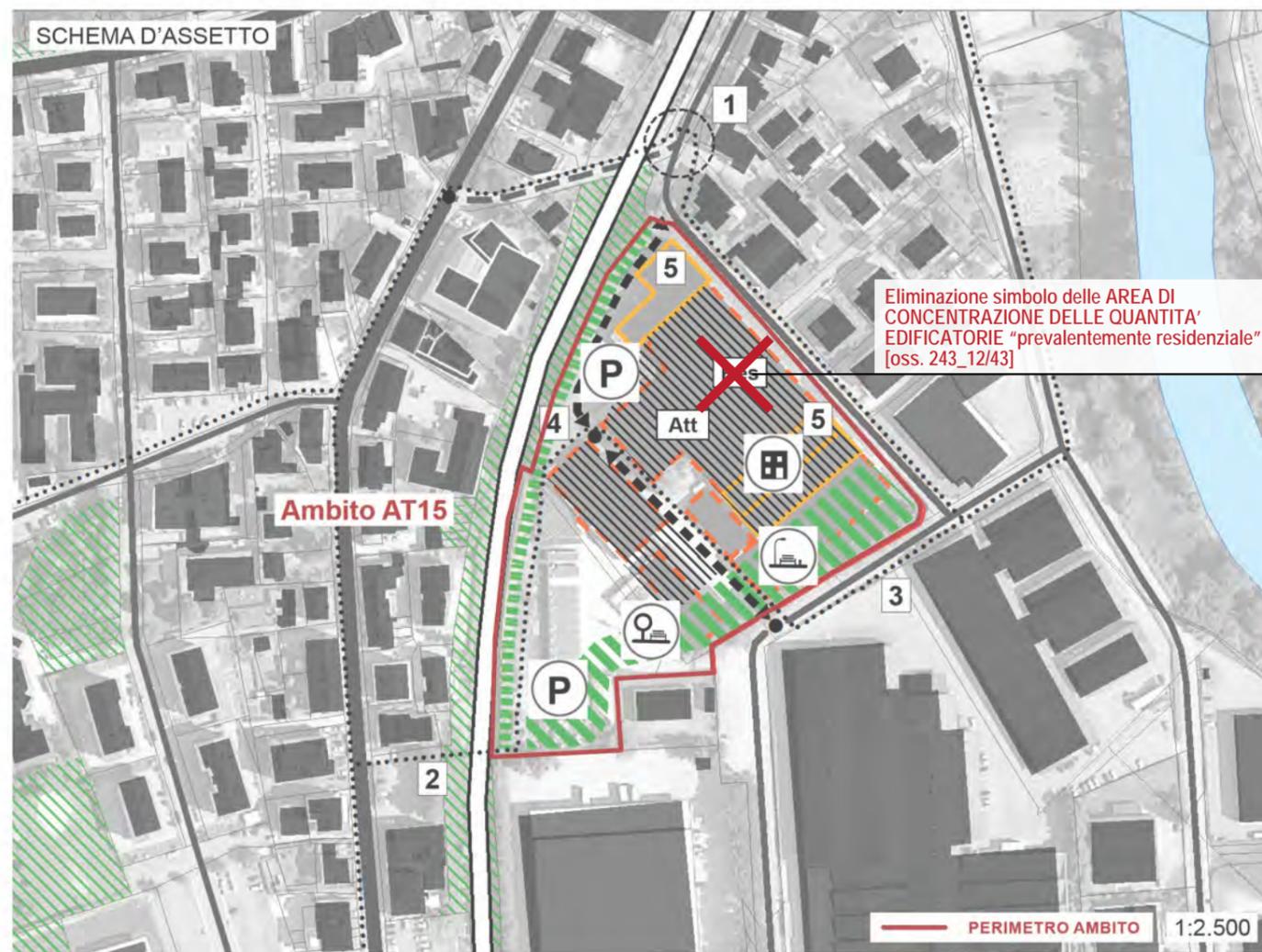
Una fascia di mitigazione paesaggistico-ambientale corre lungo l'asse ferroviario e si collega con l'altra fascia di verde che si frappone tra il nuovo intervento dal tessuto produttivo esistente, esterno all'ambito. Questo margine verde si configura come sistema connesso di spazi e percorsi per attività all'aria aperta, piazze e luoghi di relazione, che occupano tutte la porzione meridionale dell'ambito.

**Obiettivi per ambito**

- Rigenerare il tessuto produttivo dismesso o in dismissione;
- Conservare, recuperare e rifunzionalizzare i manufatti esistenti di valore storico-testimoniale;
- Creare una polarità urbana di livello locale;
- Riconfigurare gli spazi aperti e rifunzionalizzare gli edifici oggetto di recupero conservando la memoria dei luoghi e delle funzioni dismesse;
- Creazione di una connessione tra il nuovo ambito e il tessuto urbano al di là della ferrovia;
- Adeguare l'intersezione, la viabilità e il percorso ciclopedonale di connessione con l'insediamento;
- Mettere a sistema e connettere gli spazi di relazione e le aree verdi, con particolare attenzione alla continuità della rete ecologica anche esterna all'Ambito;
- Valorizzare il rapporto tra edificato, spazi aperti e fiume, attraverso la definizione di visuali, affacci e percorrenze ciclo-pedonali;
- Creare di una fascia di mitigazione paesistico-ambientale della ferrovia.



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto



Eliminazione simbolo delle AREA DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE "prevalentemente residenziale" [oss. 243\_12/43]

**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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
- 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 ATTREZZATE 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
- SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO**
- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
  - Res PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - Att PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- 1 Adeguamento intersezione, viabilità e percorso ciclopedonale di connessione con l'insediamento
  - 2 Percorso e sovrappasso ciclopedonale
  - 3 Formazione connessione ecologica
  - 4 Creazione di fascia di mitigazione della ferrovia
  - 5 Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione manufatti esistenti indicati

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Tenere in considerazione e integrare il nuovo intervento con gli elementi condizionanti l'assetto dell'ambito: la linea ferroviaria, le giaciture degli edifici da recuperare, la contiguità con i tessuti produttivi, la relazione con l'insediamento al di là della ferrovia, la vicinanza con il fiume;
- Definire un margine verde, di mitigazione paesistico ambientale lungo il lato meridionale contiguo alla zona produttiva esistente e per la continuità e il rafforzamento della rete ecologica.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzare nuova viabilità interna di progetto, da via B. Bartocci a via 1° Maggio, integrata con percorsi pedonali e ciclopedonali e relative intersezioni stradali;
- Adeguare dell'intersezione stradale con via B. Bartocci;
- Realizzare parcheggi in quantità adeguata a supportare la domanda di sosta della parte centrale di Trestina;
- Realizzare percorso ciclopedonale con sovrappasso della ferrovia e connessione con viale Parini.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

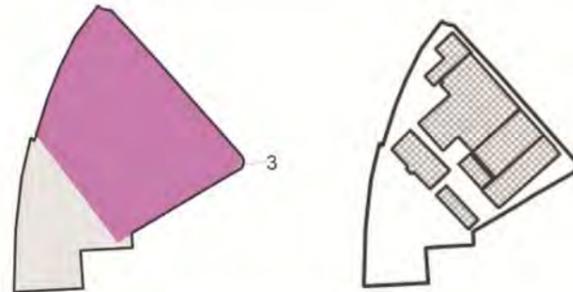
- Realizzare, in posizione centrale dell'Ambito, la piazza / spazio pubblico principale in relazione diretta con gli edifici da recuperare, per valorizzare la presenza e le funzioni che vi saranno accolte;
- Definire un sistema continuo di servizi e funzioni ad uso pubblico, spazi di relazione e aree verdi collegato da percorsi ciclopedonali;
- Valorizzare del rapporto con il fiume e con la ferrovia attraverso la costruzione di visuali, affacci e percorrenze ciclo-pedonali verso il fiume, lungo e attraverso la ferrovia (sovrappasso).

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	0,18	<b>a</b>
2 Z_F, Z_T, Z_C	5.264	0,10	<b>b</b>
3 strade	19	0,00	<b>c</b>
<b>TOTALE</b>	<b>19.842</b>		

SUC di base	SUC da conversione quantità esistenti mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito (*)	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
		PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
mq <b>a+b+c</b>	mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		TOTALE	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
		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)			
<b>= A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		<b>D</b>		<b>E = A</b>	<b>A + B + D1</b>
mq	mq	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	mq
<b>3.074</b>		0%	25%	0%	100%	<b>3.074</b>	
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	<b>6.758</b>	<b>9.010</b>	<b>0</b>	<b>769</b>	<b>3.074</b>	<b>9.832</b>	<b>15.158</b>
						<b>3.843</b>	<b>15.158</b>

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



- 1 D
- 2 Z\_F, Z\_T, Z\_C
- 3 strade

SUC ESISTENTE  
Totale 11.280 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. NTA art. 13

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria</li> <li>• Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>• Creazione di fascia di ampia fascia di mitigazione tra l'Ambito e l'area produttiva a sud</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adeguamento intersezione, viabilità e percorso ciclopedonale di connessione con l'insediamento</li> <li>2. Percorso e sovrappasso ciclopedonale</li> <li>3. Formazione connessione ecologica</li> <li>4. Creazione di fascia di mitigazione della ferrovia</li> <li>5. Mantenimento, ristrutturazione e rifunionalizzazione manufatti esistenti indicati</li> </ol> <p>Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento</p> <p>Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali, servizi e residenze (quest'ultima non superiore al 50% della SUC dell'intervento)</p> <p>Impiego di procedure concorsuali per la definizione progettuale dell'intervento (art. 136 c.6 NTA PRG-PS)</p>

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative - Ab	Ab1-Ab3	0%	<del>50%</del> 0%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5		
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3	<del>50%</del> 100%	100%
Produttive - Beni e servizi	RA1 - RA5 - PA1		

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

\* Sono ammesse altezze e n° livelli maggiori come da prescrizioni particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

~~In caso di realizzazione di residenze la fascia di mitigazione al margine dell'area produttiva a sud assume valore prescrittivo.~~

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

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

- Programma urbanistico
- Attuazione indiretta ordinaria

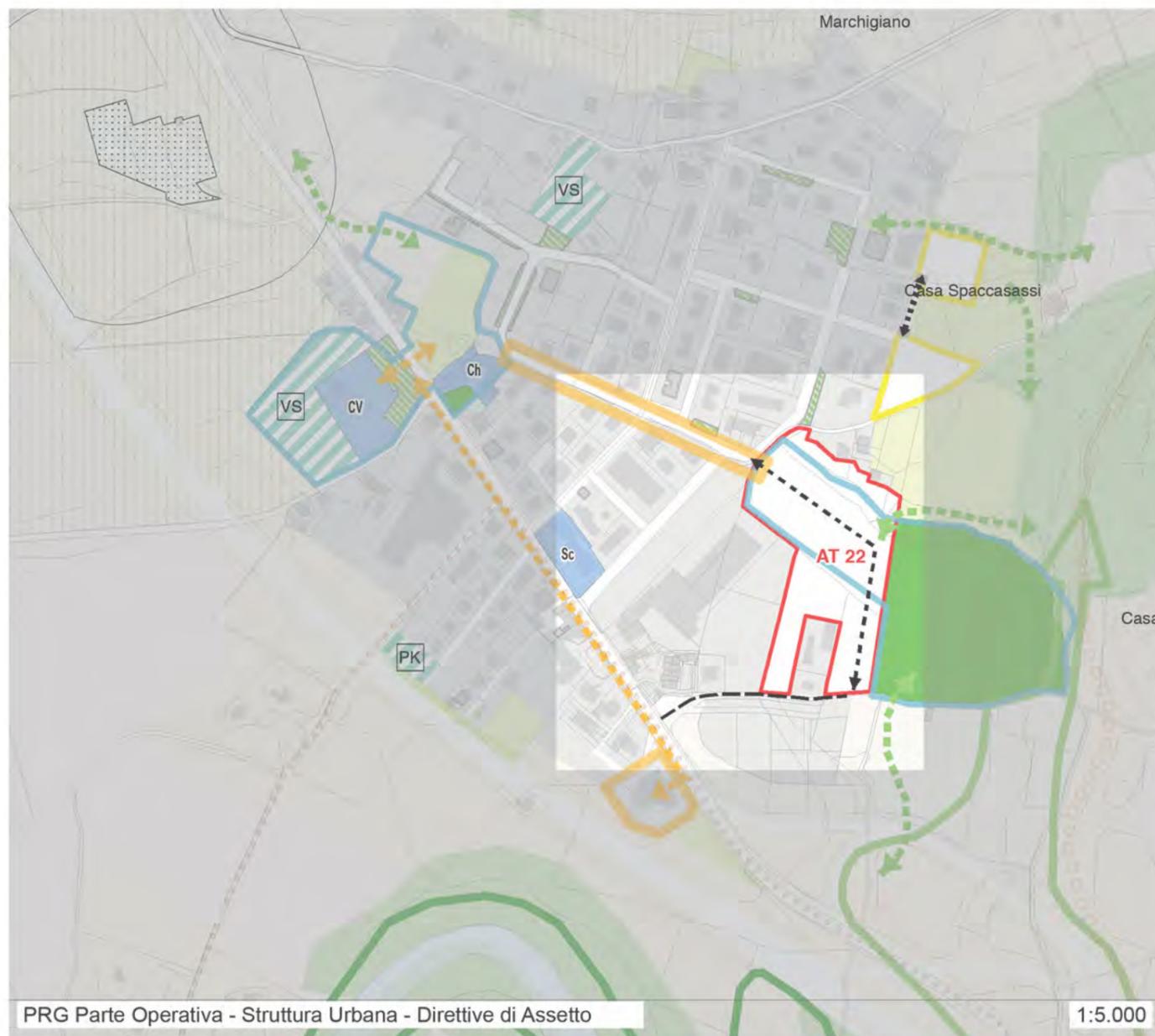
**L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione; quantità minime per definizione Comparto: 40% della St d'Ambito; 40% della SUC di base d'Ambito**

**Descrizione schema**

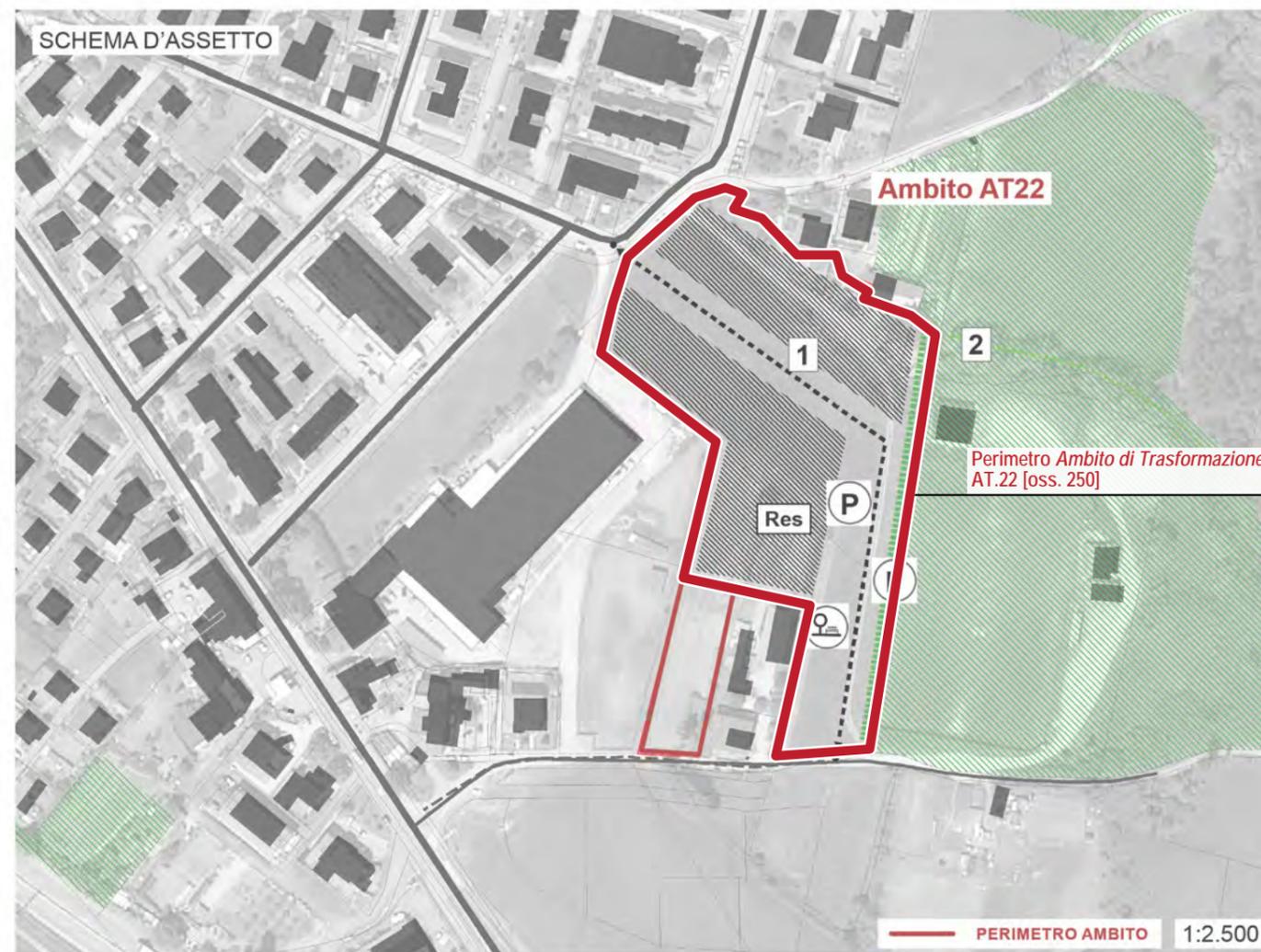
Il nuovo tessuto prevalentemente residenziale di Promano si struttura sulla nuova viabilità di progetto, che collega l'attuale via G. Gustinelli con la strada di accesso al campo sportivo. Sulla nuova viabilità si individuano due aree di concentrazione edilizia. Lungo il campo sportivo si dovranno definire delle fasce verdi di mitigazione paesaggistico ambientale. Nella parte meridionale dell'ambito, tra gli edifici esistenti e la strada di accesso al campo sportivo, si destineranno le aree a parcheggio e spazi verdi di prossimità.

**Obiettivi per ambito**

- Completare il tessuto urbano e incrementare le dotazioni della frazione, con particolare riferimento alla viabilità (nuova e da adeguare);
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica.



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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
- 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 ATTREZZATE 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
- SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO**
- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
  - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- Realizzazione nuova viabilità
  - Rafforzamento rete ecologica

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Integrare il nuovo tessuto con il tessuto residenziale contiguo, in termini di tipologie edilizie, considerando la presenza della contigua Area da riqualificare Ar6.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Adeguamento viabilità esistente con caratterizzazione ambientale, con alberature e mantenendo le visuali aperte verso lo spazio agricolo;  
 - Realizzazione di un nuovo asse viario di distribuzione interna e di due intersezioni stradali con la strada esistente e con la viabilità podereale;  
 - Realizzazione di parcheggi da localizzarsi in prossimità della nuova viabilità, nelle aree prospicienti gli edifici esistenti e il campo sportivo.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Realizzare aree di parcheggi e verde pubblici lungo il tratto di nuova viabilità parallelo al campo sportivo esistente, che contribuiscano a rafforzare e a connettere la rete ecologica.

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	0,26	a
2 D	<del>4.523</del> 2.985	0,18	b
3 P	4.389	0,19	c
4 V_SPU	8.672	0,19	d
TOTALE	<del>17.592</del> 16.054		

SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
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)		TOTALE	TOTALE
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>		<b>A + C1</b>	<b>A + C2</b>
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	mq
<del>3.210</del> 2.941	0%	50%	0%	100%	<del>3.210</del> 2.941	<del>4.012</del> 3.676(???)
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	0	<del>1.805</del> 1.470	0	<del>3.210</del> 2.941	<del>3.210</del> 2.941	<del>6.420</del> 5.881
						<b>A + B + C</b>

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



Perimetro Ambito di Trasformazione AT.22 [oss. 250]

- 1 B
- 2 D
- 4 P
- 5 V\_SPU

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria</li> <li>Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione nuova viabilità</li> <li>Rafforzamento connessione rete ecologica</li> </ol>

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
50% Altri Usi	8,00 m	2	Dc Ds De	30%	n. 1/100mq ST

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

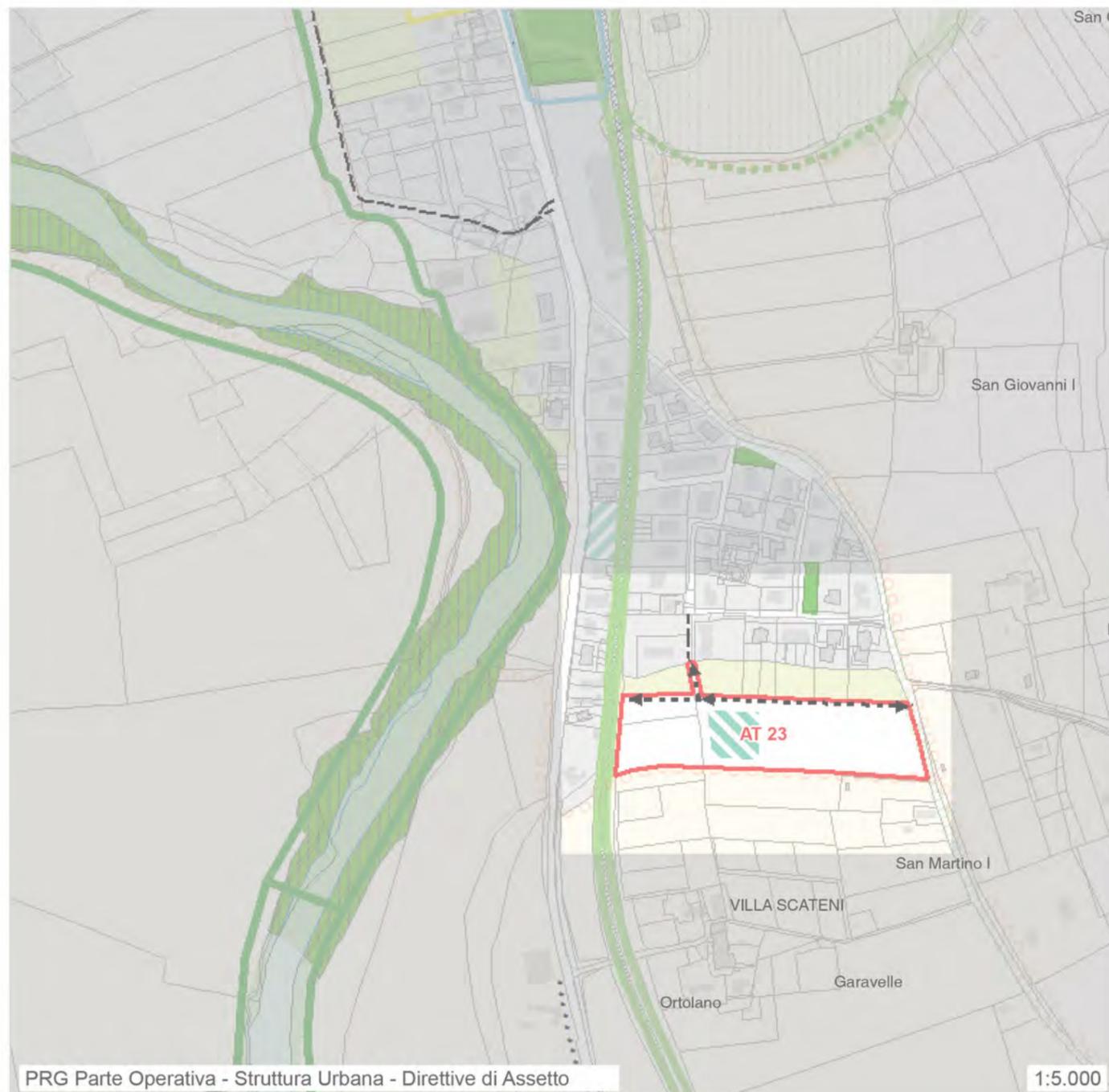
- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione.
- Quantità minime per definizione Comparto: 40% della St d'Ambito; 40% della SUC di base d'Ambito.

**Descrizione schema**

L'assetto previsto definisce due aree di concentrazione edilizia collegate da uno spazio pubblico a parcheggio e area verde, e da una nuova strada secondaria di distribuzione interna che si conetterà con la strada esistente (via Repubblica della Val D'Ossola). L'intervento prevede il mantenimento e il rafforzamento del margine verde esistente sul lato della ferrovia, e la realizzazione di un margine verde lungo la principale via di accesso (SP 106).

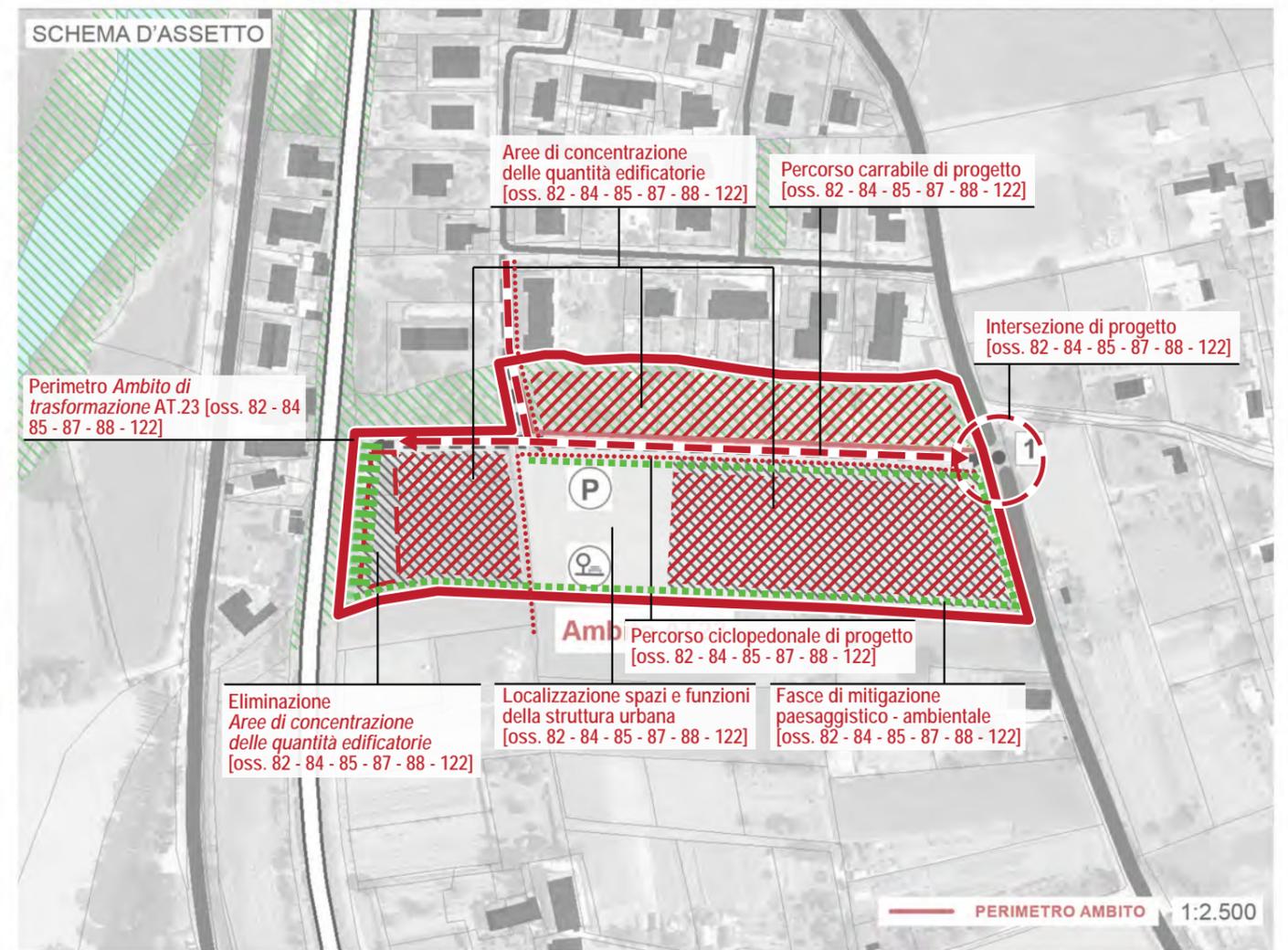
**Obiettivi per ambito**

- Incrementare l'offerta residenziale e di dotazioni del nucleo
- Creazione un nodo viario tra la viabilità principale (SP 106) e la nuova viabilità di distribuzione interna
- Realizzare le nuove intersezioni stradali e adeguare quelle esistenti con attraversamenti pedonali protetti
- Favorire l'accessibilità verso l'area da destinare ad attività di Protezione Civile (vedi anche foglio *Indirizzi e misure per la Sum*)
- Incrementare la dotazione di spazi di relazione e di aree verdi attrezzate di prossimità
- Definire un fronte edificato di qualità verso lo spazio agricolo attraverso il trattamento verde delle fasce di margine
- Realizzare l'adeguamento della nuova viabilità di margine insieme a un percorso ciclo pedonale alberato.



PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto

1:5.000



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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
- 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 ATTREZZATE 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
- SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO**
- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE
  - Res PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - Att PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- 1 Realizzazione intersezione su viabilità esistente

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Definire un margine verde di mitigazione paesistico ambientale lungo i margini agricoli (a sud) e lungo la ferrovia;
- Integrare il nuovo tessuto urbano con il tessuto circostante;
- Definire verso lo spazio rurale un margine omogeneo.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzare la nuova viabilità di distribuzione interna che colleghi la viabilità principale (SP 106) con la viabilità interna esistente;
- Dotare la nuova viabilità con un percorso ciclo pedonale alberato;
- Realizzare un innesto adeguato tra la nuova strada e la SP 106 dotato di attraversamento pedonale in sicurezza.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

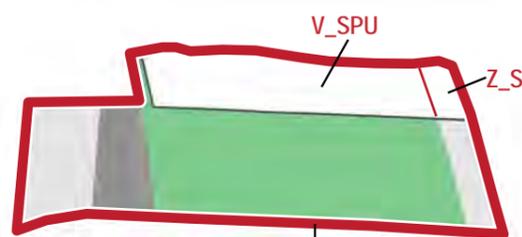
- Definire uno spazio pubblico verde, posto tra la SP106 e la linea ferroviaria, agevolmente accessibile da tutto il nucleo insediato.

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	<b>a</b>
2 V_SPU	<del>11.167</del> 15.884	0,230	<b>b</b>
3 Z_S	<del>1.022</del> 1.694	0,100	<b>c</b>
<b>TOTALE</b>	<del>17.217</del> 22.606		

SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito		
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO					
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)		TOTALE max incremento SUC	TOTALE	Limite minimo di operatività	TOTALE
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>					
mq	minimo	massimo	minimo <b>C1</b>	massimo <b>C2</b>	mq	minimo	massimo	mq
<b>3.437</b> 4.589	0%	50%	0%	100%	<del>3.437</del> 4.589	mq	mq	mq
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	mq
	0	<del>1.719</del> 2.295	0	<del>3.437</del> 4.589		<del>3.437</del> 4.589	<del>6.074</del> 9.178	<del>4.296</del> 5.736(???)

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



Perimetro Ambito di trasformazione AT.23 [oss. 82 - 84 - 85 - 87 - 88 - 122]

- 1 P
- 2 V\_SPU
- 3 Z\_S

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria</li> <li>Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione intersezione su viabilità esistente</li> </ol> - Accoglienza quantità trasferite <b>Realizzazione percorso ciclopeditonale</b>

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. Il progetto dovrà tenere conto delle potenziali sensibilità idrogeologiche presenti nell'area (cfr. POc04.1 Norme Tecniche di Attuazione - Titolo I Capo 4° Uso e trasformazione delle aree sensibili).

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione.
- Quantità minime per definizione Comparto: 40% della St d'Ambito; 40% della SUC di base d'Ambito.

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

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	7.861	0,15	a
<b>TOTALE</b>	<b>7.861</b>		

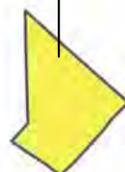
SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per: Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità 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)		TOTALE max incremento SUC	TOTALE
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>			<i>Limite minimo di operatività</i>
mq 1.179	minimo 0%	massimo 50%	minimo <b>C1</b> 0%	massimo <b>C2</b> 100%	mq 1.179	mq 1.474(???)
	mq 0	mq 590	mq 0	mq 1.179	mq 1.179	mq 2.358
					A + C1	A + C2
					minimo	massimo
					mq 1.179	mq 2.358
						<b>A + B + C</b> mq 2.358

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)
<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>Creazione nuova intersezione con viabilità esistente;</li> <li>Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>Applicazione delle Misure per la qualità paesaggica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	Cessione area per dotazioni pubbliche, individuando funzioni compatibili con l'elettrodotto che attraversa l'area

Nuovo Ambito AT.24 [oss. 191]



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

Nella porzione esclusa dall'area di concentrazione delle quantità edificatorie: sarà possibile localizzare funzioni di carattere collettivo verificandone preventivamente la compatibilità con la presenza dell'elettrodotto e con i livelli massimi di emissioni elettromagnetiche consentiti da normativa vigente.  
Il distacco dall'elettrodotto dell'area di concentrazione delle quantità edificatorie deve essere maggiore di 17 metri.

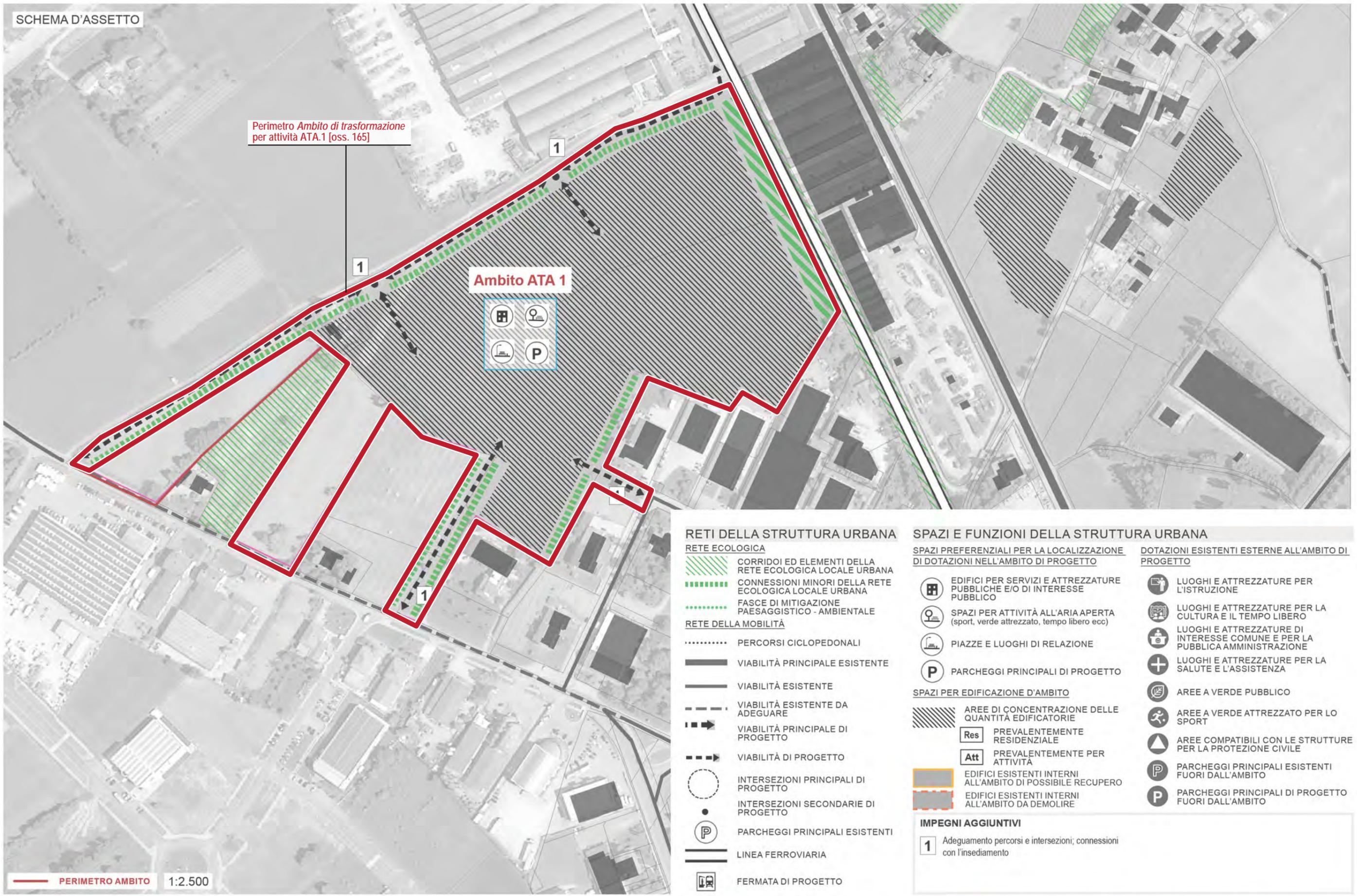
PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- Comparto unico

1 C



Perimetro Ambito di trasformazione per attività ATA.1 [oss. 165]

**Ambito ATA 1**

**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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 DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- 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 ATTREZZATE 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 percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento

PERIMETRO AMBITO 1:2.500

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- L'intervento si deve porre in relazione morfologicamente e funzionalmente con i margini edificati, favorendo l'integrazione con il tessuto produttivo a sud e collegando l'impianto viario esistente con il nuovo;
- Definire fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo lungo i margini agricoli;
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti;
- Caratterizzare il fronte lungo la ferrovia nel rapporto con il complesso produttivo esistente frontistante.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Collegare l'impianto viario del nuovo tessuto con la viabilità esistente, in particolare con la SP 100, via V. Vincenti e l'attuale strada rurale (via del Lavoro) che definisce il margine settentrionale dell'ambito;
- Adeguare le intersezioni l'attuale via del Lavoro a viabilità urbana e connetterla con il tratto esistente esterno al confine comunale;
- Realizzare tutta la principale viabilità di impianto del nuovo tessuto dotata di percorsi ciclopedonali, connessi con quelli esistenti (Viale G. Pastore).

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Localizzare le aree di dotazione per i servizi locali in zona centrale e accessibile;
- Creare un sistema di aree e attrezzature collettive connesse con una rete di percorso ciclo pedonale.

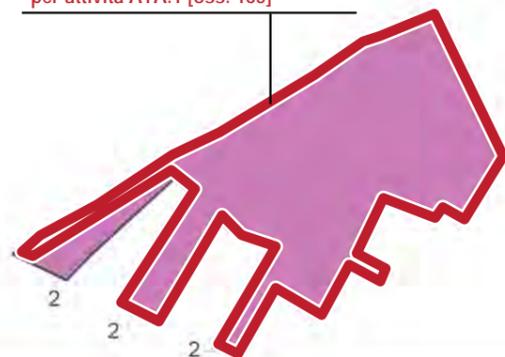
PARAMETRI URBANISTICI

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	70.764	0,350	a
2 strade	295	0,00	b
<b>TOTALE</b>	<b>71.059</b>	<b>0,350</b>	

SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito		
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO					
mq	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
	Allocazione nell'Ambito di quantità edificatorie trasferite e/o attrezzature di interesse pubblico		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)					
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>		mq	A + C1	A + C2	A + B + C
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2				
	0%	25%	0%	50%	13.784			
	mq	mq	mq	mq	13.214			
	0	6.892 6.607	0	13.784 13.214				
					27.567 26.427			41.351 39.641

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

Perimetro Ambito di trasformazione per attività ATA.1 [oss. 165]



- 1 D
- 2 strade

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria</li> <li>• Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>• Creazione di fasce di mitigazione</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento</li> </ul>

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	-	-
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3	-	100%
Produttive - Beni e servizi	RA1 - RA5 - PA1	-	-

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

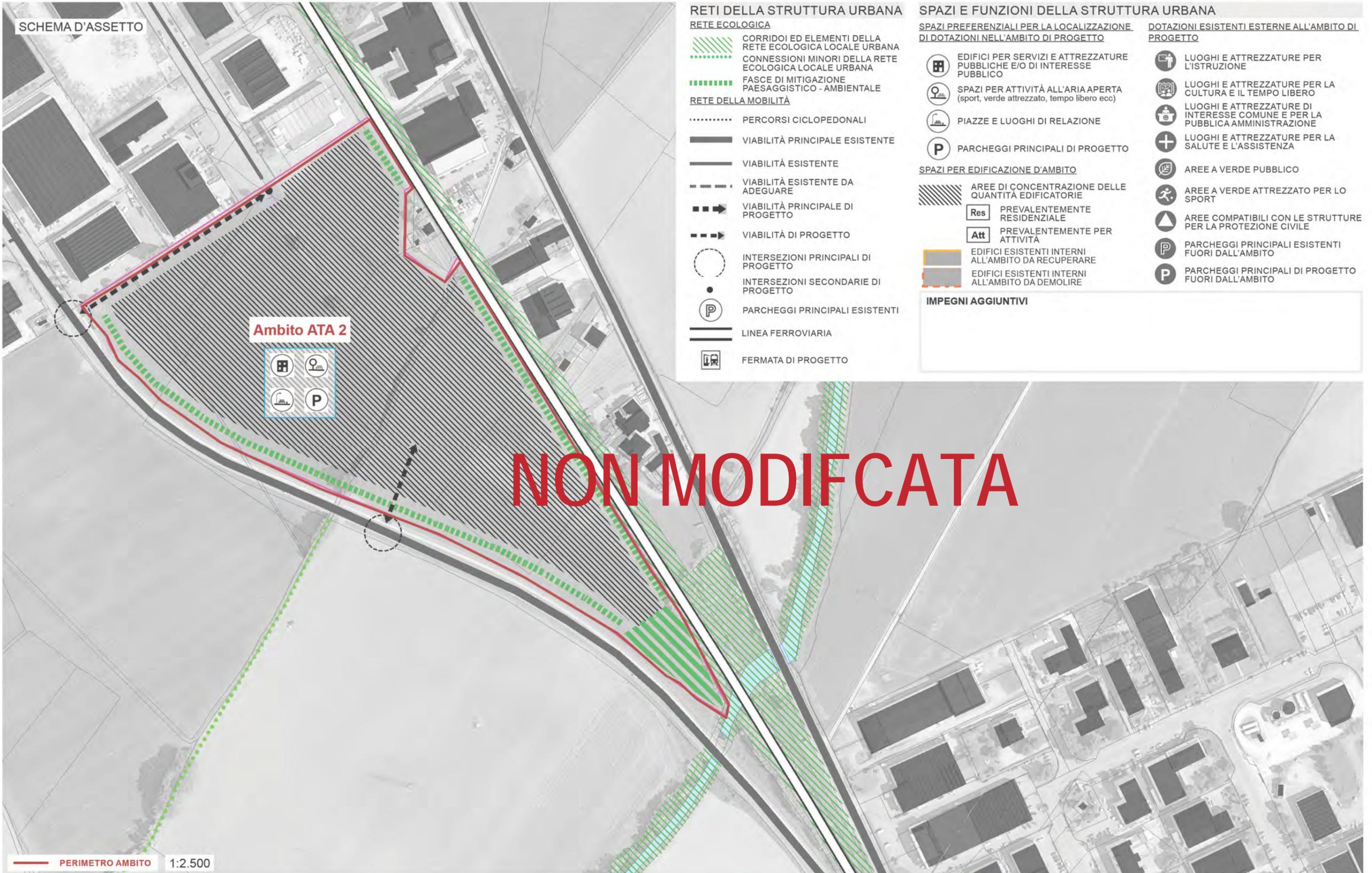
--

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

- 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: 35% della St d'Ambito; 35% della SUC di base d'Ambito.



OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- L'intervento si deve porre in relazione morfologicamente e funzionalmente con i margini edificati, favorendo l'integrazione con il tessuto produttivo a nord e collegando l'impianto viario esistente con il nuovo;
- Definire fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo con lo spazio agricolo lungo via B. Russel;
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti;
- Caratterizzare il fronte lungo la ferrovia.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Collegare l'impianto viario del nuovo tessuto con la viabilità esistente, in particolare con via B. Russel e via Spinoza;
- Realizzare una strada di connessione tra via B. Russel e via Spinoza;
- Realizzare un sistema di viabilità di distribuzione trasversale a via B. Russel.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

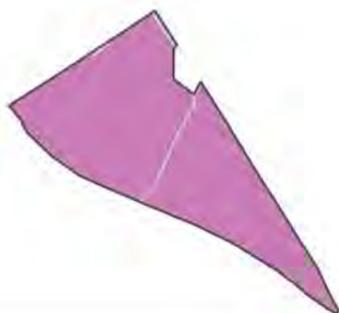
- Localizzare in un'area ben accessibile le aree di dotazione per i servizi locali;
- Creare un sistema di aree e attrezzature collettive connesse con una rete di percorso ciclo pedonale.

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	<b>a</b>
2 strade	1.111	0,00	<b>b</b>
<b>TOTALE</b>	<b>64.731</b>		

INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				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 quantità edificatorie trasferite e/o attrezzature di interesse pubblico		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)					
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>		mq <b>11.134</b>	A + C1 minimo	A + C2 massimo	mq <b>33.401</b>
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2				
<b>22.267</b>	0%	25%	0%	50%				
	mq	mq	mq	mq	mq <b>22.267</b>	mq <b>33.401</b>	mq <b>33.401</b>	mq <b>33.401</b>
	0	<b>5.567</b>	0	<b>11.134</b>				

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



- 1 D
- 2 strade

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 25 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>• Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento;</li> <li>• Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>• Creazione di fasce di mitigazione</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessione di ulteriore 20% per attrezzature di interesse pubblico.</li> <li>- Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento</li> </ul>

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	-	-
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3	-	100%
Produttive - Beni e servizi	RA1 - RA5 - PA1	-	-

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

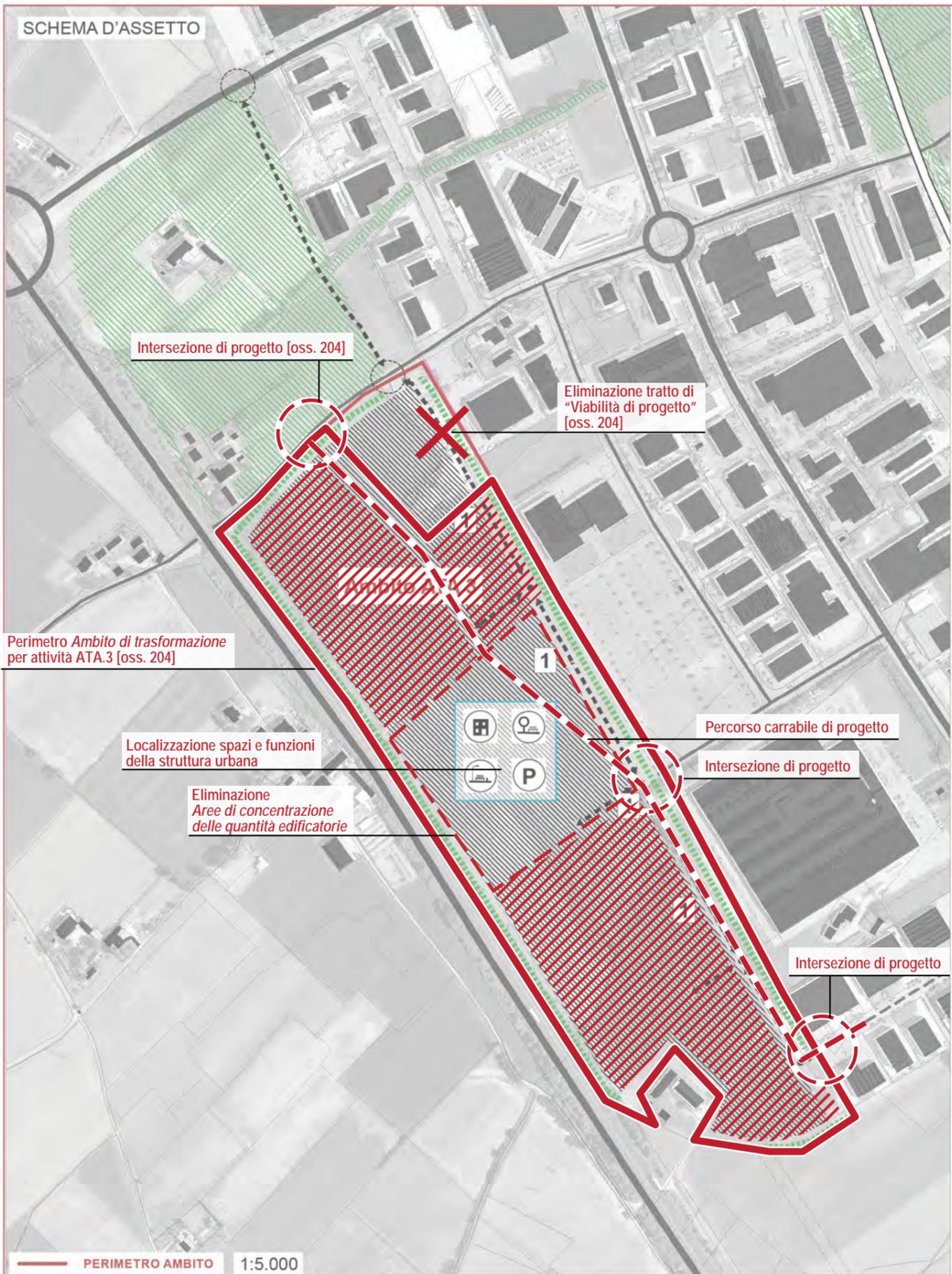
--

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

~~Attuazione indiretta ordinaria con Comparto unico.~~  
 L'Ambito può essere articolato al massimo in tre Comparti di attuazione; quantità minime per definizione Comparto: 35% della St d'Ambito; 35% della SUC di base d'Ambito.



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - FASCE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- RETE DELLA MOBILITÀ**
- PERCORSI CICLOPEDONALI
  - VIABILITÀ PRINCIPALE 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**

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI NELL'AMBITO DI PROGETTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> EDIFICI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</li> <li> SPAZI PER ATTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (sport, verde attrezzato, tempo libero ecc)</li> <li> PIAZZE E LUOGHI DI RELAZIONE</li> <li> PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO</li> </ul> <p><b>SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE</li> <li> <b>Res</b> PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</li> <li> <b>Att</b> PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ</li> <li> EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO</li> <li> EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE</li> </ul> <p><b>IMPEGNI AGGIUNTIVI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 1 Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento</li> </ul> | <p><b>DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE</li> <li> LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO</li> <li> LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</li> <li> LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA</li> <li> AREE A VERDE PUBBLICO</li> <li> AREE A VERDE ATTREZZATE PER LO SPORT</li> <li> AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE</li> <li> PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO</li> <li> PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO</li> </ul> |
|---|--|

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- L'intervento si deve porre in relazione morfologicamente e funzionalmente con i margini edificati, favorendo l'integrazione con il tessuto produttivo a nord e collegando l'impianto viario esistente con il nuovo;
- Caratterizzare il fronte lungo la E45 inserendo fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo;
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzare una strada principale parallela alla E 45, che connetta le strade esistenti a nord (via G. Scaramucci) e a sud (via C. Sisi);
- Realizzare la viabilità di distribuzione interna trasversalmente alla nuova viabilità principale, in coerenza con le strade esistenti.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

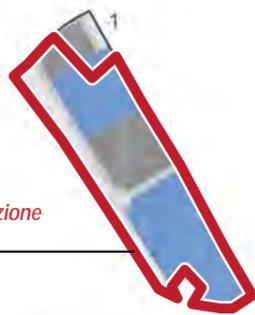
- Localizzare in un'area ben accessibile le aree di dotazione per i servizi locali;
- Creare un sistema di aree e attrezzature collettive connesse con una rete di percorso ciclo pedonale.

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	214	0,350	a
2 F	<del>96.002</del> 92.460	0,250	b
3 P	<del>44.267</del> 38.660	0,250	c
4 Z_S	<del>26.027</del> 26.667	0,10	d
5 strade	<del>17.462</del> 15.836	0,00	e
TOTALE	<del>180.572</del> 173.347		

SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		TOTALE max incremento SUC	TOTALE
mq	Allocazione nell'Ambito di quantità edificatorie trasferite e/o attrezzature di interesse pubblico		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)			
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>			
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2		
mq	0%	50%	0%	100%	mq	
<del>38.005</del> 35.523	mq	mq	mq	mq	<del>38.005</del> 35.523	
	0	<del>10.002</del> 17.761	0	<del>38.005</del> 35.523		
					mq	
					minimo	massimo
					mq	mq
					<del>57.007</del> 53.284(???)	<del>76.010</del> 71.045
					A + C1	A + C2
					minimo	massimo
					mq	mq
					<del>38.005</del> 35.523	<del>76.010</del> 71.045
						A + B + C
						mq
						mq

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



Perimetro Ambito di trasformazione per attività ATA.3 [oss. 204]

1	D	5	strade
2	F		
3	P		
4	Z_S		

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria</li> <li>• Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>• Creazione di fasce di mitigazione</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento</li> <li>- Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali e servizi (servizi e attività culturali pari almeno al 30%)</li> </ul> </li> </ol>

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	-	-
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3	-	100%
Produttive – Beni e servizi	RA1 – RA5 – PA1	-	-

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

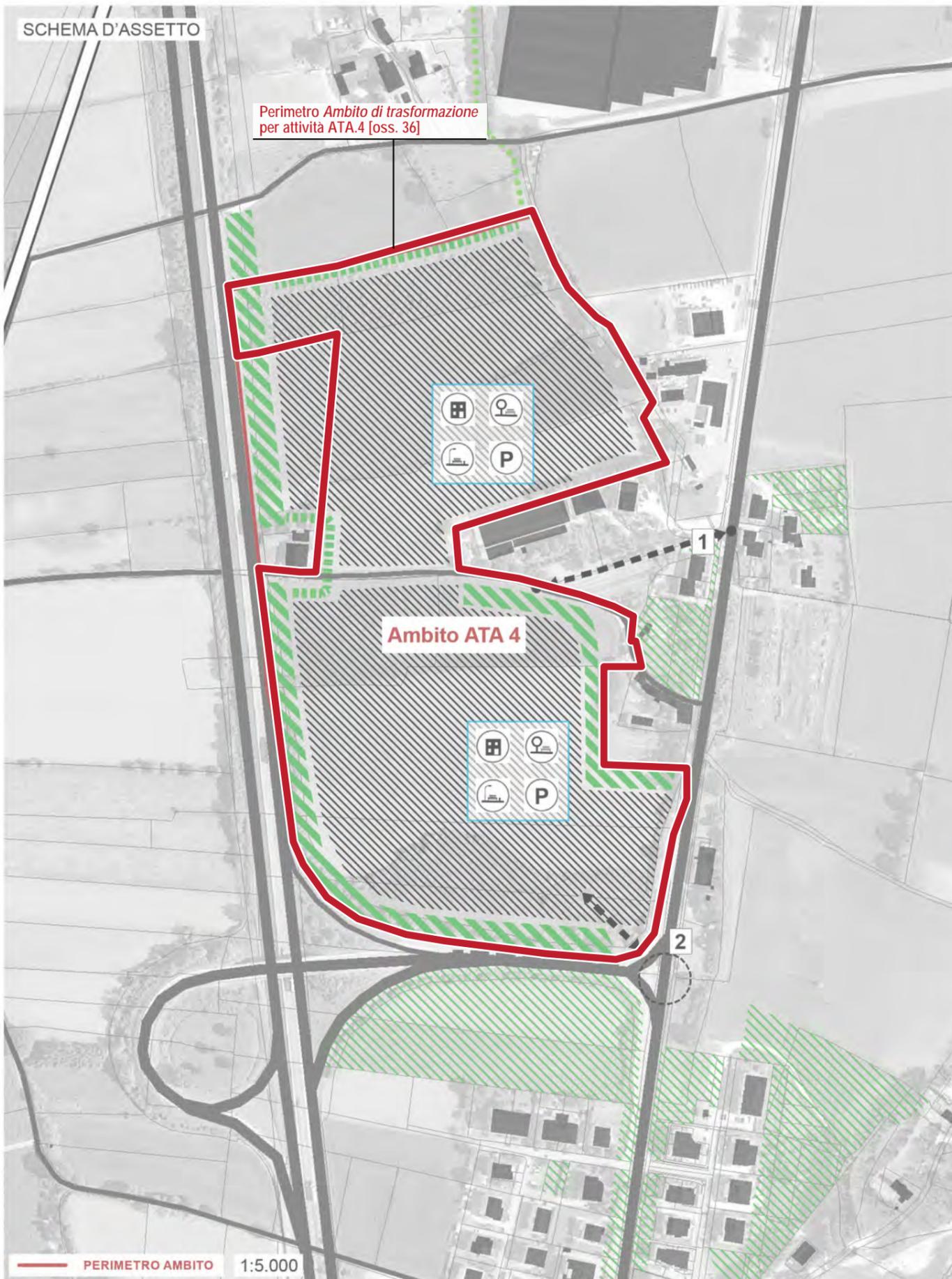
--

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
60% Usi produttivi	13,50 m	4	Dc Ds De	40%	n. 1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3	di legge	30%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- 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 quattro Comparti
- Quantità minime per definizione Comparto: 25% della St d'Ambito; 25% della SUC di base d'Ambito.



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

**RETE ECOLOGICA**

- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
- CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
- 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
  - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE

**IMPEGNI AGGIUNTIVI**

- 1** Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento
- 2** Connessione con lo svincolo esistente

**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 ATTREZZATE 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

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- L'intervento si deve porre in relazione con gli elementi strutturanti il contesto, quali l'asse della E45, la trama dei campi agricoli e i tessuti edilizi di margine;
- Caratterizzare il fronte lungo la E45 inserendo fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo;
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzare la viabilità e le intersezioni principali di accesso all'area dalla via Tiberina in modo da migliorare la viabilità locale e tutelare la viabilità locale di carattere rurale esistente.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

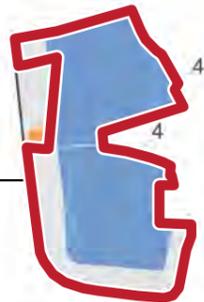
- Definire un'area verde di mitigazione paesaggistico ambientale nella fascia meridionale dell'ambito;
- Localizzare in un'area ben accessibile le aree di dotazione per i servizi locali;
- Creare un sistema di aree e attrezzature collettive connesse con una rete di percorso ciclo pedonale.

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_1	912	0,260	<b>a</b>
2 F	<del>72.507</del> 72.009	0,250	<b>b</b>
3 Z_S	<del>31.032</del> 24.276	0,10	<b>c</b>
4 strade	1.373	0,00	<b>d</b>
<b>TOTALE</b>	<del>105.824</del> 98.570		

INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				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
Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:					
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		mq	mq	mq
mq	Allocazione nell'Ambito di quantità edificatorie trasferite e/o attrezzature di interesse pubblico		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)				
<b>a+b+c+d+e = A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>		<b>A + C1</b>	<b>A + C2</b>	<b>A + B + C</b>
mq	minimo	massimo	minimo <b>C1</b>	massimo <b>C2</b>	minimo	massimo	mq
<b>24.467</b> <del>20.667</del>	0%	50%	0%	100%	mq	mq	mq
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	0	<b>10.734</b> <del>10.333</del>	0	<b>24.467</b> <del>20.667</del>	<b>24.467</b> <del>20.667</del>	<b>42.934</b> <del>41.334</del>	<b>32.201</b> <del>31.000(???)</del>

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



Perimetro Ambito di trasformazione per attività ATA.4 [oss. 36]

- 1 B
- 2 F
- 3 Z\_S
- 4 strade

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria</li> <li>• Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS)</li> <li>• Creazione di fasce di mitigazione</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con la viabilità esistente e relative mitigazioni</li> <li>2. Adeguamento svincolo in accordo con ANAS</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento</li> <li>- Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali e servizi (servizi e attività culturali pari almeno al 30%)</li> <li>- Assunzione modello APEA per gestione energetica unificata</li> </ul>

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	-	-
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3	-	100%
Produttive - Beni e servizi	RA1 - RA5 - PA1	-	-

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

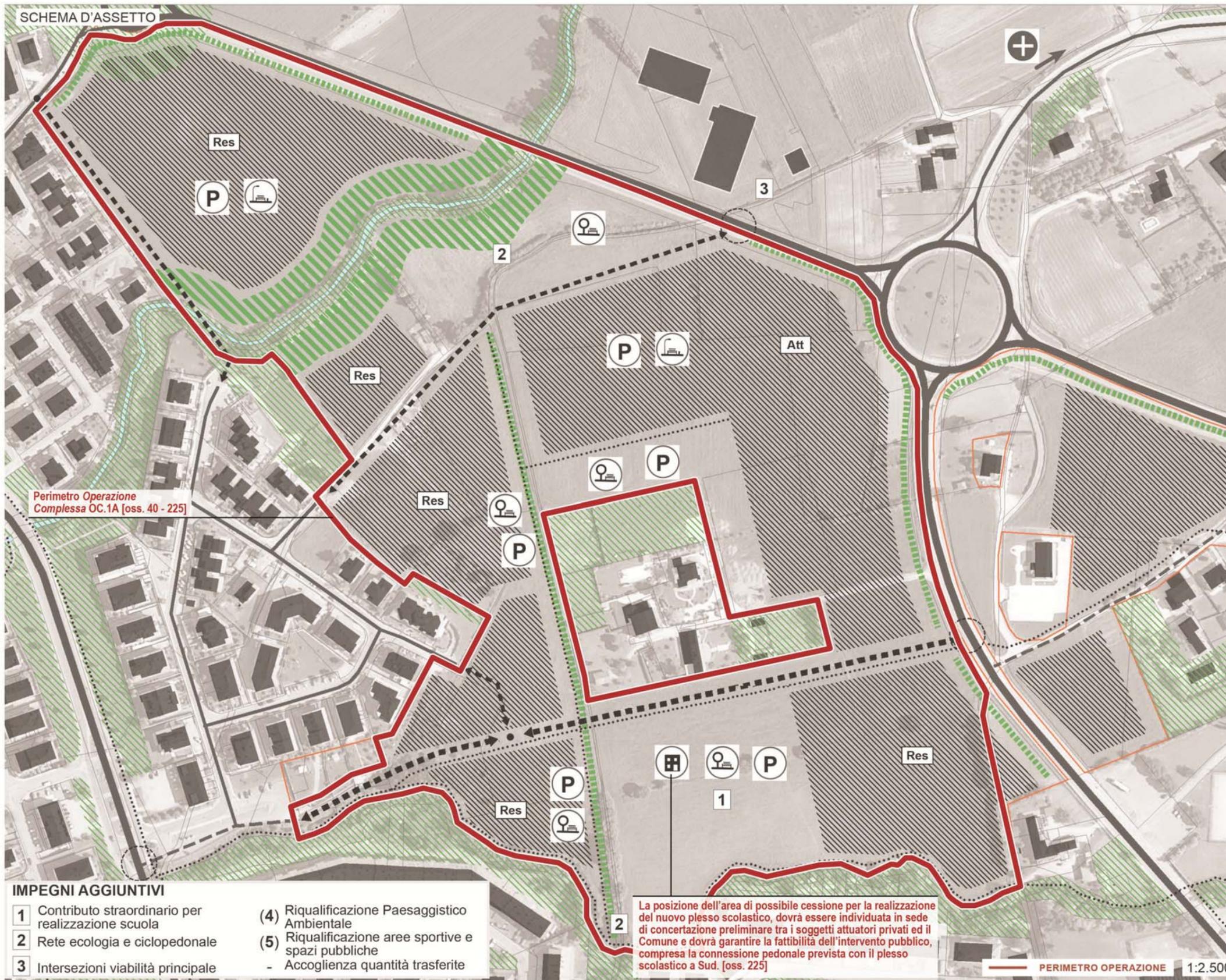
--

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI			PARAMETRI ECOLOGICI		
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime		
60% Usi produttivi	13,50 m	4	Dc	Ds	De
50% Altri Usi	10,50 m	3	di legge		
			Indice di permeabilità min	Densità arborea min	
			40%	n. 1/100mq ST	
			30%		

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

~~Attuazione indiretta ordinaria con Comparto unico.~~  
 L'Ambito può essere articolato al massimo in due Comparti di attuazione; quantità minime per definizione Comparto: 40% della St d'Ambito; 40% della SUC di base d'Ambito.  
 [oss. 126]



- RETI DELLA STRUTTURA URBANA**
- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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 DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- 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 ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
  - PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

**IMPEGNI AGGIUNTIVI**

- 1 Contributo straordinario per realizzazione scuola
- 2 Rete ecologia e ciclopeditone
- 3 Intersezioni viabilità principale
- 4 Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
- 5 Riqualificazione aree sportive e spazi pubbliche - Accoglienza quantità trasferite

La posizione dell'area di possibile cessione per la realizzazione del nuovo plesso scolastico, dovrà essere individuata in sede di concertazione preliminare tra i soggetti attuatori privati ed il Comune e dovrà garantire la fattibilità dell'intervento pubblico, compresa la connessione pedonale prevista con il plesso scolastico a Sud. [oss. 225]

PERIMETRO OPERAZIONE 1:2.500

OBIETTIVI DI PROGETTO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Completamento urbano 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 OC1;
- Definire un impianto dei nuovi tessuti urbani misti a dominante residenziale e con densità media, che assicurino il necessario mix funzionale e la continuità con il disegno di impianto urbano delle aree contermini, con riferimento ad una rete principale di viabilità carrabile e ciclopedonale che ricuce e completa la rete esistente;
- Definire un disegno di impianto nel quale il sistema degli spazi pubblici siano l'armatura e che assicurino insieme urbano caratterizzato dalla continuità degli spazi aperti verdi (rete ecologica urbana).

RETI INFRASTRUTTURALI

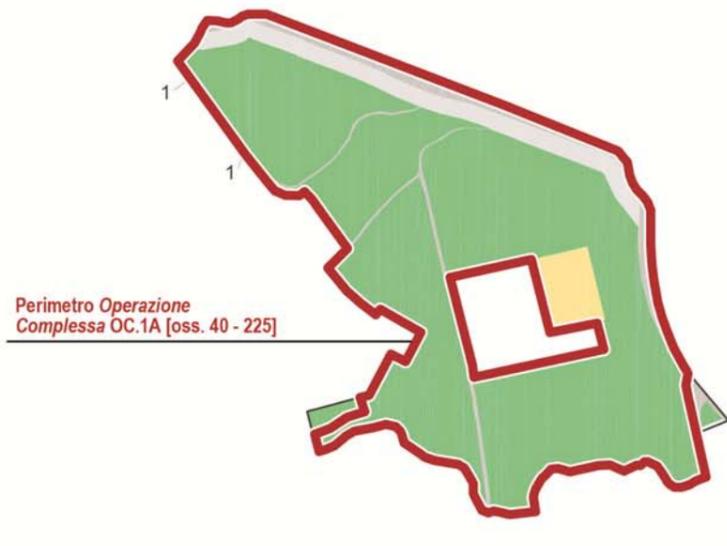
- Completare la rete di distribuzione esistente e collegare le direttrici via Engels e via Alfonsine con una nuova viabilità principale trasversale;
- Impostare la rete viaria locale a partire dalla viabilità principale di progetto, che serve le principali dotazioni previste al centro dell'Ambito;
- Definire un corridoio verde ciclopedonale che assicuri la fruizione delle dotazioni e il collegamento a sud verso il polo di servizi pubblici del quartiere La Tina;
- Creare i percorsi ciclo-pedonali paralleli all'intera rete della viabilità carrabile, offrendo un'alternativa alla mobilità veicolare.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Concentrare le principali dotazioni pubbliche e le funzioni commerciali e di servizio nella parte centrale dell'ambito, in continuità con il polo dei servizi del limitrofo quartiere La Tina;
- Realizzare nella porzione sud dell'ambito un nuovo plesso scolastico, come da obiettivi generali;
- Il sistema degli spazi pubblici, che costituiscono l'armatura del nuovo impianto urbano, è chiamato ad assicurare la continuità di accessibilità e fruizione;
- Valorizzare i corsi d'acqua Cavaglione e Solaiolo e rafforzare la continuità della rete ecologica, anche attraverso la definizione verde dei margini dell'insediamento.

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	<del>22.417</del> 22.924	0,230	d
5 V_SPU	32.967	0,230	e
6 V_PU	<del>97.389</del> 96.196	0,230	f
7 Z_S	12.089	0,100	g
8 strade, fossi	<del>10.206</del> 11.390	0,000	h
<b>TOTALE</b>	<del>186.999</del> 183.474		

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



Perimetro Operazione Complessa OC.1A [oss. 40 - 225]

1	B	7	Z_S
2	E_0	8	strade
3	E	4, 5, 6	V_NA, V_SPU, V_PU

SUC di base mq a+b+c+d+ e+f+g+h  = A  mq 37.383 37.225	SUC da conversione quantità esistenti mq  B minimo massimo mq mq 0 0	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				TOTALE max incremento SUC  E = A mq <del>37.383</del> 37.225	SUC max proprietà Ambito		Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito  TOTALE  mq 56.076 55.838 (???)
		PUBBLICO		PROPRIETÀ DELL'AMBITO			TOTALE		
		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)			Limite minimo di operatività		
		C		D			A + B + D1	A + B + D2	A + B + E
		minimo	massimo	minimo D1	massimo D2		minimo	massimo	
		0%	50%	0%	100%		mq	mq	mq
		mq	mq	mq	mq		mq	mq	mq
		0	<del>10.692</del> 18.613	0	<del>37.383</del> 37.225		<del>37.383</del> 37.225	<del>74.766</del> 74.451	<del>74.766</del> 74.451

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria.</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri)</li> <li>2. Riqualificazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto</li> <li>3. Realizzazione <del>di</del> intersezioni stradali con viabilità principale</li> <li>(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</li> <li>(5) Riqualificazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB)</li> <li>- Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale</li> <li>- Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale</li> </ul>

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		

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

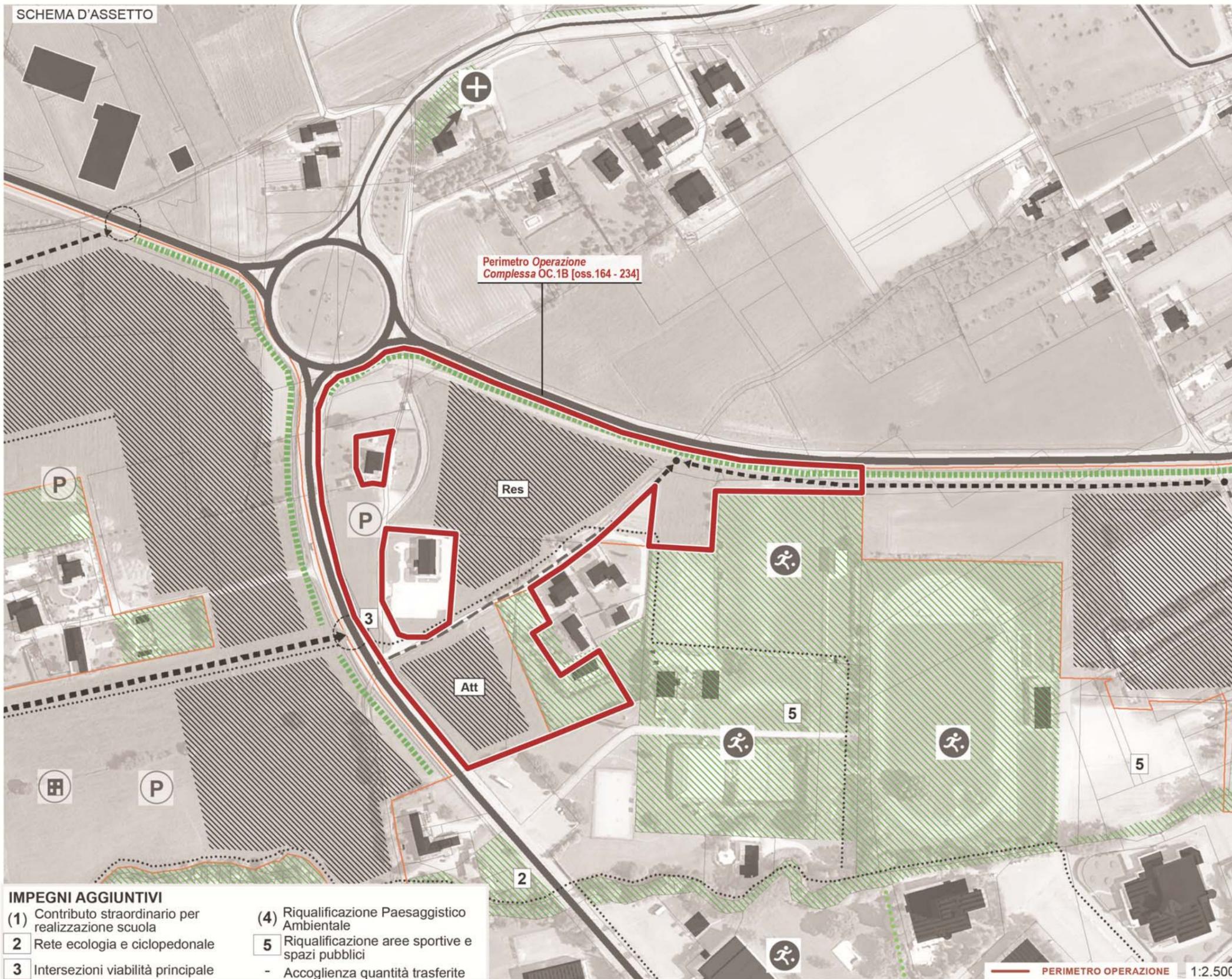
PARAMETRI EDILIZI				PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime	Indice di permeabilità min	Densità arborea min
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	Dc Ds De	40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3	di legge	30%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si dovranno definire i tratti viari di progetto in modo da garantire le connessioni indicate nello Schema di assetto; ~~l'innesto della viabilità di progetto sulla via Apecchiese può essere anche risolto mediante la realizzazione di una completare invece di un innesto e-1000-~~  
 Si raccomanda il rafforzamento della continuità ecologica ambientale della fascia di mitigazione del fosso Salaiolo con l'area verde di progetto limitrofa.  
 Il progetto dovrà tenere conto inoltre delle potenziali sensibilità idrogeologiche presenti nell'area (cfr. POc04.1 Norme Tecniche di Attuazione - Titolo I Capo 4° Uso e trasformazione delle aree sensibili).

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.  
 Per la realizzazione di percorsi pedonali alternativi alla nuova viabilità carrabile, dare priorità alla connessione tra nuovo plesso scolastico e impianto sportivo dell'OC1 B.



- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- (1) Contributo straordinario per realizzazione scuola
  - (2) Rete ecologia e ciclopeditonale
  - (3) Intersezioni viabilità principale
  - (4) Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
  - (5) Riqualificazione aree sportive e spazi pubblici
- Accoglienza quantità trasferite

**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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
  - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- 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 ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

OBIETTIVI DI PROGETTO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Completare il tessuto urbano è attraverso la ricucitura dell'edificazione esistente e l'integrazione delle dotazioni esistenti sul bordo Sud ed Est dell'Ambito B;
- Assicurare il necessario mix funzionale mediante la creazione di nuovi tessuti urbani misti, seppure a dominante residenziale e densità media;
- Conformare l'impianto urbano, a partire dalla individuazione della 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

- Creazione di una nuova viabilità principale per collegare la via Engels e la via Apecchiese e sulla quale attestare i tessuti urbani di completamento e con la quale servire le limitrofe dotazioni esistenti e quelle previste nell'Ambito;
- La rete dei nuovi percorsi ciclo-pedonali integra quelli esistenti ed è costituita da percorsi paralleli alla viabilità e da altri percorsi che seguono anche direttrici alternative, per favorire la connessione e la fruizione del polo sportivo esistente.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Creare nuove dotazioni che integrino e completino quelle 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	492	0,100	a
<del>2 E</del>	<del>440</del>	<del>0,100</del>	<del>b</del>
3 E_RI	1.492	0,100	c
4 S_PU	7.695	0,230	d
5 V_NA	3.126	0,230	e
6 V_SPU	<del>40.954</del> 10.632	0,230	f
7 V_PU	2.110	0,230	g
8 Z_S	<del>5.648</del> 5.598	0,100	h
9 strade	4.730	0,000	i
<b>TOTALE</b>	<b>36.654</b> 35.875		

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



Perimetro Operazione Complessa OC.1B [oss.164 - 234]

1	E_0	8	Z_S
2, 3	E	9	strade
4	S_PU		
5, 6, 7	V_NA, V_SPU, V_PU		

SUC di base	SUC da conversione quantità esistenti mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
		PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
mq a+b+c+d+ e+f+g+h+i	mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		TOTALE max incremento SUC	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)			
<b>= A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		<b>D</b>		<b>E = A</b>	<b>A + B + D1</b> <b>A + B + D2</b>
mq <del>6.207</del> 6.178	minimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq <del>6.207</del> 6.178	minimo
	mq	mq	mq	mq	mq		mq
	0	0	<del>9.149</del> 3.089	0	<del>6.207</del> 6.178		mq <del>9.446</del> 9.267(???)
							mq <del>12.504</del> 12.335

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria.</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Compatibilità Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri)</li> <li>(2) Riqualficazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto</li> <li>3. Realizzazione <del>2</del> intersezioni stradali con viabilità principale Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri)</li> <li>(4) Riqualficazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi; cfr. schema di assetto dell'OC</li> <li>(5) Riqualficazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB)</li> <li>- Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale</li> <li>- Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale</li> </ul>

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		

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

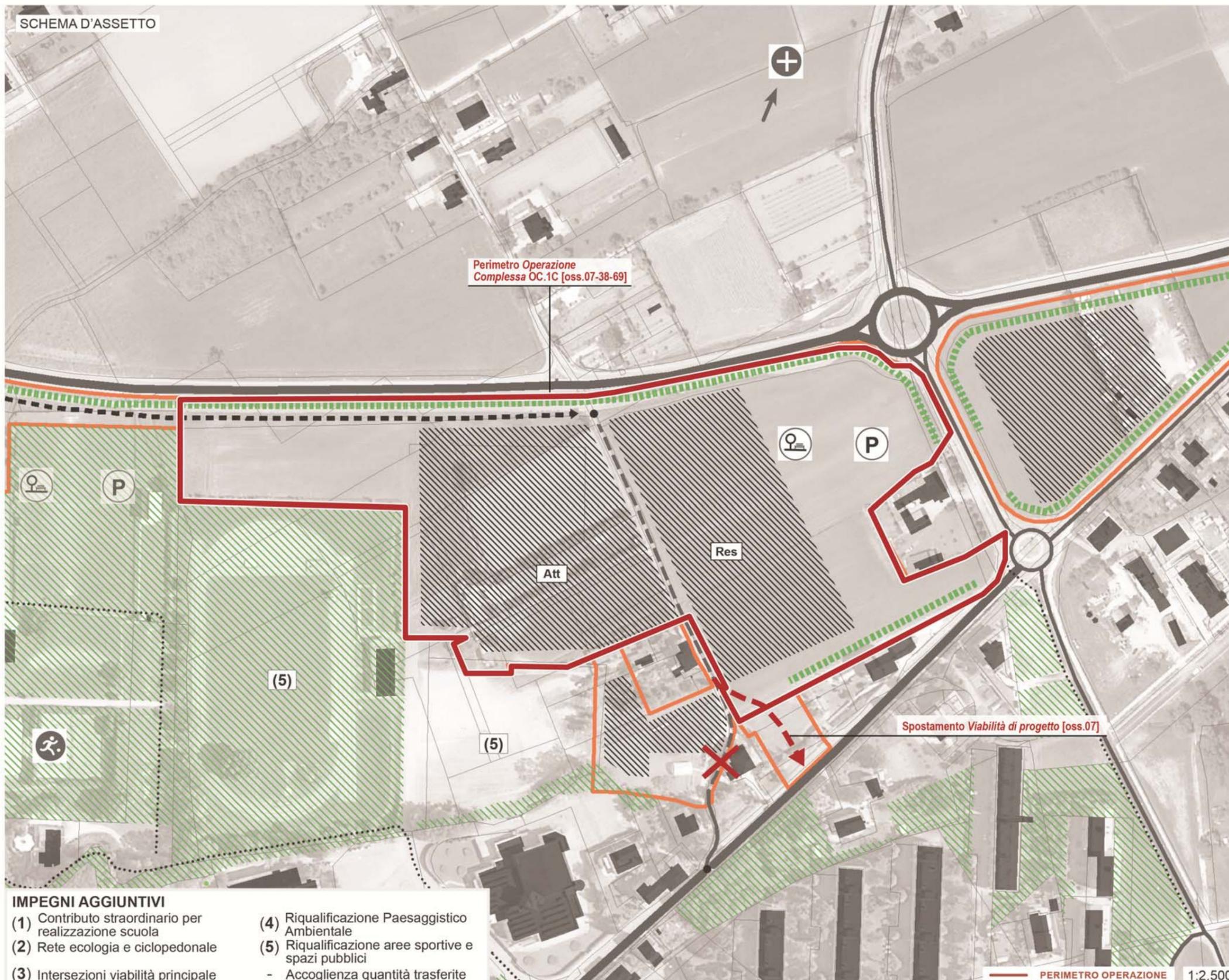
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si dovranno definire i tratti viari di progetto in modo da garantire le connessioni indicate nello Schema di assetto coordinandone la progettazione con le previsioni dell'Ambito OC.1C.

Il progetto dovrà tenere conto inoltre delle potenziali sensibilità idrogeologiche presenti nell'area (cfr. POc04.1 Norme Tecniche di Attuazione - Titolo I Capo 4° Uso e trasformazione delle aree sensibili).

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. Per la realizzazione di percorsi pedonali alternativi alla nuova viabilità carrabile, dare priorità alla connessione tra nuovo plesso scolastico e impianto sportivo dell'OC1 B.



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
  - 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 DI POSSIBILE RECUPERO
  - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- DOTAZIONI ESISTENTI ESTERNE ALL'AMBITO DI PROGETTO**

- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- (1) Contributo straordinario per realizzazione scuola
  - (2) Rete ecologia e ciclopeditone
  - (3) Intersezioni viabilità principale
  - (4) Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
  - (5) Riqualificazione aree sportive e spazi pubblici
  - Accoglienza quantità trasferite

OBIETTIVI DI PROGETTO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Creazione di un nuovo tessuto urbano con caratteristiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- Completare e qualificare il settore urbano attraverso la ricucitura dell'edificazione esistente, secondo un impianto dettato dalla direttrice viaria che attraversa l'Ambito C, compreso tra la via Bologni, la via Apecchiese e il polo sportivo esistente;
- Creazione di nuovi tessuti urbani di media densità, caratterizzati da mix funzionale;
- Diversificazione dei fronti dell'edificato, tra margini aperti e margini maggiormente definiti e compatti.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Adeguamento e potenziamento della viabilità esistente, di collegamento tra la via Bologni e la via Apecchiese, con particolare riferimento alla definizione delle intersezioni con le viabilità esistenti;
- Creazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali, ad integrazione di quelli esistenti e di quelli paralleli alla viabilità, per i quali definire direttrici alternative per favorire la connessione e la fruizione delle dotazioni e dei servizi presenti nelle aree limitrofe.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

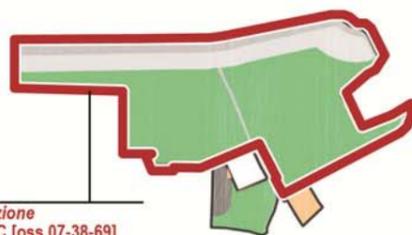
Le dotazioni sono previste a completamento di quelle sportive esistenti sul lato Ovest e sul lato Est a servizio del nuovo insediamento e delle edificazioni esistenti nel contesto urbano di appartenenza. L'assetto organizzativo delle dotazioni deve garantire il servizio e la relazione con gli altri Ambiti 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	4.535-149	0,10	a
2 P	4.074-555	0,23	b
3 V_SPU	18.596	0,23	c
4 V_PU	24.666-21.529	0,23	d
5 Z_S	9.402	0,10	e
6 strade	6.065	0,00	f
<b>TOTALE</b>	<b>62.238-56.296</b>		

SUC di base mq	SUC da conversione quantità esistenti mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
		PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
mq	mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		TOTALE max incremento SUC	TOTALE
		= A	B	C			
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)			minimo	massimo	minimo D1	massimo D2
mq	mq	minimo	massimo	minimo	massimo	mq	mq
11.490-10.312	0	0%	50%	0%	100%	11.490-10.312	11.490-10.312
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	0	0	5.749-5.156	0	11.490-10.312	11.490-10.312	22.996-20.623
							17.247-15.467(???)
							22.996-20.623

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



Perimetro Operazione Complessa OC.1C [oss.07-38-69]

1	E_0	6	strade
2	P		
3, 4	V_SPU, V_PU		
5	Z_S		

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria.</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri)</li> <li>(2) Riqualificazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto</li> <li>(3) Realizzazione di intersezioni stradali con viabilità principale</li> <li>(4) Riqualificazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi; cfr. schema di assetto dell'OC</li> <li>(5) Riqualificazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB)</li> <li>- Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale</li> <li>- Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale</li> </ul>

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		

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%	

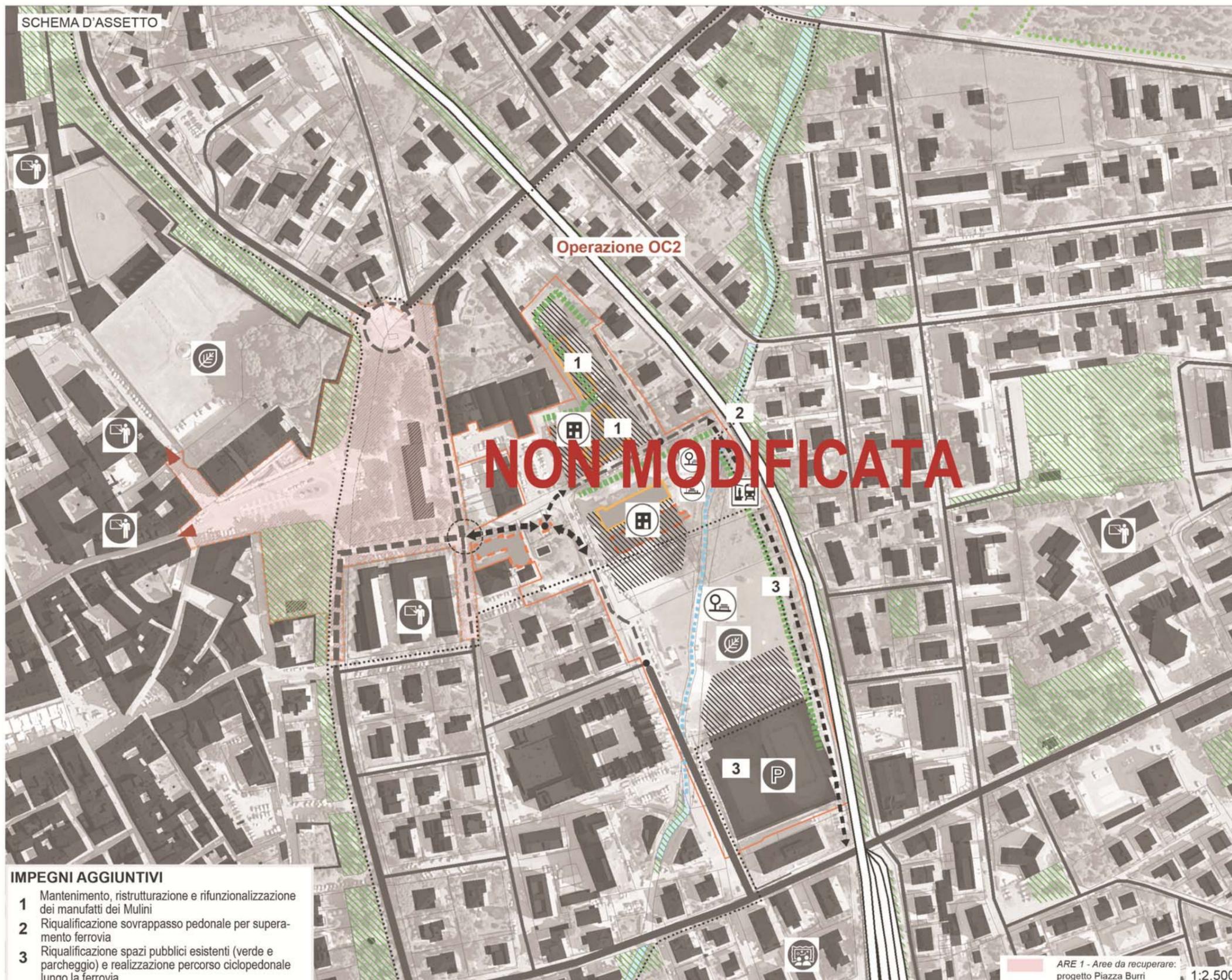
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si dovranno definire i tratti viari di progetto in modo da garantire le connessioni indicate nello Schema di assetto coordinandone la progettazione con le previsioni dell'Ambito OC.1B.

Il progetto dovrà tenere conto inoltre delle potenziali sensibilità idrogeologiche presenti nell'area (cfr. POc04.1 Norme Tecniche di Attuazione - Titolo I Capo 4° Uso e trasformazione delle aree sensibili).

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.



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

**RETE ECOLOGICA**

- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
- CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
- 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 DI POSSIBILE RECUPERO
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE

**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 ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

OBIETTIVI DI PROGETTO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Definire il nuovo impianto a partire dalle componenti strutturali l'area, dalle previsioni del PRG-PS (nuova fermata FCU, sovrappasso pedonale) e dal progetto di recupero di Piazza Burri;
- L'impianto dovrà inoltre essere definito considerando il recupero, riuso e valorizzazione dell'edificio produttivo dismesso dell'ex Consorzio, elemento centrale dell'intervento, in virtù del suo valore simbolico e testimoniale per la città.
- Definire le tipologie edilizie e gli allineamenti del nuovo impianto al fine di mediare tra il fronte dal carattere più urbano e denso verso piazza Burri e quello più aperto e verde verso la ferrovia, caratterizzato da palazzine e ville con giardini, di una certa qualità urbana.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Assicurare la connessione viaria principale tra via Antonio Labriola e via Luca della Robbia;
- Realizzare intersezione stradale con l'esistente via Lapi;
- Riqualificare il sovrappasso pedonale per il superamento della ferrovia;
- Realizzare un sistema di percorsi pedonali integrati con gli elementi strutturali l'area.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

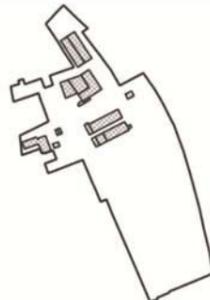
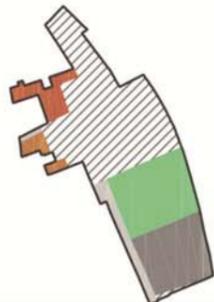
- Riqualificazione degli spazi pubblici esistenti (verde e parcheggio);
- Realizzazione di percorsi ciclopedonali che collegano i diversi spazi e funzioni collettive;
- Localizzazione di uno spazio aperto centrale, connesso con le previste aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e con l'edificio da recuperare dell'ex Consorzio Agrario.

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 P	6.997	0,23	c
4 AREE SPECIALI	19.482	0,20	d
5 V_PU	8.311	0,23	e
6 strade	2.236	0,00	f
<b>TOTALE</b>	<b>40.510</b>		

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

COMPUTO SUC ESISTENTE



- 1 R\_4, R\_S9
- 2 R\_SA (\*)
- 3 P
- 4 AREE
- 5 V\_PU
- 6 strade

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. NTA art. 13

SUC di base	SUC da conversione quantità esistenti mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
		PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
mq	mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		TOTALE max incremento SUC	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)			
<b>a+b+c+d = A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		<b>D</b>		<b>E = A</b>	<b>A + B + D1</b>
mq	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq
	0%	25%	0%	100%	0%	100%	mq
<b>8.114</b>	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	<b>4.318</b>	<b>5.182</b>	<b>0</b>	<b>2.029</b>	<b>0</b>	<b>8.114</b>	<b>12.432</b>
							<b>21.410</b>
							<b>12.171</b>
							<b>21.410</b>

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessione suoli (viabilità, spazi pubblici, verde, aree per nuova fermata FCU): min 20%</li> <li>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quota parte di opere di urbanizzazione secondaria comprensive della ridefinizione della viabilità esistente</li> <li>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</li> <li><del>Recupero del manufatto dell'ex Consorzio Agrario</del></li> <li>Bonifica delle aree qualora necessario</li> <li>Applicazione prestazioni di sostenibilità degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 NTA PRG-PS) Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 - Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei manufatti dei Mulini quale memoria urbana</li> <li>2 - Riqualificazione sovrappasso pedonale per superamento ferrovia (contributo straordinario art.28 c.6 PRG-PS)</li> <li>3 - Riqualificazione spazi pubblici esistenti (verde e parcheggio) e realizzazione percorso ciclopedonale lungo la ferrovia</li> <li>- Pianificazione e attuazione unitaria dell'Operazione complessa (premierità pari al 25% dell'incremento totale massimo ammesso dalla presente Scheda)</li> <li>- Particolare qualificazione architettonica, spaziale e paesaggistica dell'intervento</li> <li>- 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)</li> <li>- Impiego di procedure concorsuali per la definizione progettuale dell'intervento (art. 136 c.6 NTA PRG-PS)</li> <li><b>Recupero e rifunzionalizzazione del manufatto dell'ex Consorzio Agrario [oss. 55-64-202-203]</b></li> </ul>

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative - Ab	Ab1-Ab3	<del>20%</del> 0% [oss. 64-202 e oss. 206]	50%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5		
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3 - TR1	50%	<del>60%</del> 100% [oss. 64-202 e oss. 206]
Produttive - Beni e servizi	RA1 - RA2.5 - 2.6 - RA5 - PA1		

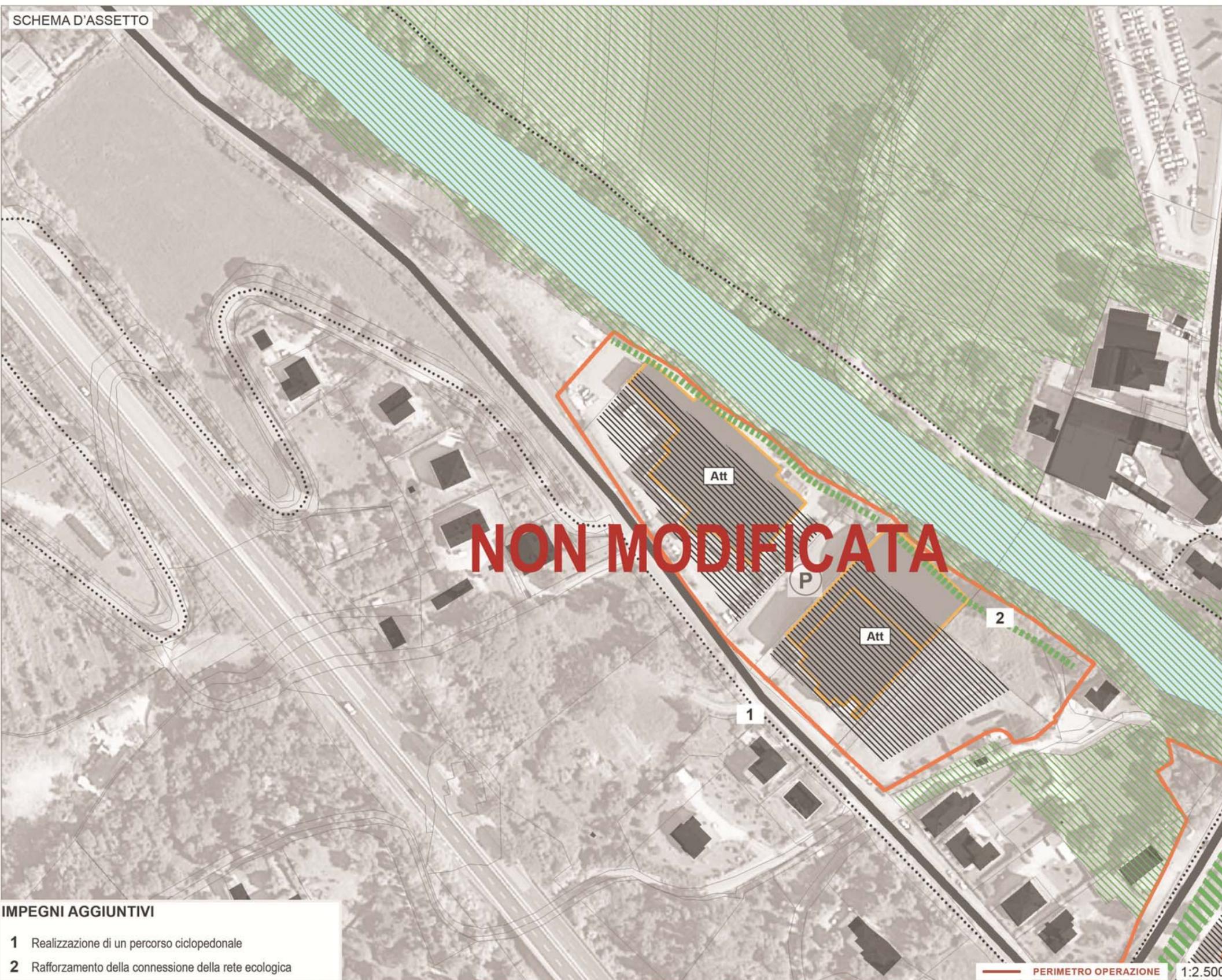
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 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.
- ~~Il progetto deve garantire il recupero e la rifunzionalizzazione del manufatto dell'ex Consorzio Agrario [oss. 55]~~

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

- operazione complessa da attuare per iniziativa pubblica o mista, mediante le seguenti modalità alternative: Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti mediante Masterplan oggetto di accordo preliminare tra Comune e soggetti attuatori. L'attuazione indiretta di iniziativa privata è applicabile ai singoli comparti individuati dal Masterplan e accordo preliminare
- 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 QUO di base dell'Operazione.~~

[oss. 64-202-203]



RETI DELLA STRUTTURA URBANA

RETE ECOLOGICA

- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
- CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
- 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
- PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE

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 ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

IMPEGNI AGGIUNTIVI

- 1 Realizzazione di un percorso ciclopedonale
- 2 Rafforzamento della connessione della rete ecologica

OBIETTIVI DI PROGETTO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione complessiva, il nuovo impianto urbano per attività dovrà prevedere le aree di concentrazione edilizia e gli spazi di pertinenza esternamente al perimetro del SIC (demolizione e ricostruzione con spostamento aree di sedime degli attuali edifici);
- Definire un fronte principale omogeneo sulla viabilità principale Aretina.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Creazione parcheggio per accesso pedonale alle rive del fiume;
- Realizzazione di una strada di distribuzione unica per le due aree di concentrazione edilizia per attività, con accessibilità principale su via Aretina.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

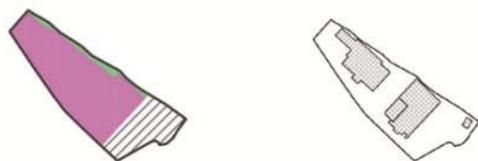
- Creazione di una fascia verde di mitigazione paesistico ambientale lungo il fiume, attrezzata a usi compatibili con il SIC, e con interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione naturale ripariale;
- Creare uno spazio pubblico verde dotato di parcheggio, in prossimità del margine est dell'ambito che favorisca l'accessibilità pedonale al fiume.

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	10.507	0,25	a
2 AREE SPECIALI	3.939	0,20	b
3 V_NA	838	0,23	c
4 strade	49	0,00	d
<b>TOTALE</b>	<b>15.333 [refuso]</b>		

SUC di base mq	SUC da conversione quantità esistenti mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
		PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			
a+b+c+d+e+f+g	B	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		TOTALE max incremento SUC	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)			
<b>= A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		<b>D</b>		<b>E = A</b>	<b>A + B + D1</b> / <b>A + B + D2</b>
mq	mq	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	mq
3.607		0%	25%	0%	100%	3.607	mq
	mq	mq	mq	mq	mq		mq
	4.846	5.385	0	902	3.607		5.411
							8.453 / 12.600
							<b>12.600</b>

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



Quantità esistenti computate in modo speditivo da convertire in nuove quantità edificatorie realizzabili secondo le modalità e i parametri definiti nel PRG -PO, cfr. NTA art. 13

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione suoli (min 40 % St)</li> <li>• Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quota parte di opere di urbanizzazione secondaria comprensive della ridefinizione della viabilità esistente;</li> <li>• Applicazione prestazioni di sostenibilità degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 NTA PRG-PS)</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizzare un percorso ciclopedonale</li> <li>2. Rafforzamento della connessione della rete ecologica</li> </ol> <p>- Particolare qualificazione architettonica, spaziale e paesaggistica dell'intervento</p>

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative - Ab	Ab1-Ab3	0%	20%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	80%	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
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	Dc   Ds   De	40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3	di legge	30%	

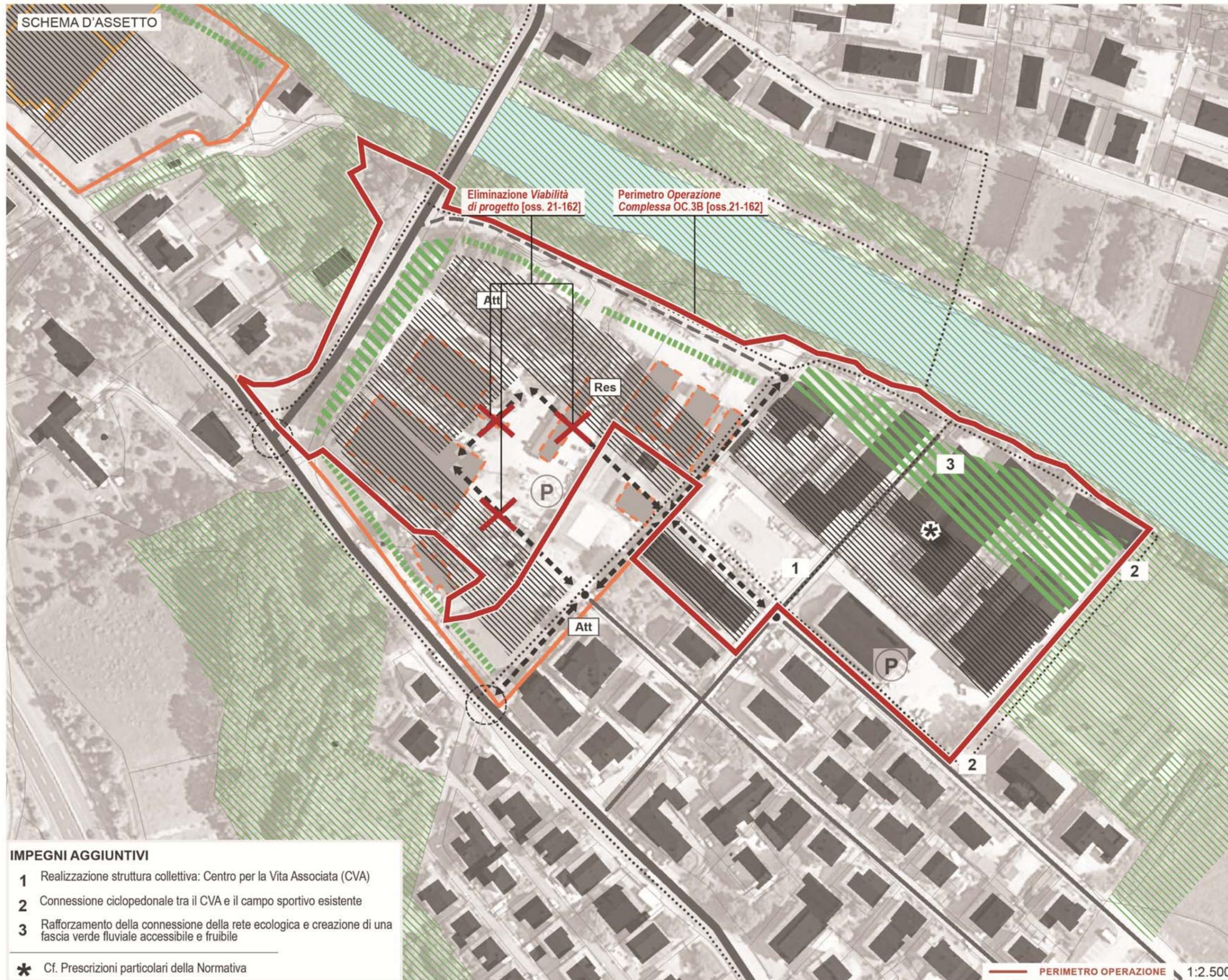
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto dovrà:

- assicurare un alto livello di qualità architettonico-spaziale ai fini di un'integrazione ottimale nel paesaggio locale, con riferimento particolare alla fascia fluviale;
- verificare la compatibilità con il Piano di Gestione del SIC;

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

~~Operazione complessa. Ambito di trasformazione sottoposto ad attuazione ordinaria (art.22 PRG-PS) mediante comparto unico.~~  
**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: 40% della St d'Ambito; 40% della SUC di base d'Ambito. [oss. 73]



**RETI DELLA STRUTTURA URBANA**

**RETE ECOLOGICA**

- CORRIDOI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
- CONNESSIONI MINORI DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE URBANA
- 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 DI POSSIBILE RECUPERO
- EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE

**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 ESISTENTI FUORI DALL'AMBITO
- PARCHEGGI PRINCIPALI DI PROGETTO FUORI DALL'AMBITO

**IMPEGNI AGGIUNTIVI**

- 1 Realizzazione struttura collettiva: Centro per la Vita Associata (CVA)
- 2 Connessione ciclopedonale tra il CVA e il campo sportivo esistente
- 3 Rafforzamento della connessione della rete ecologica e creazione di una fascia verde fluviale accessibile e fruibile

\* Cf. Prescrizioni particolari della Normativa

OBIETTIVI DI PROGETTO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Definizione di un impianto urbano con mix funzionale, con prevalenza delle attività sulla viabilità esistente e delle residenze verso il fiume;
- Aree di concentrazione edilizia definite dalla nuova viabilità interna principale, longitudinale e trasversale;
- Individuazione di una fascia di verde lungo il fiume con dotazioni collettive e creazione di spazi pubblici verdi o funzioni compatibili con la fascia ambientale (orti, servizi sportivi, servizi ambientali);
- Localizzazione di un sistema di aree e attrezzature collettive centralmente al nuovo tessuto urbano.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Creazione nuova viabilità interna longitudinale (proseguimento via Fratelli Bioli) e nuova viabilità trasversale di accesso al nuovo tessuto, da via Cortonese;
- Adeguamento e prolungamento assi stradali longitudinali (via Fratelli Bioli e via G. Rossini) e trasversali (adeguamento di via U. Giordano e creazione di un nuovo asse stradale di distribuzione interna).

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Creazione di una fascia verde di mitigazione paesistico ambientale lungo il fiume, attrezzandola a usi compatibili con il SIC, con interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione naturale ripariale.
- Localizzazione di un sistema di spazi per dotazioni pubbliche (scuola, CVA) in continuità con la fascia di verde fluviale e con il campo sportivo esterno all'Ambito (se intervento di rigenerazione complessiva);
- Localizzazione spina di verde e parcheggi sulla nuova viabilità longitudinale principale.

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	16.024	0,25	a
2 E_0	26	0,10	b
3 AREE SPECIALI	<del>22.522</del> 17.630	0,20	c
4 V_NA	754	0,23	d
5 strade	996	0,00	e
TOTALE	<del>40.322</del> 35.430		

SUC di base mq	SUC da conversione quantità esistenti mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		Limite minimo di operatività mq	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito TOTALE mq
		PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE			
		Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:						
a+b+c+d+e+f+g	B	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		E = A	A + B + D1	A + B + D2	mq	A + B + E
		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	mq		
= A	minimo massimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	minimo	massimo	mq	mq
		0%	25%	0%	100%		mq	mq		
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
<del>8.686</del> 7.708	<del>5.074</del> 5.014	<del>7.686</del> 7.520	0	<del>2.472</del> 1.927	<del>6.000</del> 7.708	<del>8.686</del> 7.708	19.757 12.722	24.979 22.936	<del>43.030</del> 11.562(???)	<del>24.979</del> 22.936

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



Indice	Descrizione	SUC ESISTENTE
1	D	Totale <del>16.743</del> mq <b>16.711</b> mq
2	E_0	
3	AREE	
4	V_NA	
5	strade	

MANUFATTI ESISTENTI

Quantità esistenti compute in modo speditivo da convertire in nuove quantità edificatorie realizzabili secondo le modalità e i parametri definiti nel PRG -PO, cfr. NTA art. 13

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

IMPEGNI ORDINARI	IMPEGNI AGGIUNTIVI (artt.22 e 28 PRG-PS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione suoli (min 40 % St)</li> <li>• Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quota parte di opere di urbanizzazione secondaria comprensive della ridefinizione della viabilità esistente;</li> <li>• Applicazione prestazioni di sostenibilità degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 NTA PRG-PS)</li> <li>• Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02);</li> <li>• Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica).</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizzare un percorso ciclopedonale</li> <li>2. Rafforzamento della connessione della rete ecologica</li> </ol> <p>- Particolare qualificazione architettonica, spaziale e paesaggistica dell'intervento</p>

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative - Ab	Ab1-Ab3	<del>20%</del> 0%	<del>100%</del> 100%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	[oss. 162]	
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3	<del>20%</del> 0%	<del>100%</del> 100%
Produttive - Beni e servizi	RA1 - RA5 - PA1 - PA3		

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
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	Dc Ds De	40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3	di legge	30%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

\* Nel caso in cui la demolizione degli edifici artigianali/produttivi non riguarderà le strutture ancora oggi attive e in buono stato di conservazione, localizzate nella parte orientale dell'ambito, le aree di concentrazione delle quantità edificatorie sono da ritenersi indicative ed essere verificate con le superfici da destinare a dotazioni

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.