



Comune di Città di Castello
Provincia di Perugia



PIANO REGOLATORE GENERALE
Variante generale

PRG - Parte Operativa n. 1



Sindaco
Luciano Bacchetta
Assessore all'Urbanistica
Rossella Cestini
Responsabile del Procedimento
ing. Federico Calderini



Coordinamento Scientifico
Arch. Francesco Nigro

Coordinamento Tecnico
Arch. Paolo Ghirelli

Oggetto			Elaborato		
Pianificazione operativa degli Spazi e dei Sistemi Repertorio delle trasformazioni			PO.c.02.3		
3					
2					
1	marzo 2020	Modifica a seguito controdeduzioni Del.Cons.Com. n.1/2020 - Approvazione definitiva			
0	marzo 2018	Emissione per adozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
COD. DOCUMENTO			RAPPORTO		
0 9 0 5 4 I G U 3 0 4					

PO.c.02.3 REPERTORIO DELLE TRASFORMAZIONI



SOMMARIO

Sezione a: INTERVENTI DI COMPLETAMENTO URBANI - ICU	p. 5
Sezione b: INTERVENTI DI COMPLETAMENTO SEMIURBANI - ICS	p. 9
Sezione c: AMBITI DI TRASFORMAZIONE - AT	p. 13
Sezione d: AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' - ATA	p. 103
Sezione e: OPERAZIONI COMPLESSE - OC	p. 129
Sezione f: AREE DA RECUPERARE - ARE	p. 165

Il **Repertorio delle trasformazioni** è suddiviso in sezioni. Per ogni sezione il Repertorio illustra con diverse elaborazioni gli obiettivi, le prestazioni e la disciplina delle trasformazioni.

Sezione a e Sezione b

Nella **Sezione a**, relativa agli **Interventi di Completamento Urbano (ICU)**, e nella **Sezione b**, relativa agli **Interventi di Completamento Semiurbano (ICS)**, vengono localizzati gli interventi sul territorio comunale in due mappe di sintesi. Ad esse seguono due tabelle riepilogative con valore prescrittivo, una per gli ICU e una per gli ICS: esse contengono l'elenco degli interventi, articolato per località, con i valori relativi a Superficie Territoriale (St), Superficie Utile Coperta (SUC) di base e, nel caso degli ICS, eventuali incrementi massimi della SUC e relative SUC massime, Destinazioni d'uso ammesse e Disciplina specifica.

Sezione c, Sezione d, Sezione e

Per le **Sezioni c, d, e**, riferite rispettivamente ad: **Ambiti di Trasformazione - AT**, **Ambiti di Trasformazione per Attività - ATA**, e **Operazioni Complesse - OC**, le elaborazioni rappresentate nel presente Repertorio sono le seguenti:

- **Inquadramento degli Ambiti**: nella scheda vengono inquadrati gli ambiti nel contesto urbano delle singole frazioni o località, con riferimento alle dotazioni presenti e alla disciplina del PRG-PS. Vengono inoltre illustrati i principali obiettivi di frazione già definiti dal PRG-PS e sviluppati dal PRG-PO.

- **Schema di Assetto** dei singoli Ambiti di Trasformazione: insieme con uno stralcio dell'elaborato della Struttura Urbana del contesto circostante che mette in coerenza le previsioni dell'Ambito o dell'Operazione Complessa con le dotazioni urbane e collettive del contesto, si fornisce una descrizione dello schema di assetto e un elaborato specifico con le prescrizioni e le indicazioni per i piani attuativi degli Ambiti.

In particolare nell'elaborato vengono individuati: le aree di concentrazione delle quantità edificatorie; la viabilità, esistente, da adeguare e di progetto; la localizzazione indicativa delle aree da cedere per nuova viabilità e parcheggi e delle aree da destinare a servizi e attrezzature collettive; i margini verdi di mitigazione paesaggistico e ambientale; le componenti della rete ecologica esistenti da connettere e rafforzare.

Per le Operazioni Complesse 1 e 3, una scheda riassume lo schema di assetto generale; ad essa seguono gli schemi di assetto del singolo ambito componente l'Operazione (OC1 A, OC1 B, OC1 C, OC1 D; OC3 A, OC3 B).

- **Normativa**: si illustra la disciplina specifica per ogni ambito, in termini di: parametri urbanistici di base (St, ITP, SUC di base); incremento possibile di SUC (carico urbanistico massimo ammissibile), suddivisa tra incremento a disposizione dell'Amministrazione e incremento premiale attribuibile al privato per assunzione di impegni aggiuntivi; limite minimo di operatività dell'ambito; destinazioni d'uso ammesse e relative percentuali di SUC; parametri edilizi ed ecologici.

Nella stessa scheda vengono inoltre specificati:

- le prestazioni cui dovrà rispondere il progetto per il piano di attuazione dell'ambito con riferimento agli aspetti insediativi, alle infrastrutture e mobilità, alle dotazioni collettive e spazi pubblici;
- gli impegni privati da sottoscrivere nella convenzione urbanistica;
- le eventuali prescrizioni particolari;
- i criteri per l'attuazione.

- **Indirizzi e Misure per il paesaggio**: nella scheda si illustrano le misure e le linee progettuali definite per ciascun intervento, con l'obiettivo di qualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale le operazioni urbanistiche nei singoli ambiti di intervento.

Le misure vengono definite a partire dalla individuazione di un campo di attenzione specifico, sintesi delle componenti paesaggistiche principali che interessano il contesto di inserimento dell'Ambito e degli obiettivi per Paesaggio Locale del PRG-PS.

Gli indirizzi e misure per il paesaggio riguardano tre gruppi di obiettivi:

- mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento;
- caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini, con particolare attenzione ai margini del nuovo edificato verso lo spazio rurale;
- mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche.

Pertanto queste misure vanno a integrare e a completare le indicazioni e prescrizioni definite nello schema di assetto anche in ordine alle scelte morfo-tipologiche, di impianto, di altezze degli edifici, di individuazione delle diverse tipologie di margini verdi di mitigazione.

- **Indirizzi e Misure per il rafforzamento della SUM**: Sulla base dello stralcio dell'Elab. POg03.1 Carta della Struttura Urbana Minima, e delle previsioni di trasformazioni di Ambito vengono fornite indicazioni per il piano attuativo, finalizzate al rafforzamento della Sum, ai fini della riduzione del rischio sismico urbano del contesto in cui si interviene

Sezione f

La **Sezione f** è dedicata alle **Aree da Recuperare (ARE)**, che il PRG-PO individua su Piazza Garibaldi, ovvero sul sistema di spazi pubblici compresi tra Piazza Garibaldi, Via A. Lapi, via A. Labriola e Viale Vittorio Veneto. A un elaborato di inquadramento del contesto urbano e delle previsioni di PRG-PS, segue uno schema generale di assetto nel quale si illustrano le principali indicazioni urbane per il progetto.



Sezione a
INTERVENTI DI COMPLETAMENTO URBANI - ICU

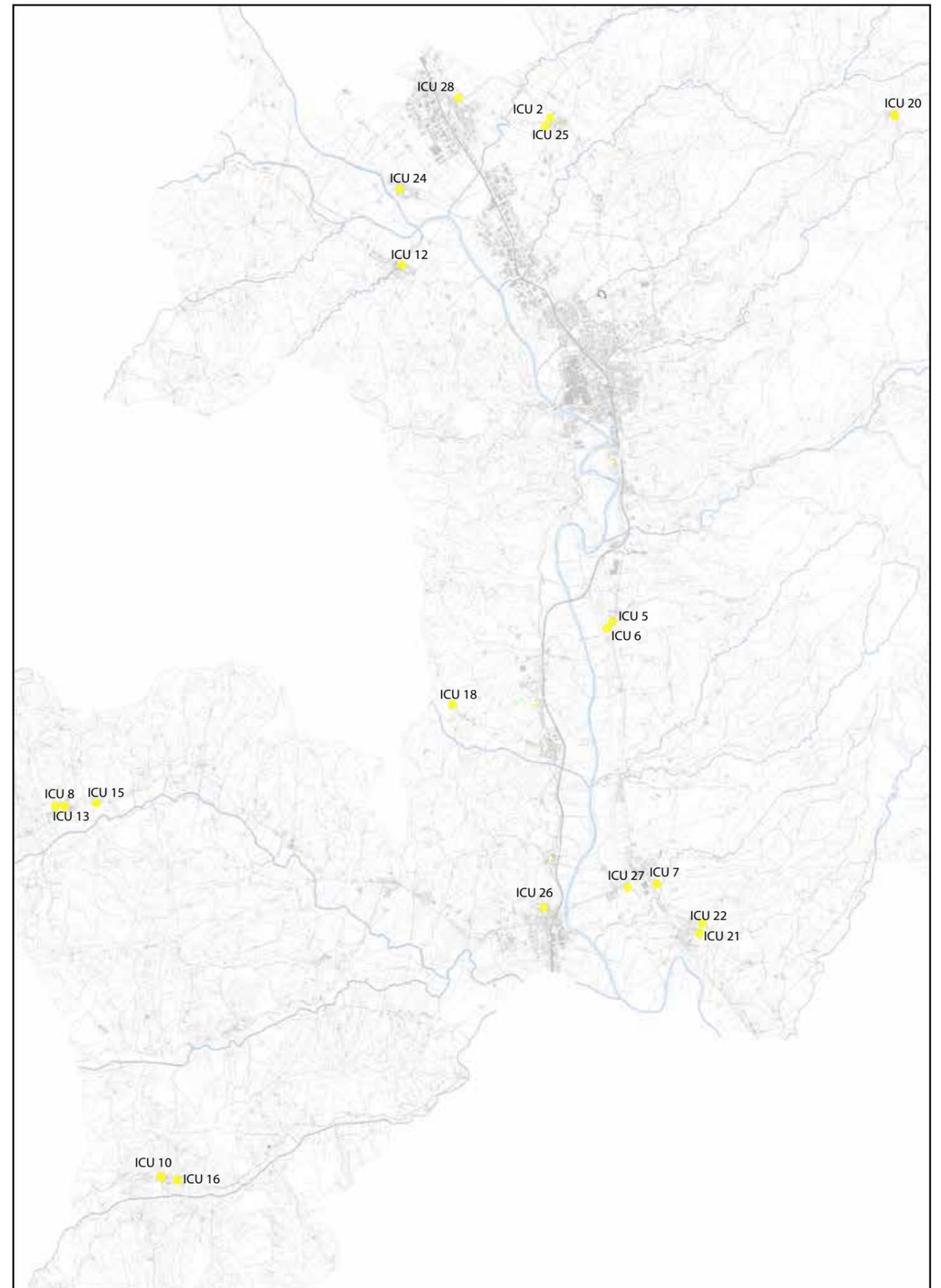


Tabella riepilogativa della disciplina degli **Interventi di completamento urbani - ICU**

Numero	Località	Superficie territoriale mq	SUC di base mq	Destinazioni d'uso ammesse	Disciplina (3) (4)
ICU2	Badiali	4.843	1.260	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e adeguamento della viabilità e parcheggio lungo strada principale.
ICU5	Santa Lucia	3.593	915	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto.
ICU6	Santa Lucia	3.370	765	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e parcheggio e viabilità di progetto.
ICU7	Cinquemiglia	7.205	1.225	(2)	Cessione minimo 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).
ICU8	Morra	6.743	1.535	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde.
ICU10	San Leo Bastia	9.419	1.680	(1)	Cessione minima 30% per viabilità di progetto.
ICU12	Lerchi	3.378	690	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto.
ICU13	Morra	5.270	930	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto.
ICU15	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).
ICU16	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).
ICU18	Croce di Castiglione	4.132	1.075	(1)	Cessione minima 15% per: dotazioni di legge: fascia di mitigazione verso lo spazio rurale.
ICU20	Fraccano	5.717	1.485	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e adeguamento viabilità.
ICU21	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).
ICU22	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).
ICU24	Piosina	3.528	347	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde. Contributo straordinario per riqualificazione spazi pubblici della Frazione, ai sensi dell'art.12 PRG-PO e art.28 PRG-PS, da concordare in fase di concertazione ai sensi dell'art.15 PRG-PO in sede di Piano Attuativo o di PdC condizionato.
ICU25	Badiali	5.785	579	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde; adeguamento viabilità esistente. Contributo straordinario per nuova viabilità di circuitazione della Frazione, ai sensi dell'art.12 PRG-PO e art.28 PRG-PS, da concordare in fase di concertazione ai sensi dell'art.15 PRG-PO in sede di Piano Attuativo o di PdC condizionato.
ICU26	Trestina	4.410	546	(1)	Cessione minima 40% per: dotazioni di legge e verde; adeguamento viabilità esistente. Riconosciuto un incremento di SUC per compensazione fino al 50% della SUC di base, da concordare in fase di concertazione ai sensi dell'art.15 PRG-PO in sede di Piano Attuativo o di PdC condizionato.
ICU27	Cornetto	3.535	605	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e verde; accoglimento SUC di compensazione a distanza per cessione <i>Area per dotazioni e verde pubblico</i> n.34.
ICU28	Cerbara	4.353	789	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e verde.
totale mq		108.740	17.656		

(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



Sezione b

INTERVENTI DI COMPLETAMENTO SEMIURBANI - ICS

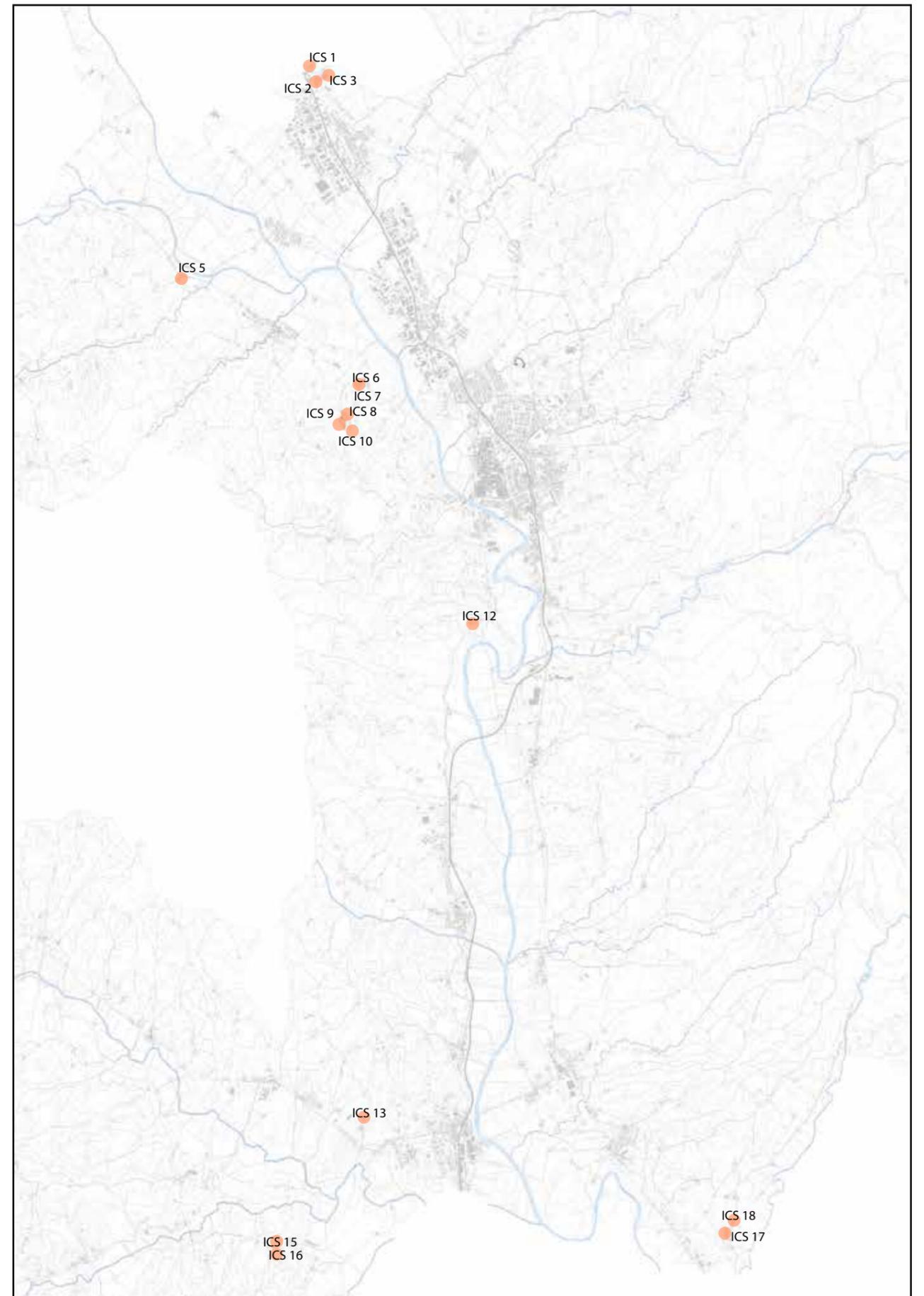


Tabella riepilogativa della disciplina degli **Interventi di completamento semiurbani - ICS**

Numero	Località	Superficie territoriale mq	SUC di base mq	If con SUC di base, con 40% di cessioni	max incremento SUC	SUC massima mq	Destinazioni d'uso ammesse	Disciplina (3) (4)
ICS1	Pulciarati	2.896	290	0	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)
ICS2	Pulciarati	11.098	1.095	0	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)
ICS3	Pulciarati	4.567	450	0	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)
ICS5	Mezzavia	7.325	895	0	895	1.790	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità
ICS6	Picchetto	8.393	1.345	0	1.345	2.690	(1)	Incremento 100% della SUC per cessione 40 % St per verde e parcheggi
ICS7	Picchetto	5.572	555	0	555	1.110	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
ICS8	Nuvole	7.670	885	0	885	1.770	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
ICS9	Nuvole	10.888	1.085	0	1.085	2.170	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
ICS10	Nuvole	1.579	160	0	160	320	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
ICS12	San Paterniano	5.442	325	0	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)
ICS13	Bivio Canoscio	1.820	180	0	180	360	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi e verde; contributo straordinario per adeguamento viabilità
ICS15	Magagnino-Bonsciano	5.356	535	0	535	1.070	(1)	Incremento 100% della SUC per cessione 40 % St per verde e parcheggi
ICS16	Magagnino-Bonsciano	9.417	360	0	0	360	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge, parcheggi e verde
ICS17	Piandana di Sopra	9.417	2.320	0	0	2.320	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge, parcheggi e verde
ICS18	Piandana di Sopra	4.281	425	0	425	850	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi e verde; CVA. E' consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione in forma autonoma rispetto alle reti pubbliche.
totale mq		95.721	10.905			19.130		

(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 livelli con Hmax 10.50 m.

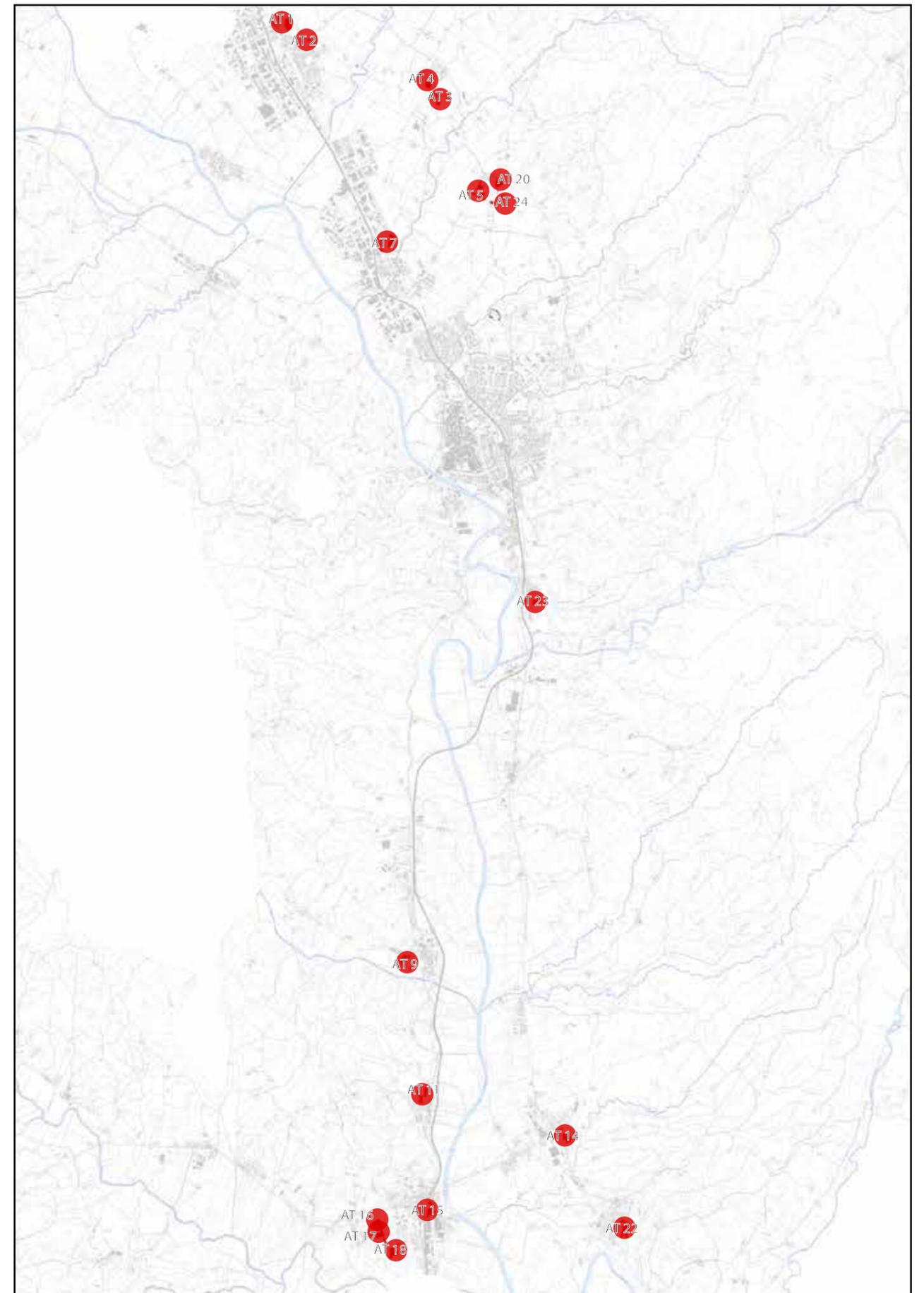
(4) Indice permeabilità cfr. RR 2/2015 Sezione VII *Edilizia sostenibile* - art. 33 Permeabilità dei suoli



Sezione c
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - AT

Elenco **Ambiti di Trasformazione - AT**

Numero	Località
AT1	Cerbara
AT2	Cerbara
AT3	Badiali
AT4	Badiali
AT5	Titta
AT7	Capoluogo Riosecco
AT9	San Secondo
AT11	Fabbrecce
AT14	Cinquemiglia
AT15	Trestina
AT16	Trestina
AT17	Trestina
AT18	Trestina
AT20	Titta
AT22	Promano
AT23	Capoluogo Casella
AT24	Titta



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

I due Ambiti di Trasformazione della frazione di Cerbara, posta a nord del Capoluogo, si trovano ai margini dei tessuti prevalentemente residenziali lungo l'asse infrastrutturale della Via Tiberina.

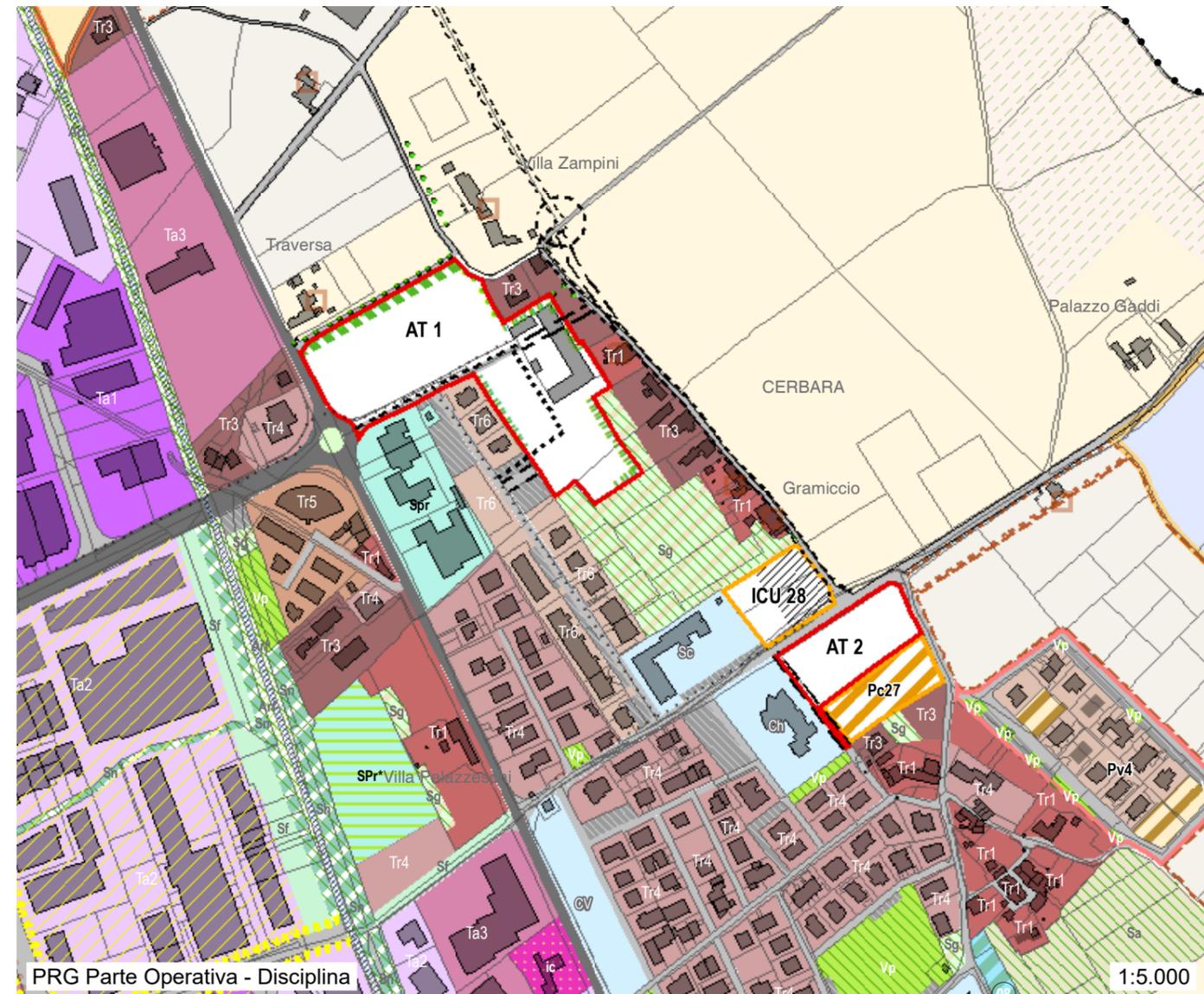
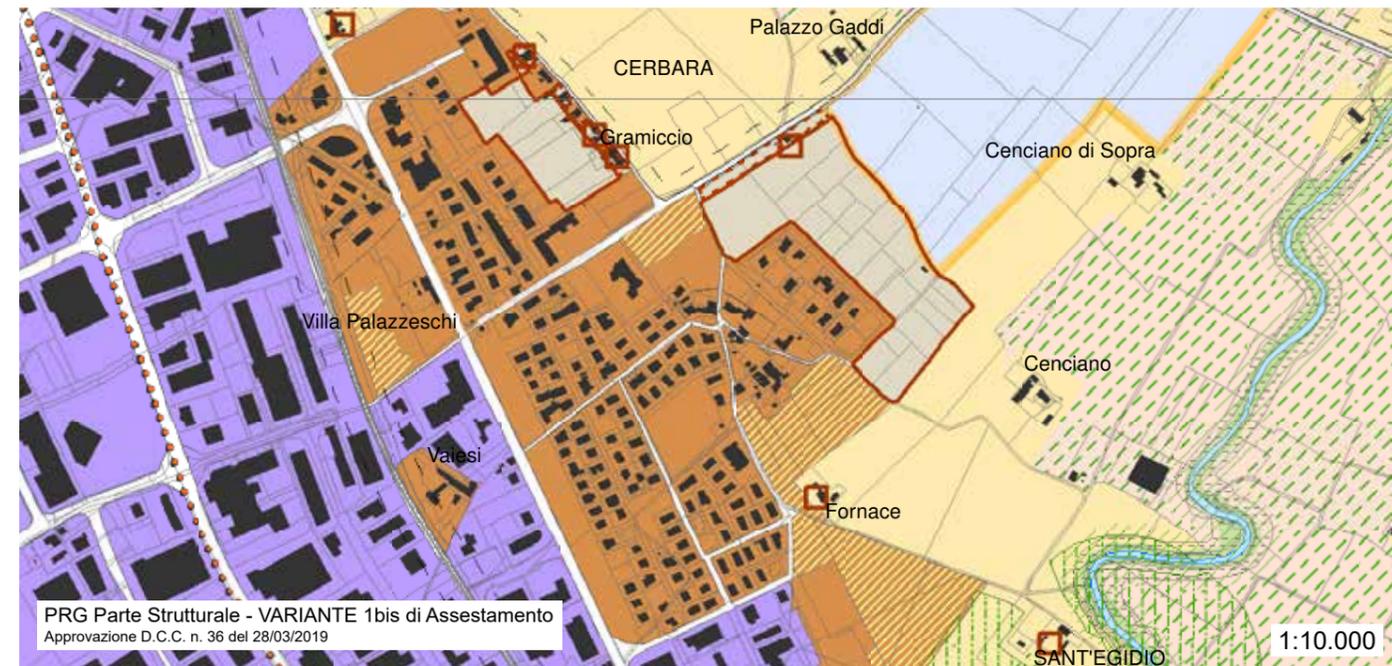
La frazione è caratterizzata dalla presenza dell'ampia zona produttiva posta tra la E45, la linea ferroviaria e la Tiberina, e da un tessuto urbano consolidato, caratterizzato da margini verso lo spazio rurale disomogenei. Le principali dotazioni collettive presenti (scuola primaria, chiesa, parco pubblico, struttura ricreativa) sono localizzate all'interno del tessuto, arretrate rispetto alla viabilità principale.

Obiettivi di frazione

Completamento del tessuto prevalentemente residenziale con incremento di offerta di dotazioni per l'intero nucleo; Definizione e qualificazione dei margini urbani verso la campagna, anche attraverso il completamento della rete viaria di connessione locale; Definizione di un sistema di spazi pubblici locali di qualità, dove sia garantito l'attrezzamento e arredo dei nuovi spazi pubblici e la riqualificazione di quelli esistenti, contigui alle aree di intervento; Connessione ciclo-pedonale tra gli spazi e i servizi e il verde pubblico esistente e di progetto.

Pianificazione vigente

Gli Ambiti di Trasformazioni, individuati dal PRG-PO, sono classificati nel PRG-PS come *Tessuti della città consolidata o in via di consolidamento* (art. 132 NTA PRG-PS), *prevalentemente residenziale* e come zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti (AT1) e (nell'AT2) come *Aree a disciplina pregressa e non attuata* (Art. 139 NTA PRG-PS).

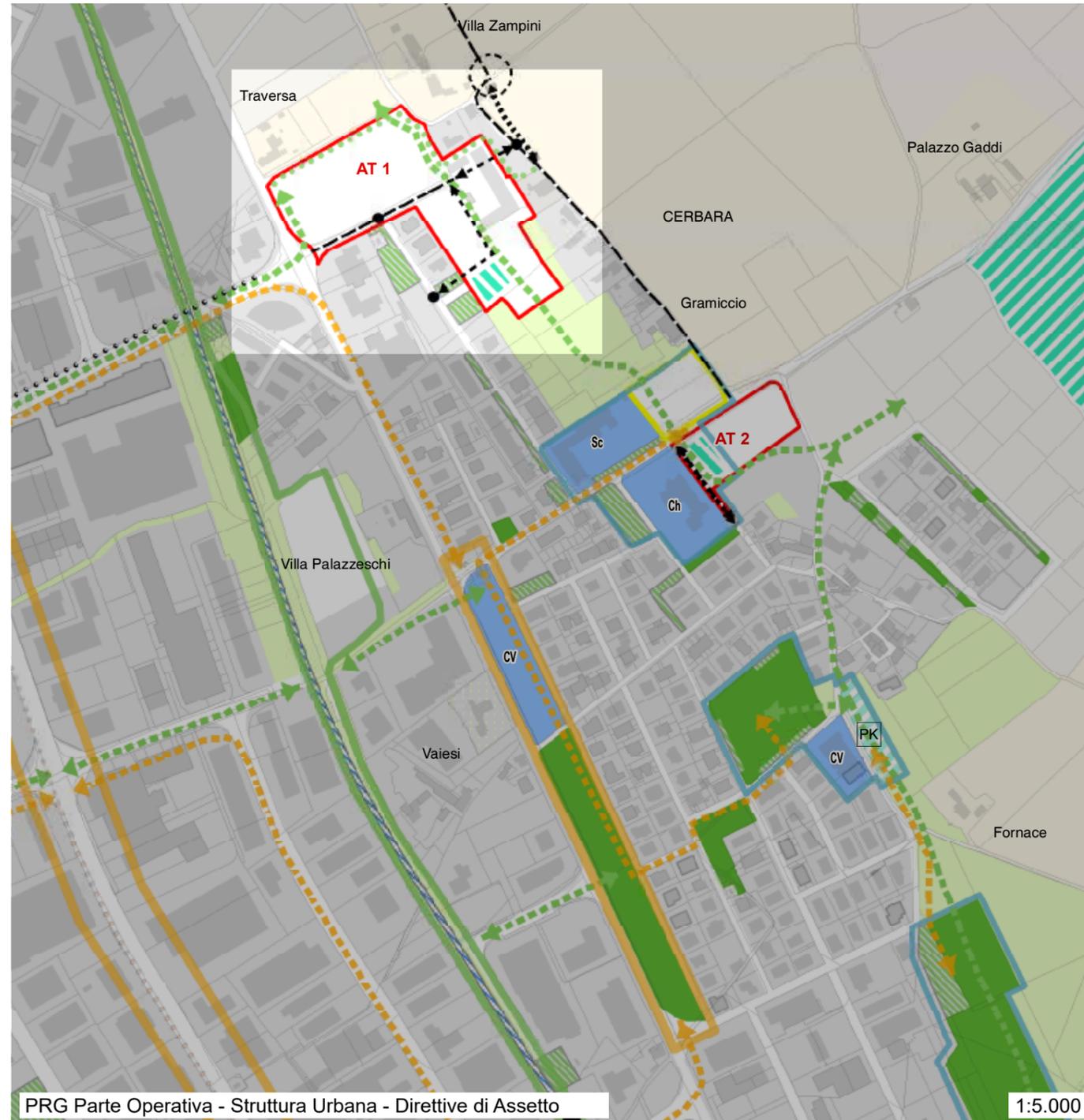


Descrizione schema

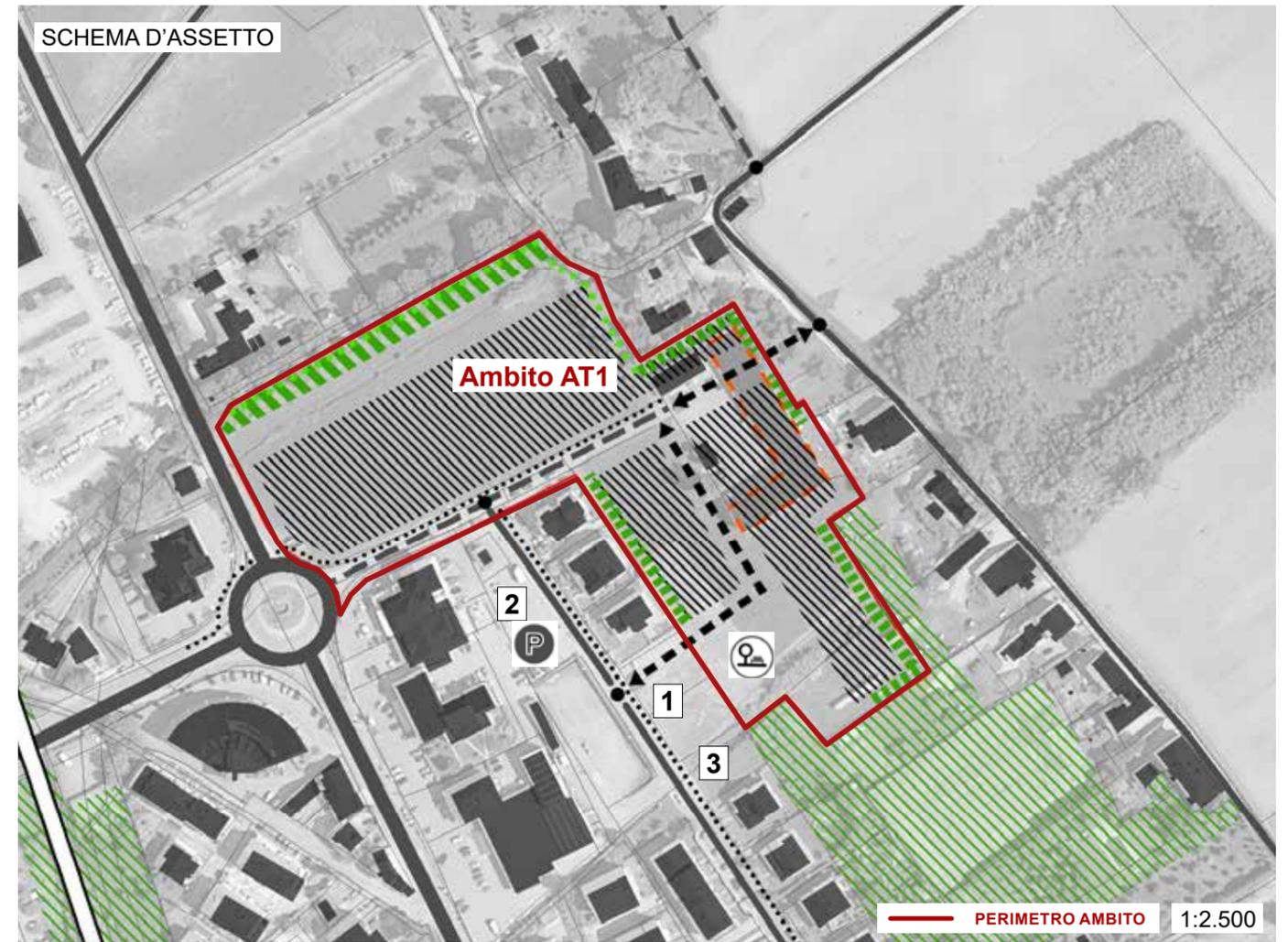
L'ambito, sito al margine del tessuto prevalentemente residenziale della frazione, si sviluppa lungo la viabilità secondaria (Via C. Treves e via G. Falcone) per la quale si prevede l'adeguamento. La localizzazione delle aree di concentrazione edilizia è finalizzata a dare continuità alle funzioni urbane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

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
- Riqualificare il sistema degli spazi pubblici esistenti e delle connessioni locali (ciclo-pedonali);
- Conservare gli elementi della rete ecologia e potenziarne la continuità.



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

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

- Sistemazione spazi pubblici e viabilità
- Riqualificazione spazi pubblici esistenti
- Creazione percorsi ciclopedonali

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

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 rotonda 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

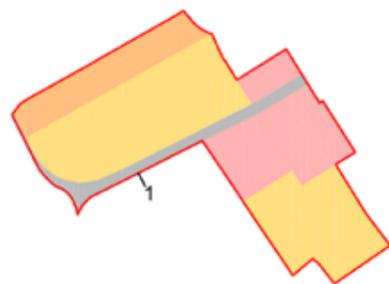
- Localizzare uno spazio attrezzato per attività collettive all'aperto contiguo alla rete ecologica e connesso alle altre dotazioni collettive della frazione tramite percorsi ciclo-pedonali;
- Riqualificare l'area a parcheggio pubblico esterna ma frontistante all'AT attraverso alberature, elementi di 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	0,260	a
2	E_0	3.777	0,100	b
3	E_RI	14.155	0,100	c
4	S_PR	6.177	0,260	d
5	strade	2.045	0,000	e
TOTALE		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			
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)			
a+b+c+d+e = A	B		C			
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2		
	0%	50%	0%	100%		
mq	mq	mq	mq	mq		
3.403	0	1.701	0	3.403		
					A + C1	A + C2
					minimo	massimo
					mq	mq
					4.253	
						A + B + C
						mq
						6.805

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistemazione spazi pubblici e viabilità 2. Riqualificazione spazi pubblici esistenti 3. Creazione percorsi ciclopedonali, con priorità per i percorsi che collegano le dotazioni collettive.

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		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

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

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

I margini dell'ambito sono aperti sullo spazio agricolo di pianura, interessato da tracce dell'antica centuriazione strutturante il paesaggio locale, caratterizzato da un'orditura dei campi coltivati regolare. I terreni circostanti sono attraversati da canali irrigui. A est dell'area un piccolo invaso circondato da vegetazione segnala la presenza di specchio d'acqua artificiale

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2a, Artt. 32,33 NTA PTPCP)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate

- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Frammenti – Connettività (invaso artificiale)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 1 (Elab. GE.03.1 del PSC-PS)

Aree di margine degli insediamenti

Insedimenti di pianura
recenti e consolidati

Strada storica di
collegamento territoriale
Sentieri pedonali

Canali

Pianura agricola di fondovalle

Laghetto artificiale

Aree di concentrazione di
attività produttive commerciali

Ferrovia Centrale Umbra

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

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

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

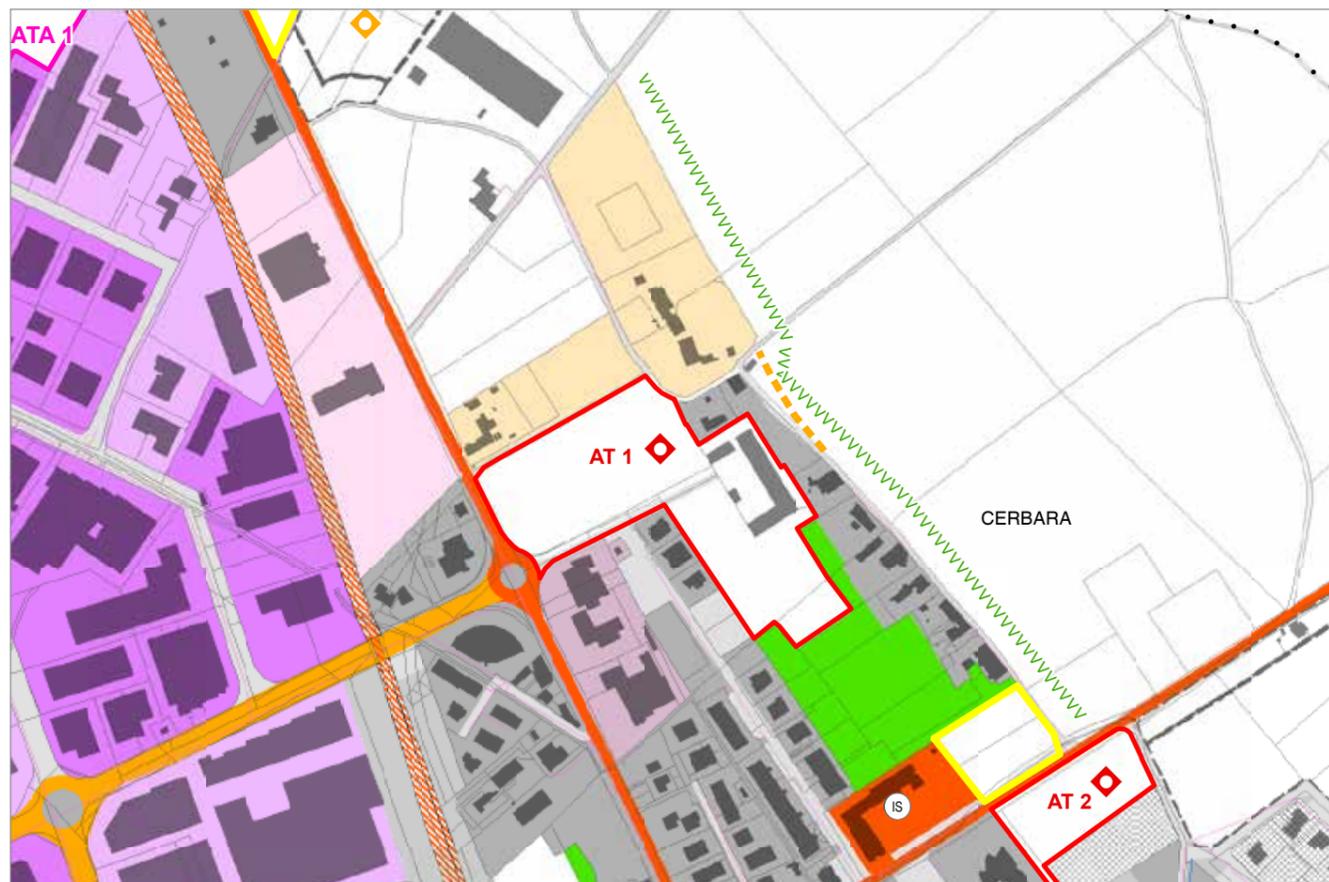
- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

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



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 1 si trova in diretto collegamento con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. PO.g.03.1 come Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale ovvero Via Europa; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Nell'ambito delle previsioni di adeguamento e completamento della rete viaria dell'area (da località Pulciarati passando per villa Zampini, fino a via Pascoli) la connessione prevista all'interno dell'Ambito – adeguamento e prolungamento di via Treves – può contribuire alla definizione di un percorso di ridondanza a scala locale rispetto alla Connessione strategica esistente. Alle spalle dell'ambito si segnala una Connessione di progetto di potenziale valenza strategica secondaria, realizzabile adeguando il tracciato dell'attuale via Villa Zampilli.

L'Ambito è adiacente a un'area classificata nell'elab. PO.g.03.1 come Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/collettive d'emergenza ovvero lo spazio aperto risultante tra i tessuti esistenti a sudest; gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, le caratteristiche di accessibilità per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

Sarà inoltre opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area si trova a ridosso di alcuni tessuti individuati nell'elab. PO.g.03.1 nel Sistema dei beni culturali, come Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica: nell'ottica di garantire la conservazione di tali elementi utili al mantenimento, in fase di ripresa post sisma, delle caratteristiche dell'insediamento, è opportuno verificare il rapporto di interferenza degli interventi previsti rispetto a tali tessuti.



PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

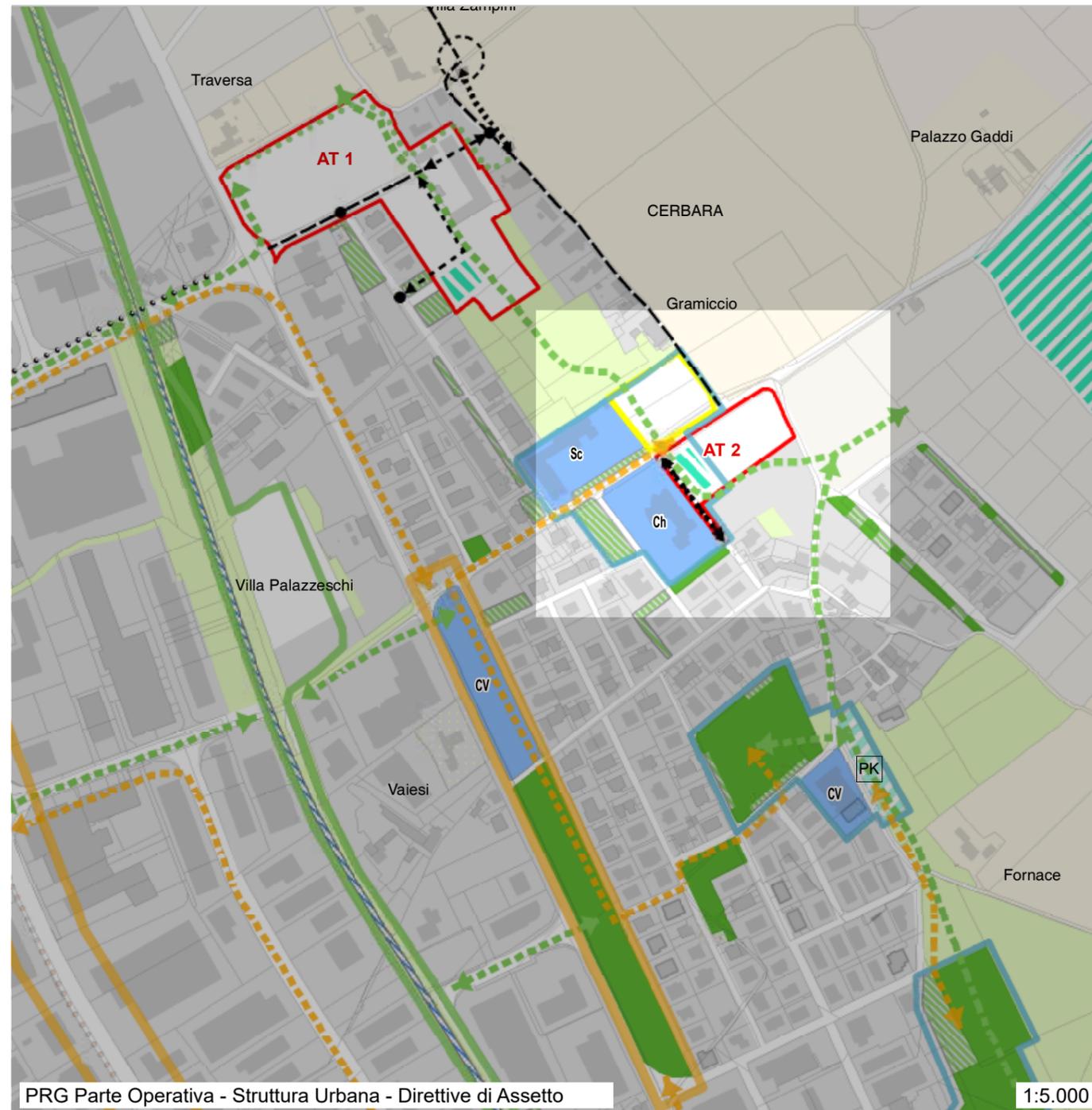


Descrizione schema

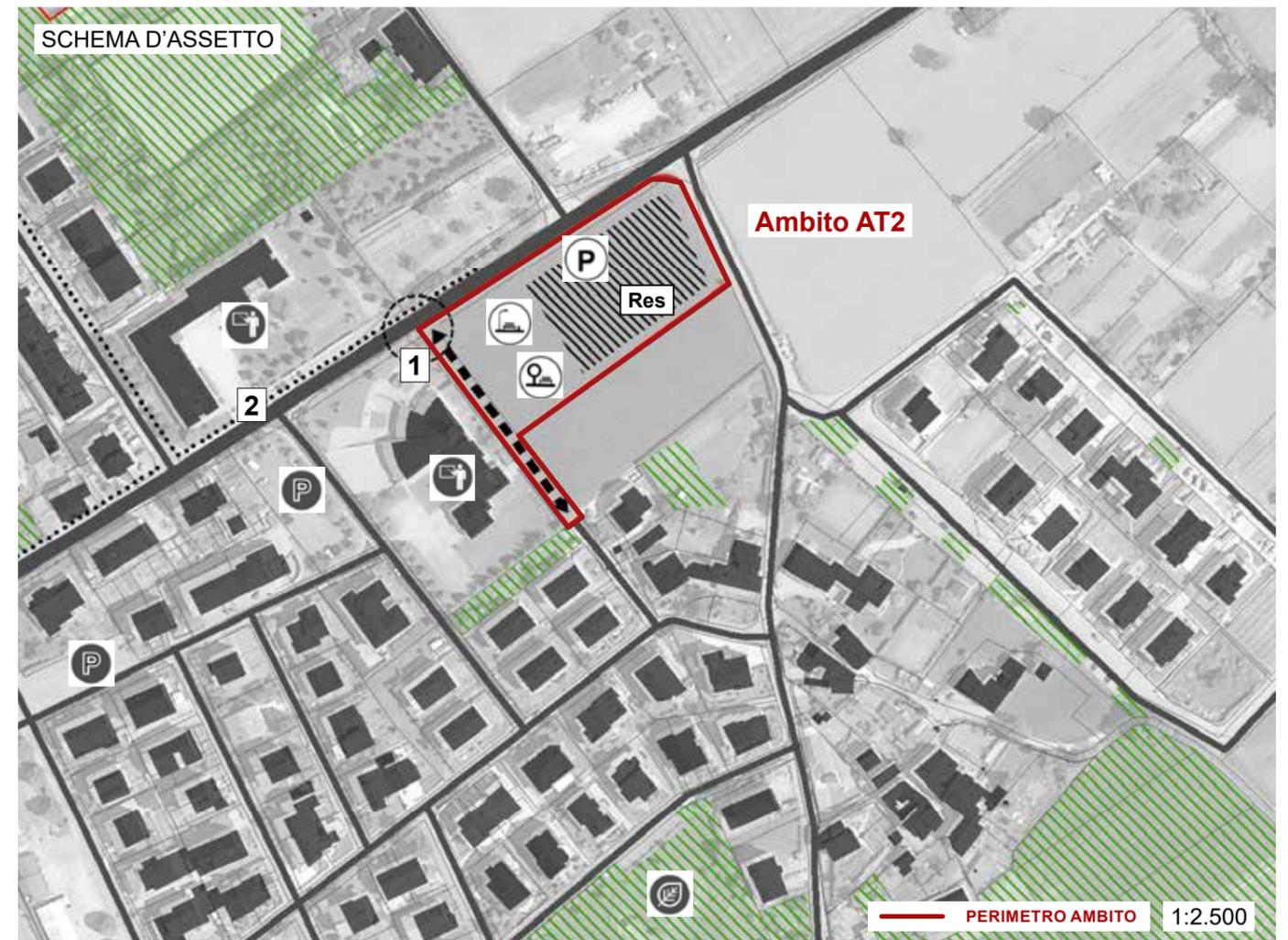
L'ambito interessa un'area di margine del tessuto prevalentemente residenziale della frazione di Cerbara, lungo via G. Pascoli, strada urbana secondaria trasversale all'asse principale (Via Romagna) ma di connessione extra urbana delle altre frazioni di fondovalle sul versante est. L'area è contigua ai principali servizi collettivi della frazione (scuola e chiesa) e non lontana dalla struttura ricreativa.

Obiettivi per ambito

- Dotare l'ambito di spazi per attività all'area aperta e dotazioni pubbliche
- Incrementare l'offerta residenziale con priorità per l'edilizia sociale
- 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);
- Connettere la viabilità di distribuzione interna con la viabilità esistente e con percorsi ciclopedonali
- Creare spazi pubblici di relazione connessi con quelli pre-esistenti e con caratteri di qualità, dotati di ombreggiature e elementi di arredo urbano
- Interventi di riqualificazione del sistema degli spazi pubblici esistenti e delle connessioni locali (ciclo-pedonali).



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 intersezione principale
 - 2** Creazione percorsi ciclopedonali di collegamento delle dotazioni collettive

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 Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi);
- Integrare il nuovo tessuto con i margini edificati contigui;
- Completare il fronte edificato su via G. Pascoli;
- Creare una fascia verde di margine dell'edificato verso lo spazio rurale.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Completare la rete stradale secondaria con la realizzazione di una nuova intersezione con via G. Pascoli;
- Adeguare l'intersezione stradale tra viabilità di progetto e viabilità esistente.

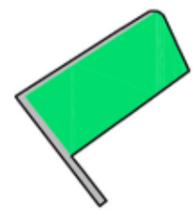
SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Localizzare uno spazio attrezzato per attività collettive all'aperto in continuità con le altre dotazioni locali esistenti (chiesa e scuola).

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	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
1 V_PU	5.517	0,185	a	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		mq 1.021	mq 1.276	
2 strade	899	0,00	b	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)				
TOTALE	6.416			B		C				
			a+b+c+d+e = A	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2		A + C1	A + C2
			mq 1.021	0%	50%	0%	100%		minimo	massimo
				mq 0	mq 510	mq 0	mq 1.021		mq 1.021	mq 2.041
										A + B + C

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



- 1 V_PU
- 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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015); • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria; • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS); • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizzazione intersezione principale 2. Creazione percorsi ciclopeditoni, con priorità per i percorsi che collegano le dotazioni collettive.

DESTINAZIONE D'USO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

--

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

• Comparto unico

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito AT 2 è localizzato nella frazione di Cerbara, nella piana del Tevere, lungo la fascia urbana servita dalla E45 e dall'attuale via Romagna, antica via Tiberina, che collega il capoluogo con la frazione. L'area si trova ai margini degli insediamenti prevalentemente residenziali posti sul margine nord orientale dell'abitato.

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

L'ambito è costeggiato a nord da via G. Pascoli, che conduce esternamente alla frazione, dalla struttura parrocchiale a ovest e dai margini dell'abitato a sud. A est il margine è invece aperto sullo spazio agricolo di pianura, sebbene definito da una struttura viaria dal carattere urbano.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2a, Artt. 32, 33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Frammenti – Connettività (buffer relativo all'invaso artificiale)
- Matrice

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

- Aree di margine degli insediamenti
- Pianura agricola di fondovalle
- Insediamenti di pianura recenti e consolidati
- Strada storica di collegamento territoriale
- Itinerari ciclopedonali
- Canali
- Aree di concentrazione di attività produttive e commerciali

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

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

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

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

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

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



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Asse commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologie speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 2 si trova in diretto collegamento con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. PO.g.03.1 come Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale ovvero Via Pascoli; nello specifico lungo un tratto particolarmente sensibile, che connette il nodo su via Europa con una prevista area di Protezione civile di considerevoli dimensioni. Gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

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

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono state individuate nell'area o nelle sue immediate vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree - anche di dimensioni limitate - le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area si trova in diretta relazione con una funzione classificata dall'elab. PO.g.03.1 tra gli Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie, ovvero eventualmente utilizzabili come ricoveri temporanei, cioè la Scuola Primaria di Cerbara; le trasformazioni previste dovranno tener conto del rango strategico di tale struttura considerando in fase di progettazione il modo per garantirne l'operatività e l'accessibilità in fase di post-emergenza.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

La frazione di Badiali, localizzata nella piana agricola della Valle del Tevere, tra l'asse delle infrastrutture territoriali e i sistemi collinari orientali, è un piccolo nucleo prevalentemente residenziale, con edifici di 2-3 piani, e dotazioni pubbliche locali (chiesa, scuola materna, campo sportivo). Nel contesto agricolo circostante sono presenti componenti di integrazione della rete ecologica che possono essere ulteriormente rafforzati, al fine di proteggere il sistema ecologico, ambientale e paesaggistico complessivo.

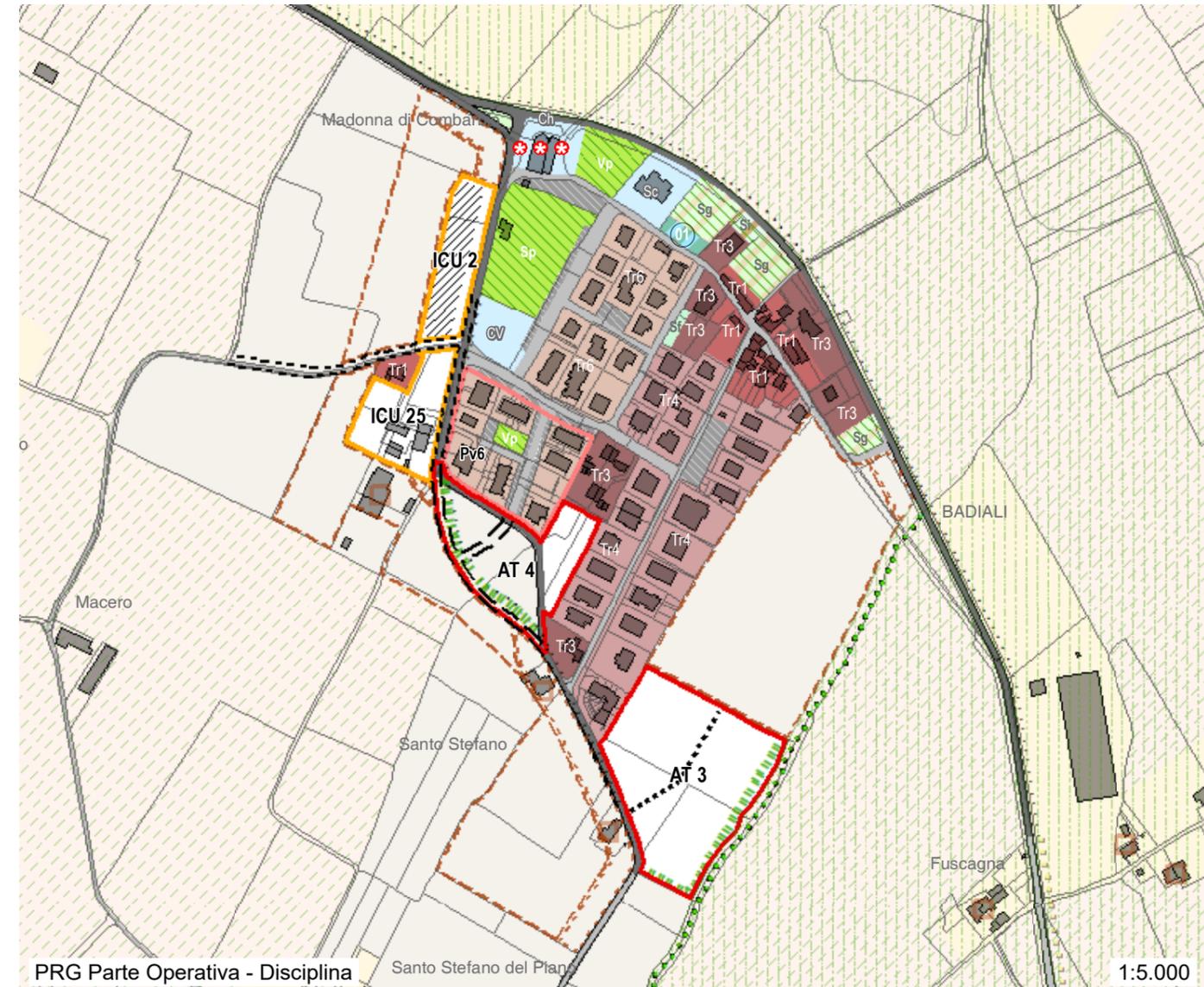
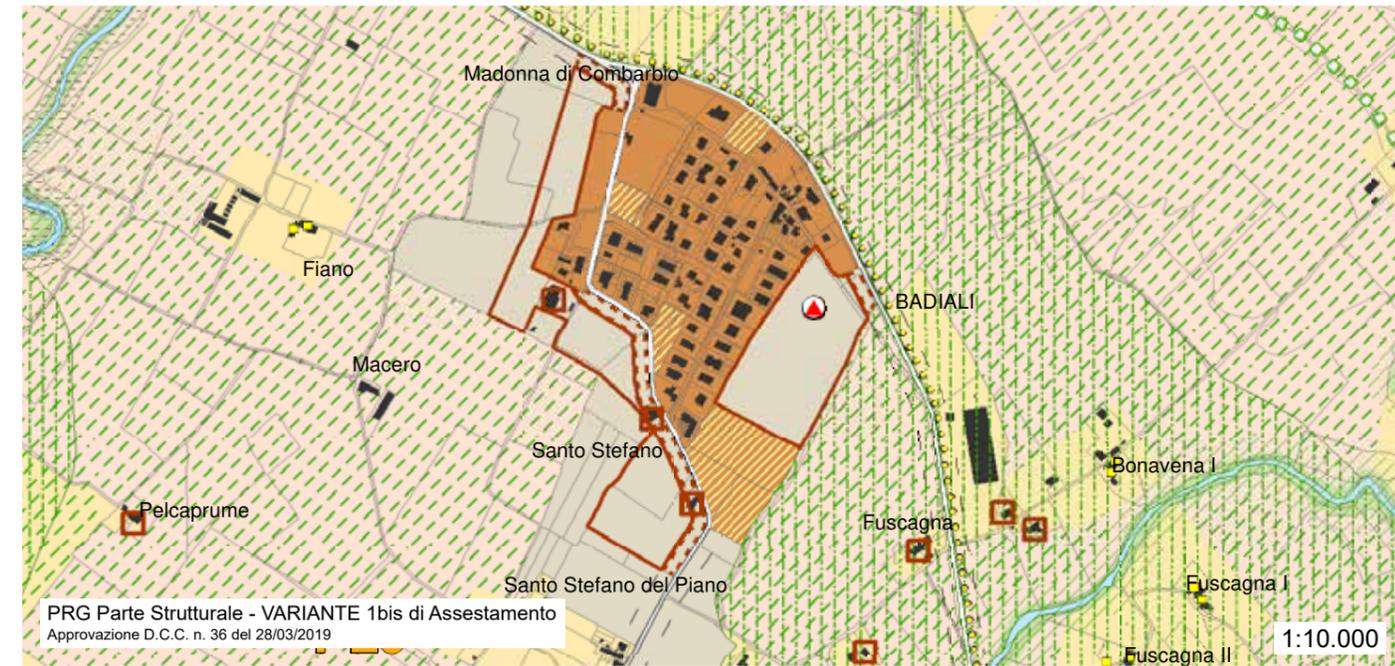
Obiettivi di frazione

- Completare la morfologia del tessuto urbano esistente con l'incremento di offerta di dotazioni del nucleo;
- Integrare le nuove urbanizzazioni previste dagli AT e le nuove edificazioni degli ICU all'interno del tessuto edificato esistente
- Qualificare i margini urbani verso lo spazio rurale per salvaguardare il rapporto tra nucleo esistente e paesaggio agricolo;
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica;

- Valorizzare le valenze ambientali e ecologiche del contesto;
- Migliorare la percorrenza ciclo-pedonale del contesto e connettere spazi e dotazioni pubbliche locali
- Adeguare viabilità esistente per inserire percorsi ciclo pedonali e garantire un trattamento omogeneo delle sezioni stradali.

Pianificazione vigente

L'area interessata dall'AT 3 ricade nelle Aree a disciplina generale pregressa non attuata, mentre quella dell'AT4 in parte nelle Aree a disciplina generale pregressa non attuata (la porzione interclusa tra i lotti già edificati e la strada), e in parte è normata dalla disciplina delle Aree agricole periurbane (Art. 110 NTAPRG-PS), all'interno delle perimetrazioni di Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti (Art. 118) e delle Aree che possono concorrere alla pianificazione (Art. 119), in qualità di fascia di rispetto dell'infrastruttura viaria. Entrambi gli ambiti sono contigui ad aree agricole interessate da componenti di integrazione della rete ecologica (Art. 55 NTA). L'AT4 è a margine di un'area di protezione paesaggistica e di caratterizzazione ambientale degli insediamenti (Art. 66).

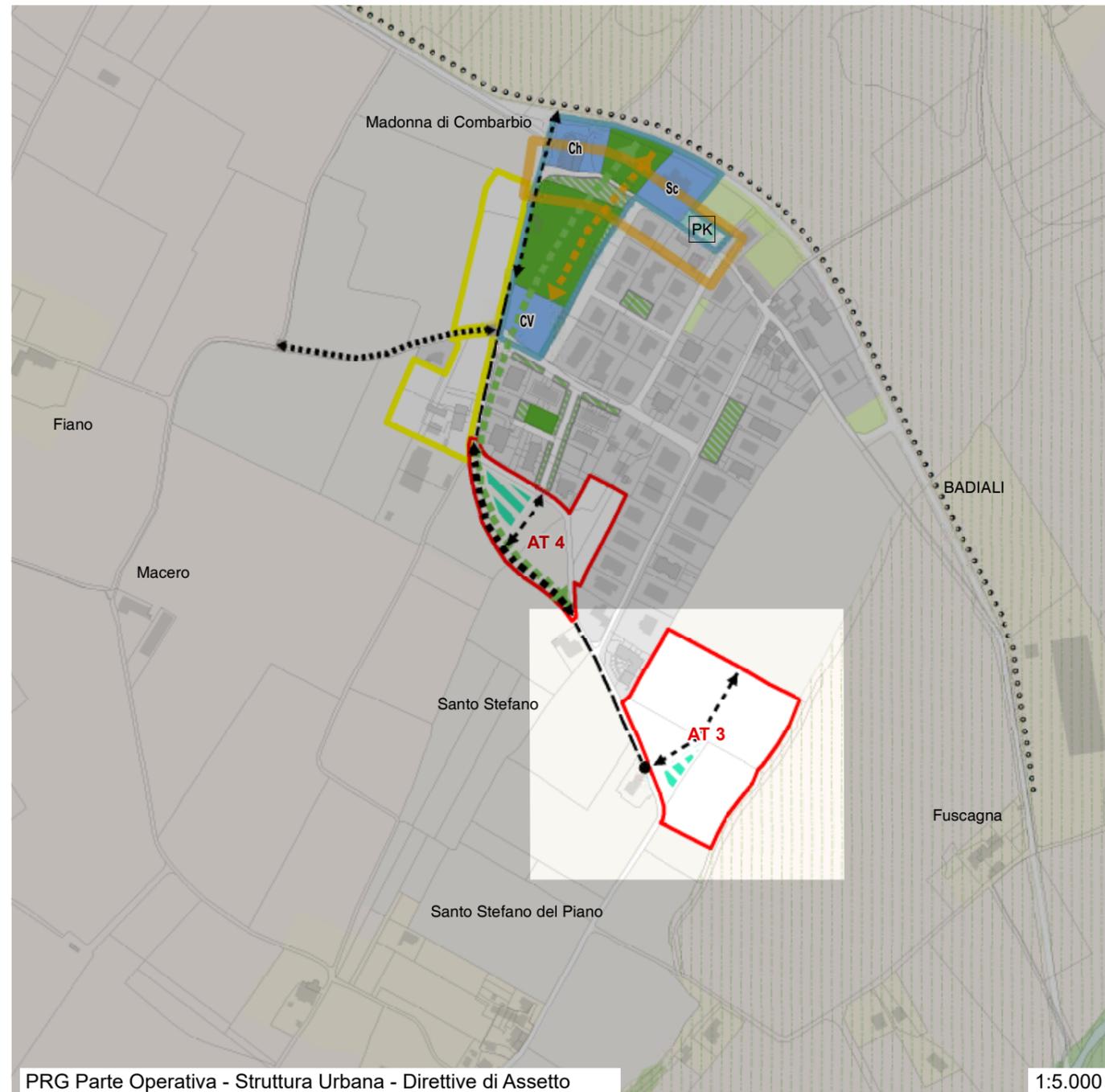


Descrizione schema

L'ambito interessa un'area di margine del tessuto prevalentemente residenziale posta all'ingresso meridionale della frazione di Badiali, lungo la strada di collegamento con il sistema insediativo e infrastrutturale di vallata. Attualmente l'area è interessata da usi agricoli e di deposito. L'assetto previsto definisce due aree di concentrazione delle quantità edificatorie servite da una strada di distribuzione interna. Un'area da destinare a parcheggio è da localizzare preferibilmente lungo la strada di accesso. All'interno del nuovo impianto edilizio sarà localizzato uno spazio pubblico di relazione.

Obiettivi per ambito

- Incrementare l'offerta di dotazioni del nucleo;
- Creare uno spazio pubblico di relazione connesso visivamente e funzionalmente con il corso d'acqua, componente della rete ecologica
- Incrementare l'offerta residenziale con priorità per l'edilizia sociale e sostenibile
- Qualificare i margini del nuovo ambito con la differenziazione dei fronti e integrare il nuovo tessuto con il tessuto esistente;
- 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);
- Migliorare la percorrenza ciclo-pedonale del contesto dando priorità all'adeguamento di via D. Cimarosa, per garantire trattamento omogeneo della sezione stradale esistente.



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** Rafforzamento componente Rete ecologica
 - 2** Adeguamento viabilità e percorso ciclopedonale

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 Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi);
- Integrare il nuovo tessuto con i margini edificati contigui.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Connettere la viabilità di progetto con viabilità esistente;
- Adeguare la viabilità esistente (via D. Cimarosa) e realizzare percorsi ciclopedonali;
- Realizzare percorsi ciclopedonali lungo la nuova viabilità
- Verificare la compatibilità ambientale di percorsi ciclopedonali lungo le componenti lineari della rete ecologica (fosso censito nella RERU).

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

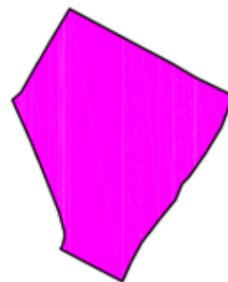
- Localizzare uno spazio per attività collettive all'aperto contiguo alla rete ecologica;
- Attrezzare lo spazio pubblico con alberature e sedute;
- Collegare lo spazio pubblico tramite percorsi ciclopedonali allo spazio pubblico dell'AT 4 e alle altre dotazioni pubbliche della frazione

PARAMETRI URBANISTICI

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

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
a+b+c+d+e = A	B		C			<i>Limite minimo di operatività</i>
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	A + C1 / A + C2
2.918	0%	25%	0%	50%	1.459	minimo / massimo
	mq	mq	mq	mq		mq / mq
	0	729	0	1.459		2.918 / 4.377
						mq / mq
						3.647 / 4.377
						mq / mq
						3.647 / 4.377
						mq / mq
						3.647 / 4.377
						mq / mq
						3.647 / 4.377
						mq / mq
						3.647 / 4.377
						mq / mq
						3.647 / 4.377

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



1 D

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 30 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015); • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria; • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS); • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rafforzamento componente della Rete ecologica locale 2. Adeguamento viabilità esistente e creazione percorso ciclo-pedonale, per garantire trattamento omogeneo della sezione stradale esistente (via D. Cimarosa) - Accoglienza quantità trasferite

DESTINAZIONE D'USO

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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato nella frazione di Badiali, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo.

L'area si trova ai margini meridionali dell'insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, tipologia edilizia prevalente monofamiliare o plurifamiliare, con area di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare caratterizzata dalla rete dei canali e dei fossi naturali.

I margini dell'ambito sono tutti aperti sullo spazio agricolo, ad esclusione di un lato contiguo all'edificato. Il margine orientale dell'ambito è caratterizzato da un fosso con vegetazione ripariale censito tra gli habitat nella Rete Ecologia Regionale.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)
- Viabilità storica minore (via Domenico Cimarosa) (Elab. A.3.3 a, Art. 37 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Corridoi e pietre di guado – Habitat (fosso) e Connettività (buffer fosso)
- Matrice

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 3 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

- Insedimenti di carattere urbano-rurale, recenti e non recenti consolidati
- Vigneti
- Aree di margine degli insediamenti
- Canali
- Fosso (Rete Ecologica Regionale Umbra)
Corridoio e pietre di guado
(Habitat e Connettività)
- Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti
- Pianura agricola di fondovalle

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

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

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

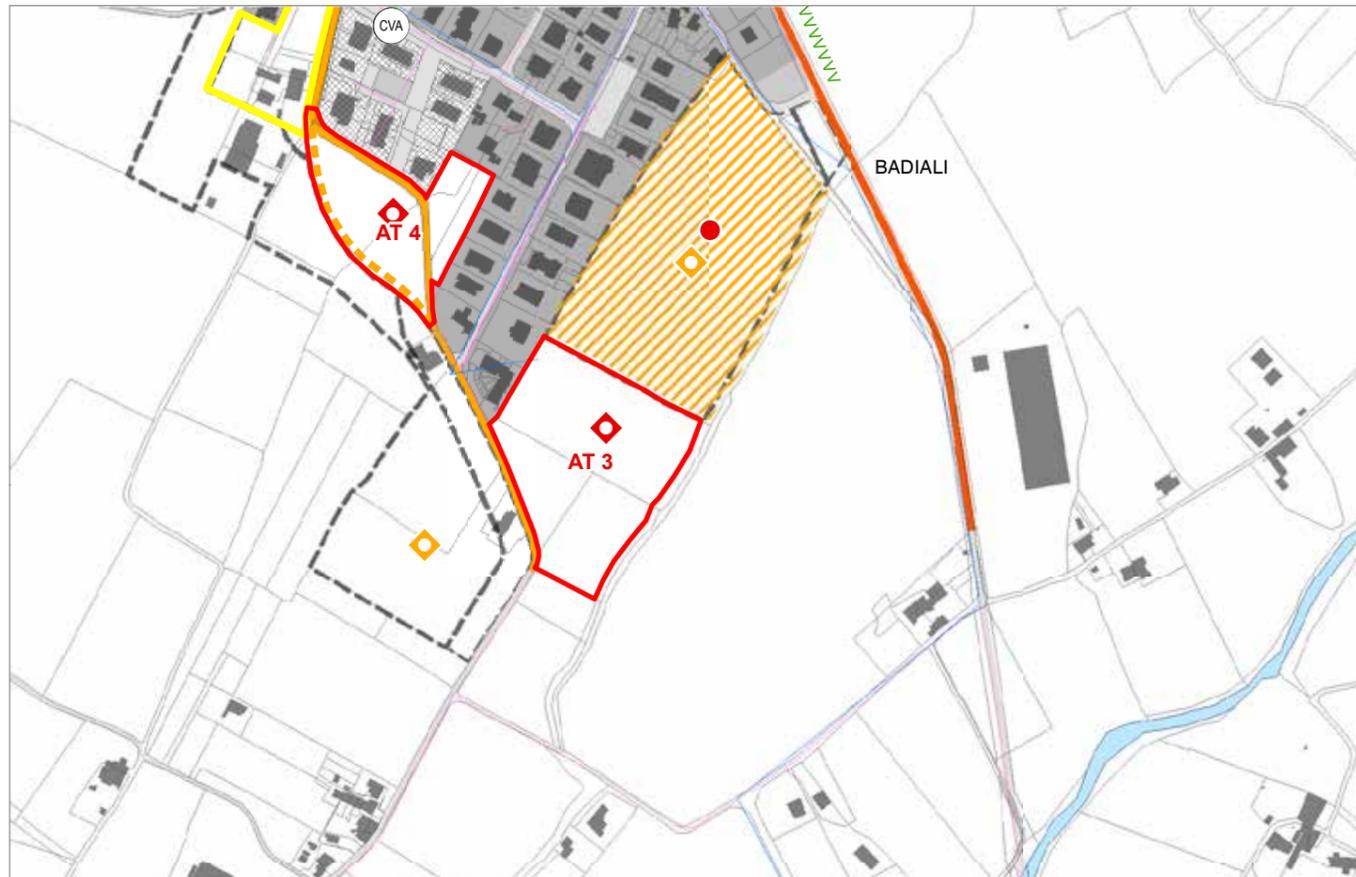
- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

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



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 3 si trova in diretto collegamento con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. PO.g.03.1 come Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti ovvero Via Cimarosa; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree - anche di dimensioni limitate - le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

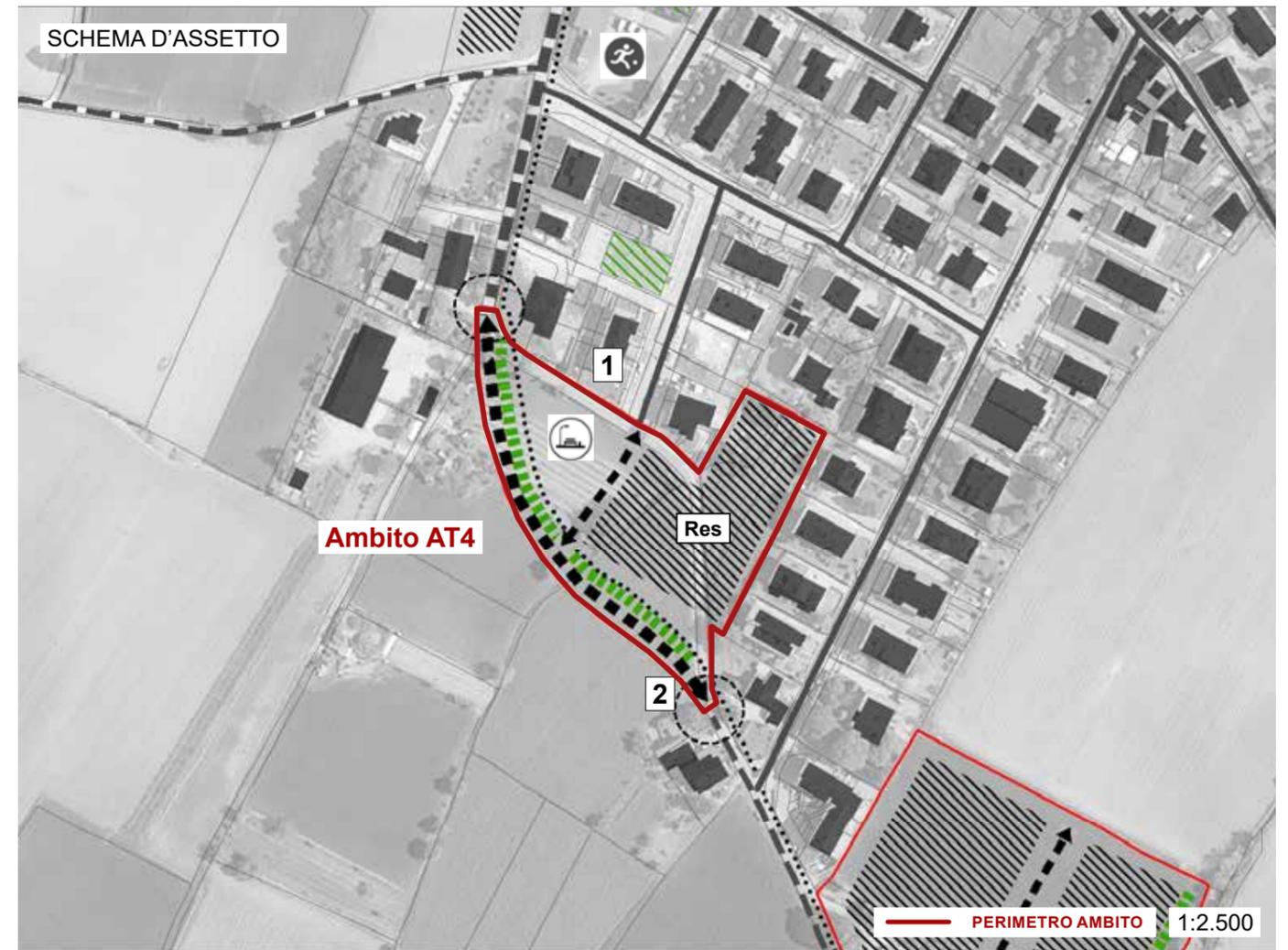
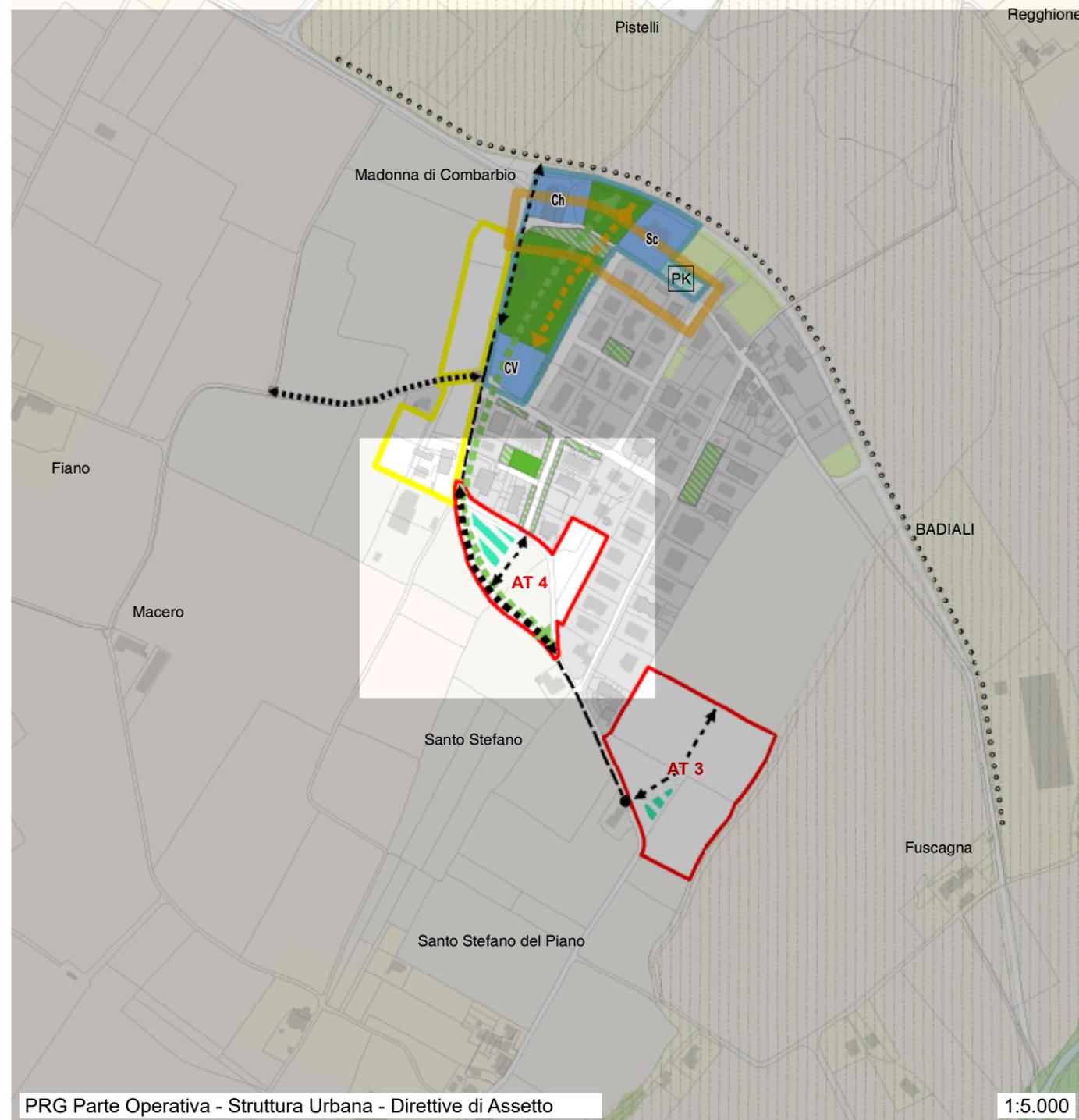
L'area si trova in diretta relazione con una Area prevista nel Piano di Emergenza Comunale, che nell'elab. PO.g.03.1 viene indicata come 'Area individuata nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati volta per volta con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi'. Pertanto sarà opportuno tenere conto di tale previsione nel realizzare il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, così da rendere possibile in prospettiva il collegamento con la distribuzione interna dell'Area di Protezione civile, mettendo in connessione i percorsi strategici di via Cimarosa e via Painello, e definendo così un percorso di ridondanza a scala locale.

Descrizione schema

L'ambito interessa un'area del margine meridionale della frazione di Badiali ed è attualmente interessata da usi agricoli. L'assetto previsto definisce un'area di concentrazione edilizia delle quantità edificatorie, una nuova viabilità di margine e una strada di distribuzione interna che si collega con la strada pre-esistente. L'intervento prevede la cessione di un'area da destinare e attrezzare a spazio pubblico di relazione.

Obiettivi per ambito

- Regolarizzare il tracciato della viabilità esistente;
- Dotare l'ambito di uno spazio di relazione e di eventuali servizi primari;
- Qualificare i margini del nuovo ambito e integrare il nuovo tessuto con il tessuto esistente;
- 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);
- Migliorare la percorrenza ciclo-pedonale del contesto dando priorità all'adeguamento di via D. Cimarosa;
- Mitigare il rischio idraulico locale e risolvere le eventuali criticità idrauliche puntuali.



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
 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- 1** Sistemazioni idrauliche raccolta acque piovane
 - 2** Adeguamento intersezione

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 Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi);
- Integrare il nuovo tessuto con i margini edificati contigui;
- Definire un margine verde di mitigazione paesistico ambientale lungo la nuova strada di progetto.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Creare nuova viabilità bypass e relative intersezioni, connettere la viabilità di progetto con viabilità esistente e realizzare percorsi ciclopedonali lungo la nuova viabilità;
- Adeguare la viabilità esistente (via D. Cimarosa) e realizzare percorsi ciclopedonali tutelano il tracciato del percorso storico (cfr. Art. 37 PTCP);
- Verificare la compatibilità ambientale di percorsi ciclopedonali lungo le componenti lineari della rete ecologica (fosso censito nella RERU).

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

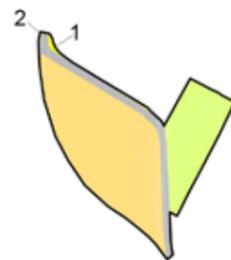
- Localizzare uno spazio per attività collettive all'aperto contiguo al margine rurale;
- Collegare lo spazio pubblico tramite percorsi ciclopedonali allo spazio pubblico dell'AT 3 e alle altre dotazioni pubbliche della frazione.

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	C	104	0,260	a
2	E_0	10	0,100	b
3	E	6.101	0,100	c
4	V_PR	2.503	0,130	d
5	strade	1.086	0,000	e
TOTALE		9.804		

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
a+b+c+d+e = A	B		C			
mq 964	minimo 0%	massimo 50%	minimo C1 0%	massimo C2 100%	mq 964	mq 1.927
	mq 0	mq 482	mq 0	mq 964	mq 964	mq 1.927

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



- 1 C
- 2 E_0
- 3 E
- 4 V_PR
- 5 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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015); • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria; • Creazione nuova viabilità bypass e relative intersezioni con percorso ciclo-pedonale; • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS); • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistemazioni idrauliche per la raccolta acque piovane 2. Adeguamento intersezione con viabilità esistente per garantire trattamento omogeneo della sezione stradale esistente (via D. Cimarosa)

DESTINAZIONE D'USO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutelare il tracciato della viabilità storica minore (attuale via D. Cimarosai) eventuali visuali verso il contesto agricolo (come da Scheda Indirizzi e Misure per il paesaggio del Repertorio)

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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito AT4 è localizzato nella frazione di Badiali, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo.

L'area si trova ai margini meridionali dell'insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, tipologia edilizia prevalente monofamiliare o plurifamiliare, con area di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare caratterizzata dalla rete dei canali e dei fossi naturali.

I margini dell'ambito sono tutti aperti sullo spazio agricolo, ad esclusione di un lato contiguo all'edificato. Il margine orientale dell'ambito è caratterizzato da un fosso con vegetazione ripariale censito tra gli habitat nella Rete Ecologia Regionale.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

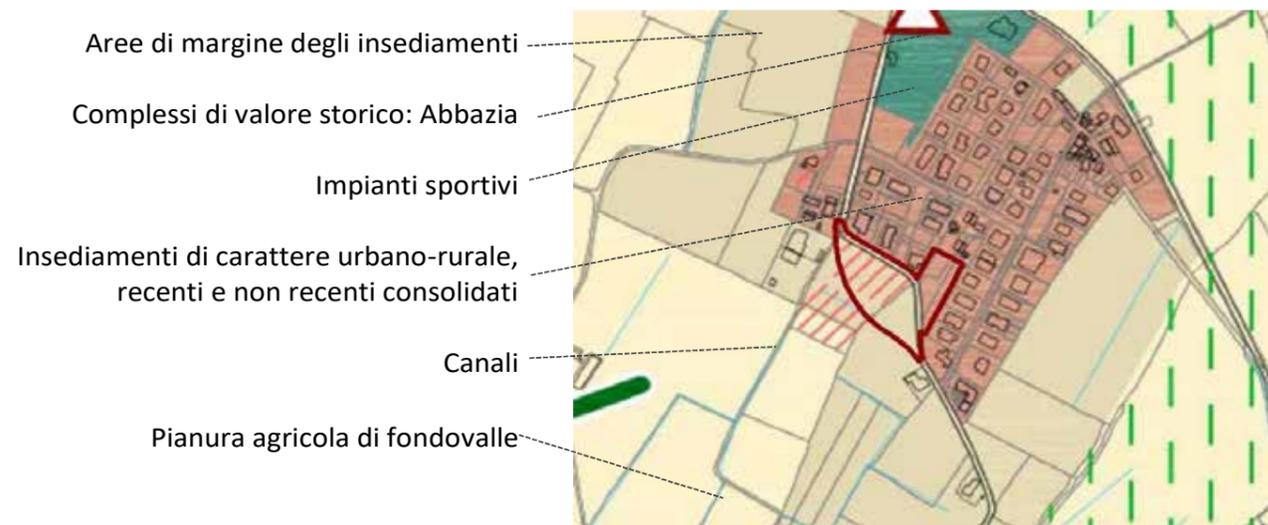
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)
- Viabilità storica minore (via Domenico Cimarosa) (Elab. A.3.3 a; Art. 37 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Matrice

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 4 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

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

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

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

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistica e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo
- Caratterizzare il margine dell'edificato e valorizzare le visuali verso lo spazio agricolo
- Integrare il nuovo impianto con il tessuto adiacente e le tipologie edilizie esistenti
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti verso lo spazio agricolo
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano;
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista, anche attraverso specifica sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati
- Tutela del tracciato storico minore (via D. Cimarosa) e recupero funzionale a fini ambientali e con usi compatibili (prevalentemente pedonali).



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 4 è attraversata da una componente del Sistema della mobilità classificata nell'elab. PO.g.03.1 come Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti ovvero Via Cimarosa; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno dell'Ambito, mettendo in connessione il percorso strategico con via Mozart potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali ed è classificato nel medesimo elaborato come Connessione di progetto di potenziale valenza strategica secondaria.

Nell'elab. Po.g.03.1 non sono state individuate nell'area o nelle sue immediate vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree - anche di dimensioni limitate - le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

Il nucleo abitato di Titta si trova nella piana agricola subito a nord del capoluogo, vicino alle pendici del sistema collinare del territorio comunale. E' dotato dei seguenti servizi pubblici: scuola, chiesa, campo sportivo, centro polivalente e da un'area verde pubblica attrezzata. Gli ambiti di trasformazione previsti AT5 (porzione a e porzione b) e AT20 sono localizzati ai margini ovest e est della frazione.

Obiettivi di frazione

- Completare la morfologia del tessuto urbano esistente e incrementare l'offerta di dotazioni del nucleo;
- Incrementare l'offerta residenziale con priorità per l'edilizia sociale e sostenibile;
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica;
- Integrare le nuove urbanizzazioni previste dagli AT all'interno del tessuto edificato esistente;
- Qualificare i margini urbani verso lo spazio rurale per salvaguardare il rapporto tra nucleo esistente e paesaggio agricolo;
- Migliorare la viabilità locale e adeguare le intersezioni stradali esistenti;

- Connettere con percorsi pedonali le dotazioni pubbliche nuove e esistenti.

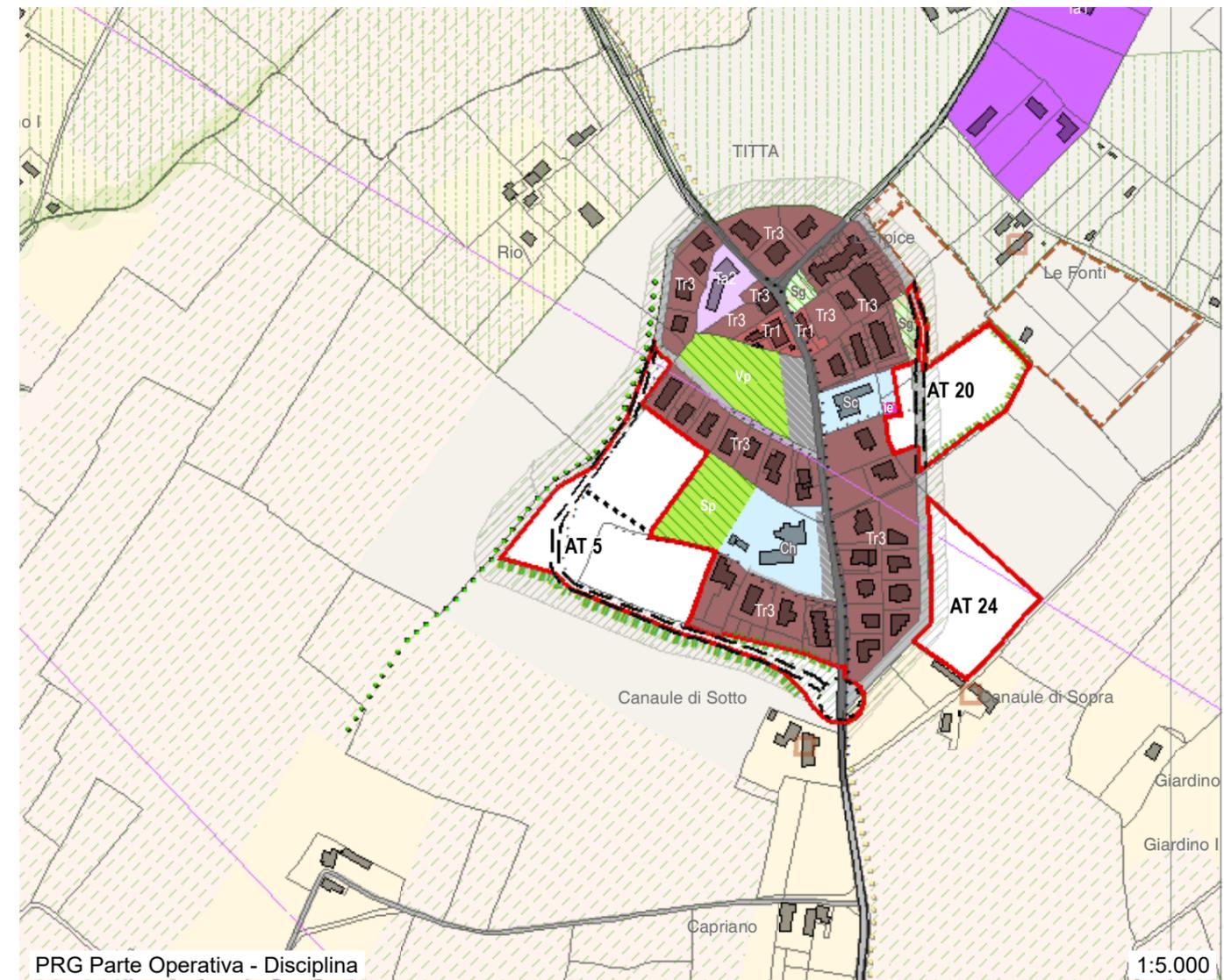
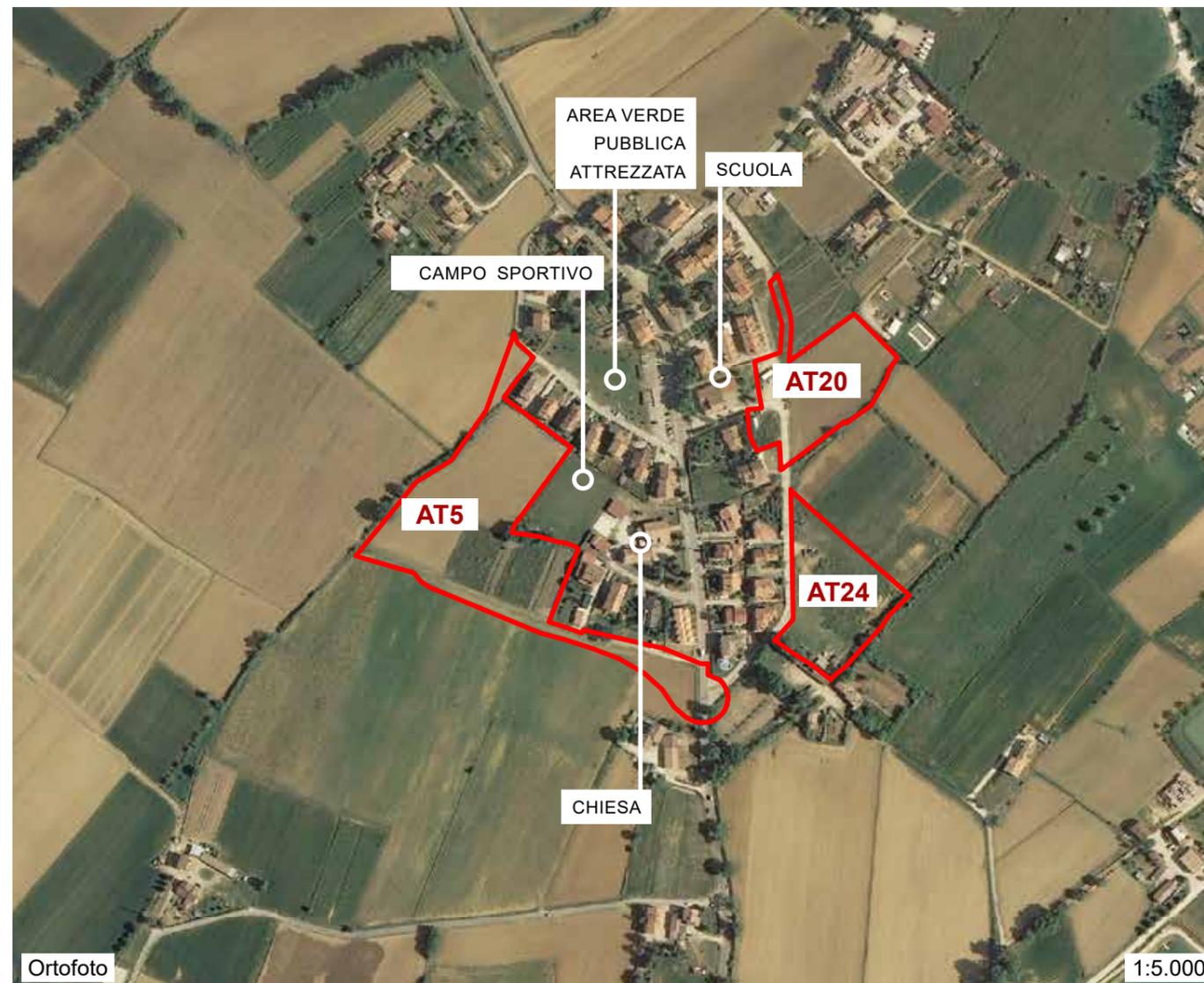
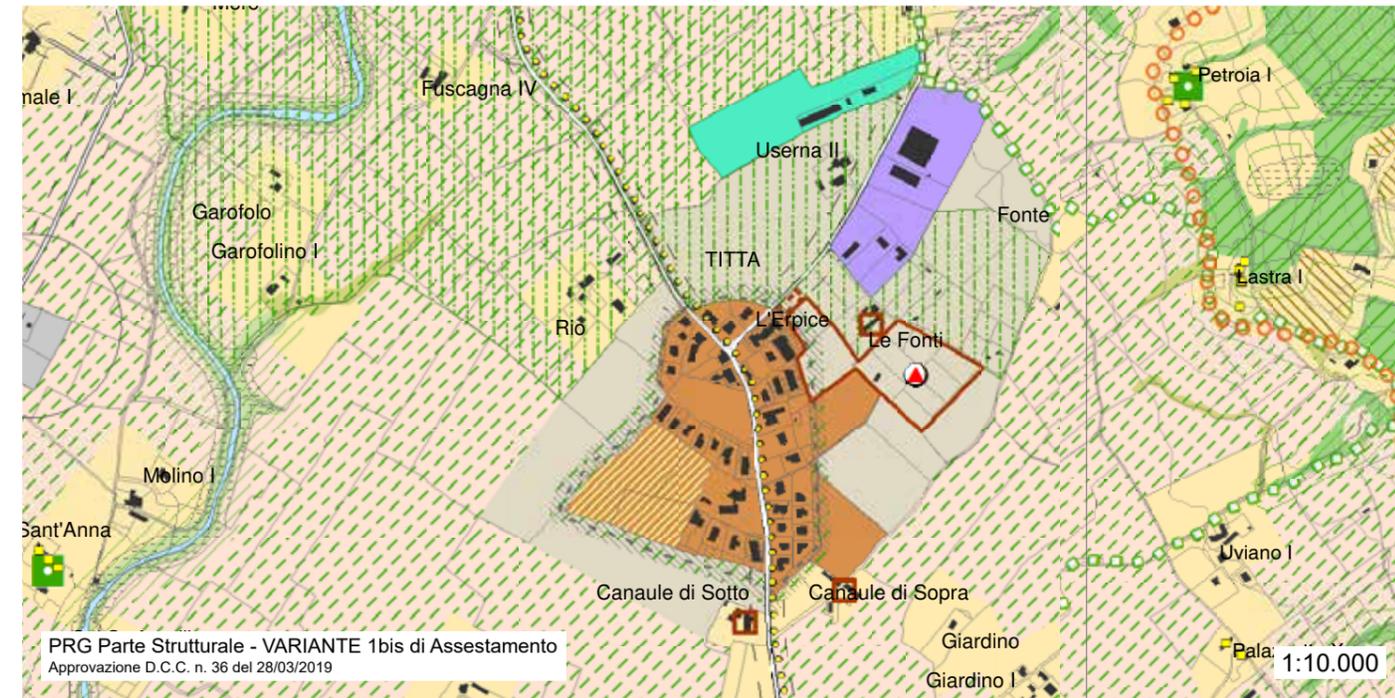
Pianificazione vigente

La frazione è costituita in prevalenza da tessuti residenziali della città consolidata o in via di consolidamento, ed è circondata da aree agricole periurbane (Art. 110 NTA PRG-PS).

Le aree agricole circostanti sono interessate dalla disciplina relativa alle componenti di integrazione della rete ecologica (Art. 55). La superficie agricola a nord è altresì disciplinata da protezione paesaggistica e di caratterizzazione ambientale degli insediamenti (Art. 66).

Il perimetro dell'AT5a interessa un'area a disciplina progressa non attuata (Art. 139); I margini dell'ambito sono interessati dalla previsione di una nuova connessione viaria perimetrale da collegarsi con la viabilità principale esistente e da sottoporre alla disciplina delle componenti di integrazione della rete ecologica.

Le aree degli ambiti AT5b e AT20 ricadono tra i tessuti prevalentemente residenziali della città consolidata o in via di consolidamento (Art. 132), L'AT20 è interessato dalla previsione di una nuova connessione viaria in continuità con quella esistente, sottoposta alla disciplina delle componenti di integrazione della rete ecologica.

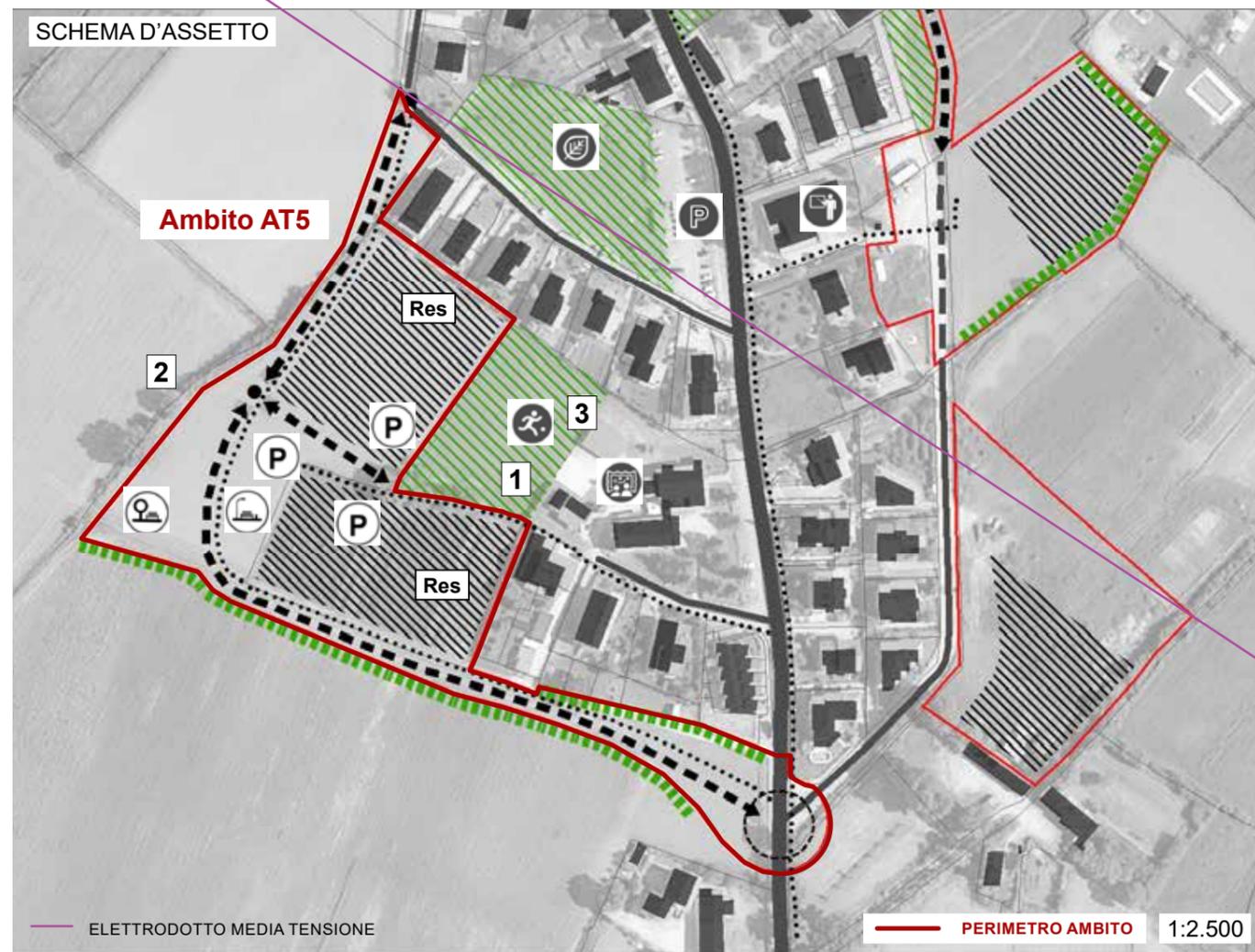


Descrizione schema

L'ambito 5 occupa un'area del margine sud occidentale della frazione di Titta, attualmente interessata 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 l'ambito. L'intervento prevede la possibilità di realizzare, in qualità di impegni aggiuntivi, la riqualificazione del campo sportivo della frazione.

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.



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

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

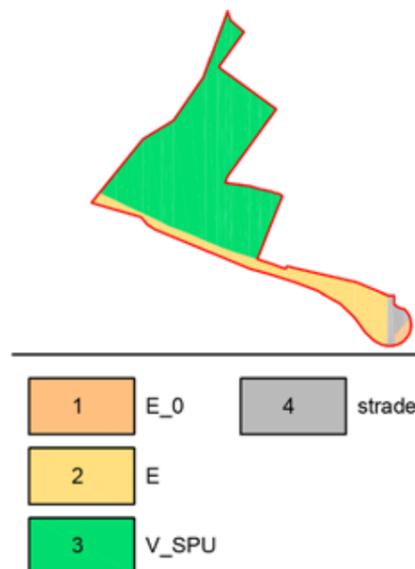
- Localizzare uno spazio per attività collettive all'aperto contiguo al margine rurale;
- Collegare tramite percorsi ciclopedonali gli spazi e le dotazioni pubbliche della frazione (vedi anche AT 20);
- Localizzare nell'area interessata dall'elettrodotta possibili servizi ecosistemici.

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
1	E_0	204	0,100	b
2	E_RI	4.146	0,100	c
3	V_SPU	16.256	0,185	d
4	strade	524	0,000	e
TOTALE		21.130		

SUC di base mq	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				TOTALE max incremento SUC mq 3.442	SUC max proprietà Ambito		Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito TOTALE mq 6.885
	PUBBLICO		PROPRIETA' 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		
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2	A + B + C
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2		minimo	massimo	
	0%	50%	0%	100%				
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	
3.442	0	1.721	0	3.442		3.442	6.885	4.303

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria; • Creazione nuova intersezione con viabilità esistente; • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Creazione percorsi ciclo-pedonale di collegamento degli spazi e attrezzature collettive sulla viabilità esistente (via G. Polidori, via del Tabacco) 2. Rafforzamento delle connessioni della Rete ecologica locale 3. Riqualificazione degli spazi e attrezzature pubbliche 4. Cessione area per dotazioni pubbliche, individuando funzioni compatibili con l'elettrodotta che attraversa l'area <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		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

- 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.
- Qualora la densità fondiaria dell'area di concentrazione risulti superiore a 1 mq/mq, eventuali quantità eccedenti saranno trasferite in altri Ambiti con capacità di accoglienza.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito di Trasformazione 5 è localizzato nella frazione di Titta, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo. L'area si trova ai margini dell'insediamento prevalentemente residenziale esistente, caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, con tipologia edilizia prevalente monofamiliare e plurifamiliare, e aree di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare e ampia.

I margini esterni dell'area costituente l'ambito sono aperti sullo spazio agricolo.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elb. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Matrice

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 5 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

Impianti produttivi e artigianali

Aree di margine degli insediamenti

Insediamenti di carattere urbano-rurale, recenti e non recenti, consolidati

Canali

Pianura agricola di fondovalle

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

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

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

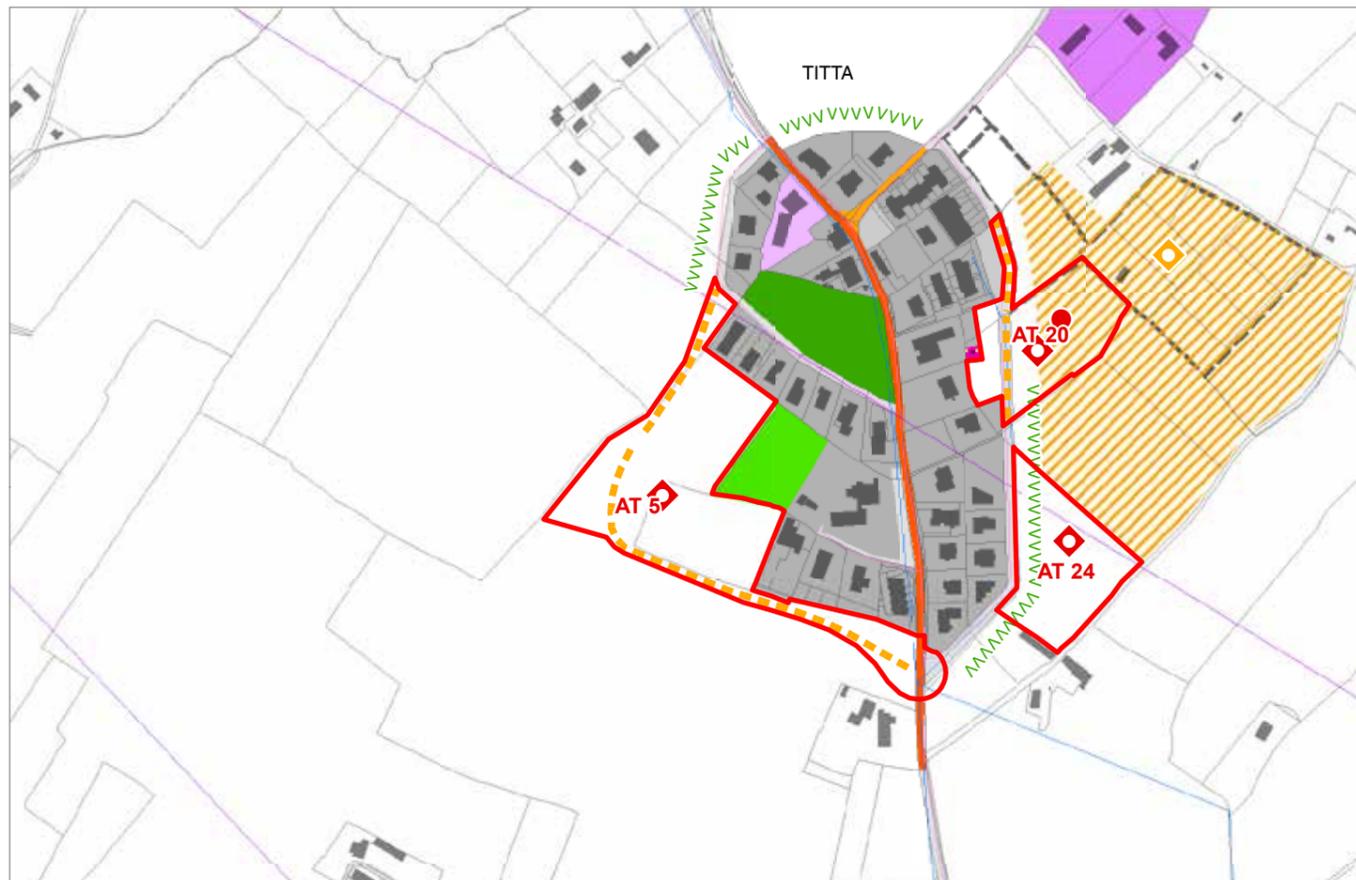
- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

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



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodoto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodoto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'Ambito di trasformazione AT 5 si innesta su via Polidori, classificata nell'elab. PO.g.03.1 tra le componenti del Sistema della mobilità come *Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale*; l'intersezione di progetto individuata nel seguente schema d'assetto dovrà essere attentamente progettata per evitare qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso e per contribuire alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

L'elab. PO.g.03.1 indica inoltre tra le *Principali previsioni alle quali è affidata la realizzazione di componenti della Sum di progetto* la creazione di *Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria*; tale previsione è ribadita nello Schema d'assetto dell'Ambito, e la realizzazione di tale viabilità porta alla creazione di un significativo percorso di ridondanza a scala locale; perché tale elemento sia efficace sarà necessario che l'intero tracciato sia percorribile da eventuali mezzi di soccorso (verificando in fase di progetto la larghezza delle carreggiate, i raggi di curvatura e la presenza di ostacoli).

Adiacente all'AT 5 si trova un'Area libera interna o ai margini del tessuto secondaria, corrispondente con il campo sportivo adiacente alla chiesa parrocchiale; gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte.

All'interno delle trasformazioni previste sarà inoltre opportuno garantire la possibilità di inserire aree - anche di dimensioni limitate - le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate *Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile* (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

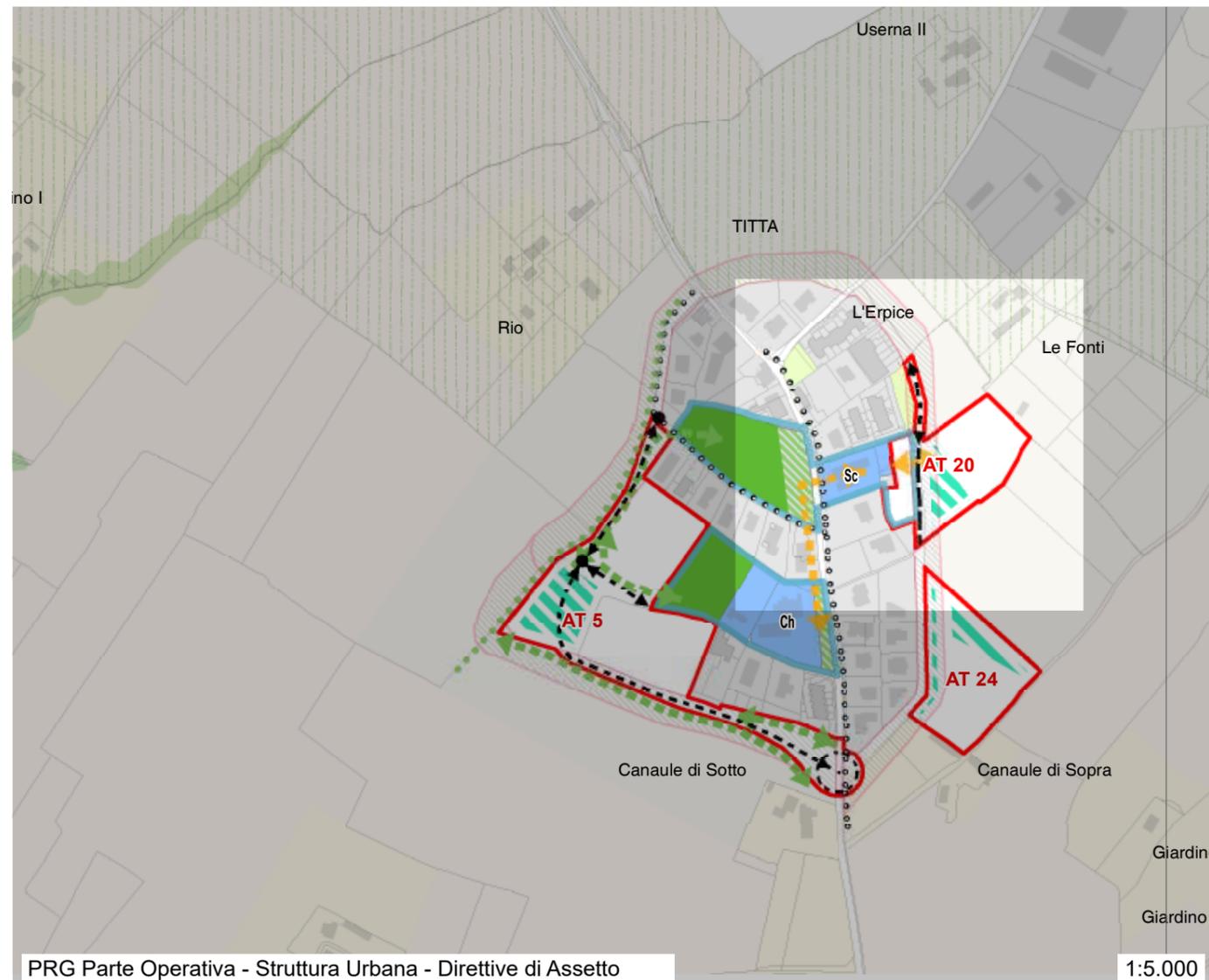
L'elab. PO.g.03.1 indica la presenza di *Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni*; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, tali caratteristiche di accessibilità - anche a cavallo del percorso di progetto - per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

Descrizione schema

L'ambito interessa un'area al margine nord orientale della frazione di Titta attualmente interessata da usi agricoli. L'assetto prevede la realizzazione di spazi e dotazioni pubbliche a cavallo della viabilità esistente, da completare e adeguare, e definisce un'area di concentrazione delle quantità edificatorie nella porzione orientale dell'Ambito.

Obiettivi per ambito

- Dotare l'ambito di un servizio collettivo locale per il nucleo abitato;
- Incrementare le dotazioni di viabilità e parcheggi;
- Qualificare i margini del nuovo ambito e integrare il nuovo tessuto con il tessuto esistente;
- 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).



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 CVA

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Definire morfologicamente e funzionalmente i margini dell'edificato;
- Definire una fascia verde di rafforzamento della rete ecologica e di mitigazione paesistico ambientale verso le aree agricole.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzare un nuovo tratto di viabilità in continuità con il tratto esistente;
- Connettere la viabilità di progetto con la viabilità esistente;
- Localizzare un'area per parcheggio pubblico funzionale al servizio collettivo e al nuovo tessuto;
- 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 (scuola, centro polivalente di progetto).

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

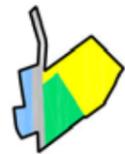
- Realizzazione servizio e attrezzatura pubblica o di interesse pubblico (CVA);

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	3.783	0,260	a
2 S_PU	1.065	0,185	b
3 V_PU	2.053	0,185	c
4 Z_S	287	0,100	d
5 strade	1.208	0,000	e
TOTALE	8.396		

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		
a+b+c+d+e = A	B		C					<i>Limite minimo di operatività</i>
mq 1.589	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq 1.589	A + C1	A + C2	A + B + C
	0%	50%	0%	100%		minimo	massimo	
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	
	0	795	0	1.589		mq 1.986	mq 3.178	mq 3.178

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



1, 2	C	6	strade
3	S_PU		
4	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"> Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	1. Realizzazione CVA

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO	
		min	max
Residenziali-Abitative – Ab	Ab1-Ab3	50%	80%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5		
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3	20%	50%
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
35% Usi Residenziali	10,50 m	3	Dc Ds De	40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	8,00 m	2	di legge		

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

--

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito di Trasformazione 20 è localizzato nella frazione di Titta, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo. L'area si trova ai margini dell'insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, tipologia edilizia prevalente monofamiliare e plurifamiliare, con aree di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare e ampia.

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

La frazione di Titta è interessata dalla presenza di altri due Ambiti di Trasformazione (AT 5 e AT 24), localizzati ai margini sud dell'abitato.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elb. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Matrice

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 20 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

Impianti produttivi e artigianali

Aree di margine degli insediamenti

Insediamenti di carattere urbano-rurale, recenti e non recenti, consolidati

Canali

Pianura agricola di fondovalle

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

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

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

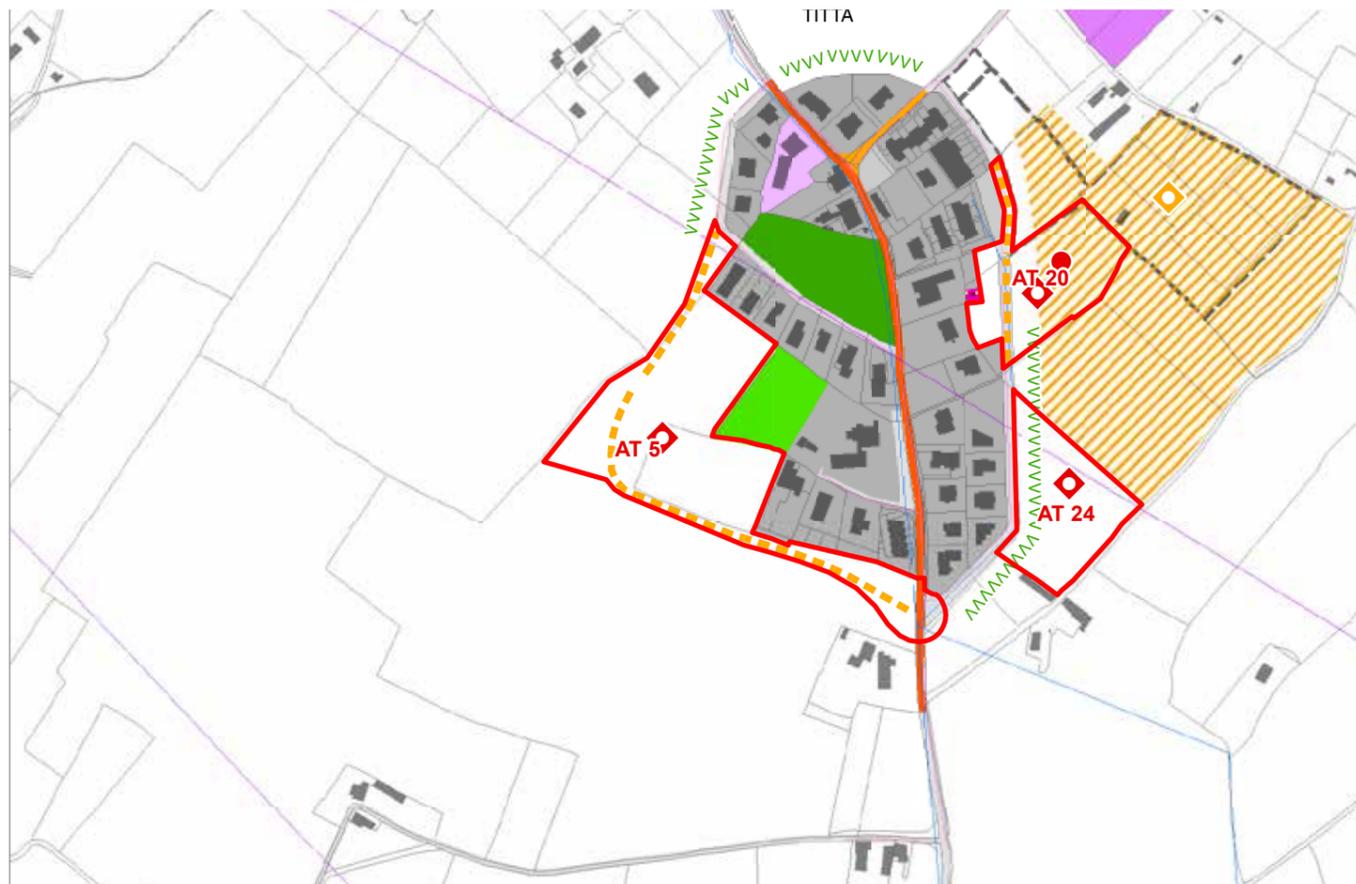
- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

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



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 20 è attraversata, nell'elab. PO.g.03.1 da una delle Principali previsioni alle quali è affidata la realizzazione di componenti della Sum di progetto, classificata come Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria; tale previsione è ribadita nello Schema d'assetto dell'Ambito, e la realizzazione di tale viabilità porta alla creazione di un significativo percorso di ridondanza a scala locale; perché tale elemento sia efficace sarà necessario che l'intero tracciato non abbia edifici elementi di criticità potenziale (edifici potenzialmente interferenti, strettoie, ecc.) e abbia la larghezza e i raggi di curvatura opportuni per garantire la percorrenza di eventuali mezzi di soccorso.

Nell'elab. PO.g.03.1 è presente un'Area individuata nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati volta per volta con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi. Essa infatti coincide in parte con il perimetro dell'Ambito di trasformazione AT 20 e in parte con una Zona agricola di possibile pianificazione operativa (cf. capo 4° PRG-PS). Si dovrà quindi verificare in sede di revisione del Piano di emergenza l'opportunità di localizzare nelle vicinanze dell'Ambito un'altra area da destinarsi a usi di Protezione Civile.

Non sono state individuate nell'area o nelle sue immediate vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificati come Aree libere, pertanto è opportuno garantire l'inserimento di aree - anche di dimensioni limitate - le cui caratteristiche morfologico-funzionali possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

Le previsioni di trasformazione dell'ambito dovranno assicurare, ai fini della Sum di progetto, come indicato nell'elab. PO.g.03.1, la Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici, in quanto la funzione ipotizzata integra il sistema delle strutture esistenti, con un nuovo Edificio strategico o struttura ausiliaria. La suddetta nuova dotazione, oltre a rispondere alle NTC, dovrà essere accessibile dai percorsi strategici e in connessione diretta con gli spazi aperti accessibili e percorribili.

Descrizione schema

L'ambito interessa un'area al margine orientale della frazione di Titta attualmente interessata da usi agricoli e dal passaggio di un elettrodotto. L'assetto prevede la cessione di aree per dotazioni pubbliche, in cui realizzare un parcheggio, da localizzare preferibilmente nella porzione di area interessata dall'elettrodotto e un'area per attività all'area aperta, da localizzare preferibilmente vicino alla viabilità esistente. L'area di concentrazione delle quantità edificatorie è individuata nella porzione orientale dell'Ambito.

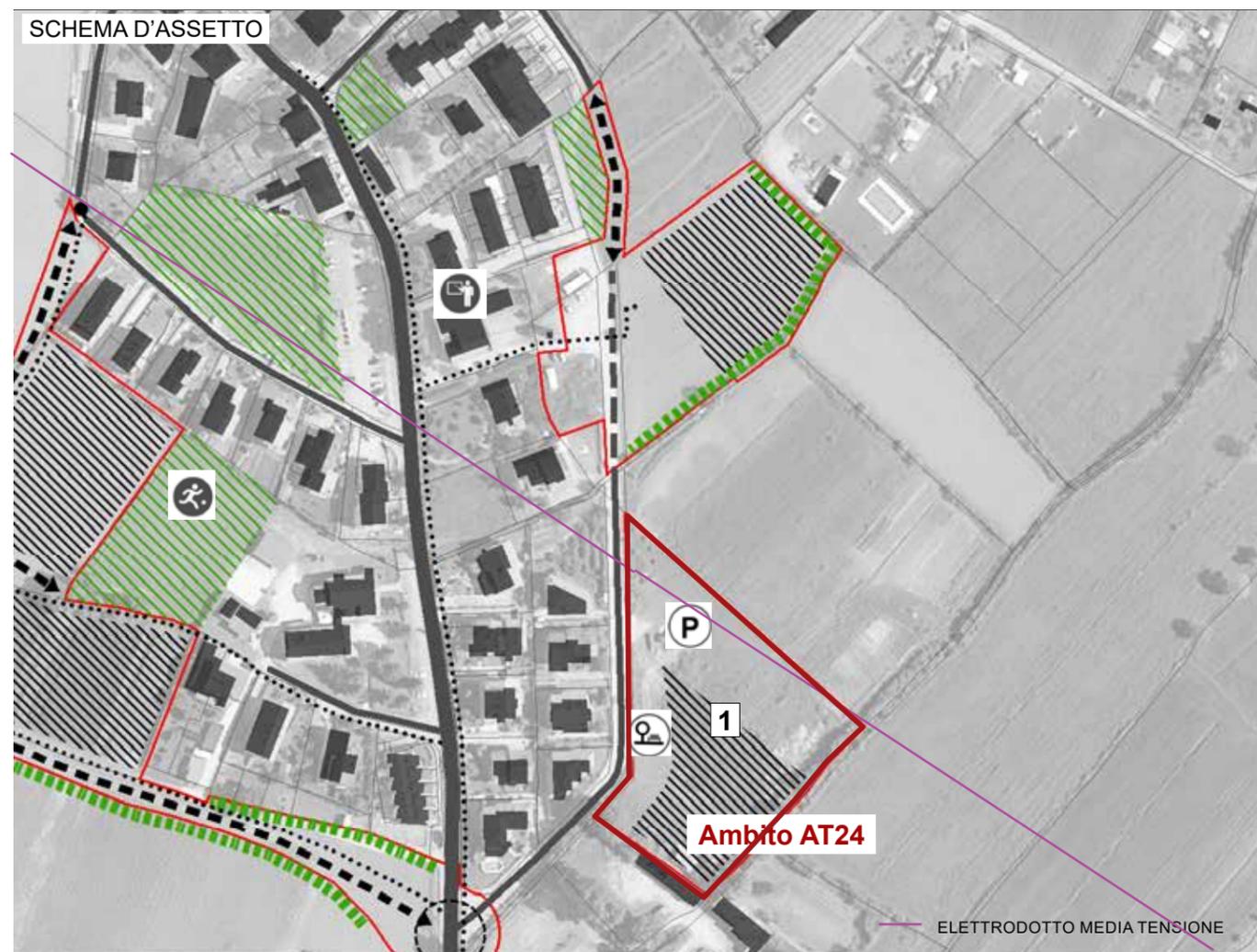
Obiettivi per ambito

- Incrementare le dotazioni di viabilità e parcheggi;
- Qualificare i margini del nuovo ambito e integrare il nuovo tessuto con il tessuto esistente;
- 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).



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
 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- Cessione area per dotazioni pubbliche

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Definire morfologicamente e funzionalmente i margini dell'edificato;
- Definire una fascia verde di rafforzamento della rete ecologica e di mitigazione paesistico ambientale verso le aree agricole.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Localizzare un'area per parcheggio pubblico funzionale al servizio collettivo e al nuovo tessuto.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Realizzazione di un parcheggio nell'area interessata dal passaggio dell'elettrodotto
- Realizzazione di un'area per attività all'aperto o per luoghi di relazione

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	7.865	0,150	a
TOTALE	7.865		

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 COSI 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
a+b+c+d+e = A	B		C		A + C1	A + C2
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	mq
1.180	0%	50%	0%	100%	0	1.180
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	0	0	0	0	1.180	1.180

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	1. Cessione area per dotazioni pubbliche, individuando funzioni compatibili per l'area interessata dal passaggio dell'elettrodotto (parcheggi)

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		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

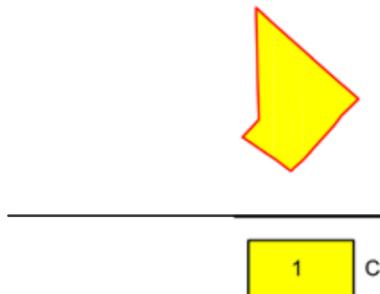
-Le funzioni di carattere collettivo da localizzare nell'area ceduta (parcheggio) dovranno essere verificate preventivamente in termini di compatibilità con la presenza dell'elettrodotto e con i livelli massimi di emissioni elettromagnetiche consentiti da normativa vigente.

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



LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito di Trasformazione 24 è localizzato nella frazione di Titta, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo. L'area si trova ai margini dell'insediamento prevalentemente residenziale esistente, caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, con tipologia edilizia prevalente monofamiliare e plurifamiliare, e aree di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare e ampia.

I margini esterni dell'area costituente l'ambito sono aperti sullo spazio agricolo, mentre il margine verso il nucleo abitato è contiguo al tessuto residenziale.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Matrice

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 24 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

Impianti produttivi e artigianali

Aree di margine degli insediamenti

Insediamenti di carattere urbano-rurale, recenti e non recenti, consolidati

Canali

Pianura agricola di fondovalle

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

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

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

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

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

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



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodoto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodoto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'ambito di trasformazione AT 24 confina a nord con un'area di interesse per il Sistema di gestione dell'emergenza in quanto rientrante tra le Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale, che a sua volta è in parte interessata da interventi di trasformazione riguardanti Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto, che interessano il vicino ambito AT 20. La strada attuale è inoltre interessata dalla previsione di Connessione di progetto potenziale valenza strategica secondaria, che porterà alla creazione di un significativo percorso di ridondanza a scala locale; sarà pertanto opportuno considerare che l'intero tracciato abbia i requisiti minimi affinché sia percorribile da eventuali mezzi di soccorso (verificando in fase di progetto la larghezza delle carreggiate, i raggi di curvatura e la presenza di ostacoli).

I margini della strada su cui si attesta l'AT 24 rappresentano inoltre, per il Sistema delle funzioni urbane principali strategiche per l'emergenza, Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni. Per questo motivo, nelle trasformazioni previste per l'ambito, sarà necessario garantire, se non migliorare, attraverso l'individuazione di un sistema di percorsi o aree libere, l'accessibilità verso le aree agricole esterne.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

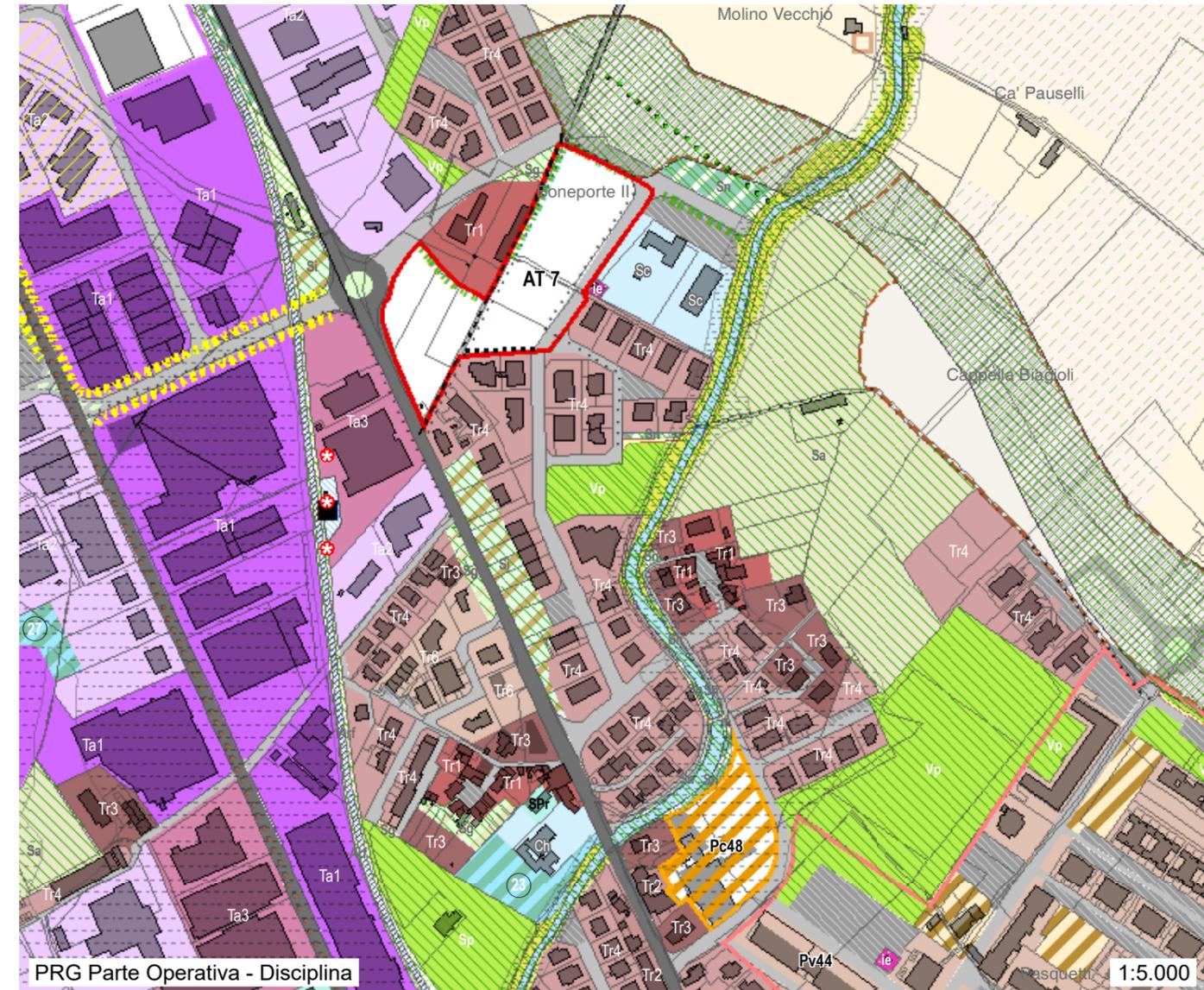
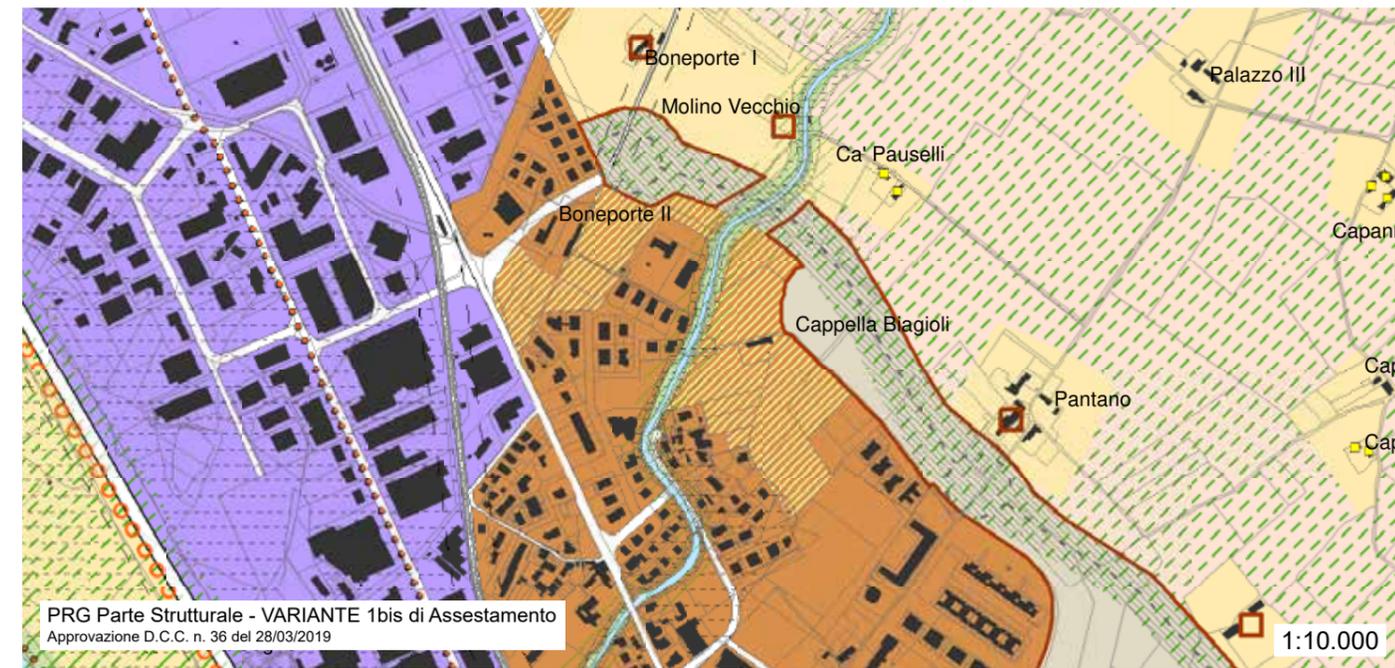
Riosecco si sviluppa in continuità con il capoluogo e con i tessuti produttivi che sorgono tra la E45, la ferrovia e la via Tiberina. L'ambito AT 7 occupa uno spazio rurale residuale. Pur se all'interno di un contesto fortemente urbanizzato, esso conserva alcuni caratteri agricoli del territorio circostante. Il lato settentrionale dell'area si affaccia infatti sullo spazio agricolo aperto mentre la maggior parte dell'ambito si relaziona direttamente con il contesto urbanizzato.

Obiettivi di frazione

- Completare morfologicamente e funzionalmente il tessuto urbano e incrementare le dotazioni della frazione;
- Tutelare il rapporto con lo spazio agricolo dei margini dell'edificato;
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica;
- Qualificare il fronte urbano sulla viabilità principale (via Romagna);
- Connettere i principali luoghi urbani presenti nei tessuti produttivi e nelle aree prevalentemente residenziali.

Pianificazione vigente

La frazione è costituita in gran parte da tessuti prevalentemente residenziali della città consolidata o in via di consolidamento (Art. 132). L'area compresa nell'ambito di trasformazione è classificata come Area a disciplina progressa non attuata (Art. 139). I margini a nord dell'ambito sono costituite da Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti (non attivate dal PO) (Art. 118) e interessati dalle norme relative alle emergenze e reti del paesaggio (Ambiti di protezione paesaggistica - Art. 66).

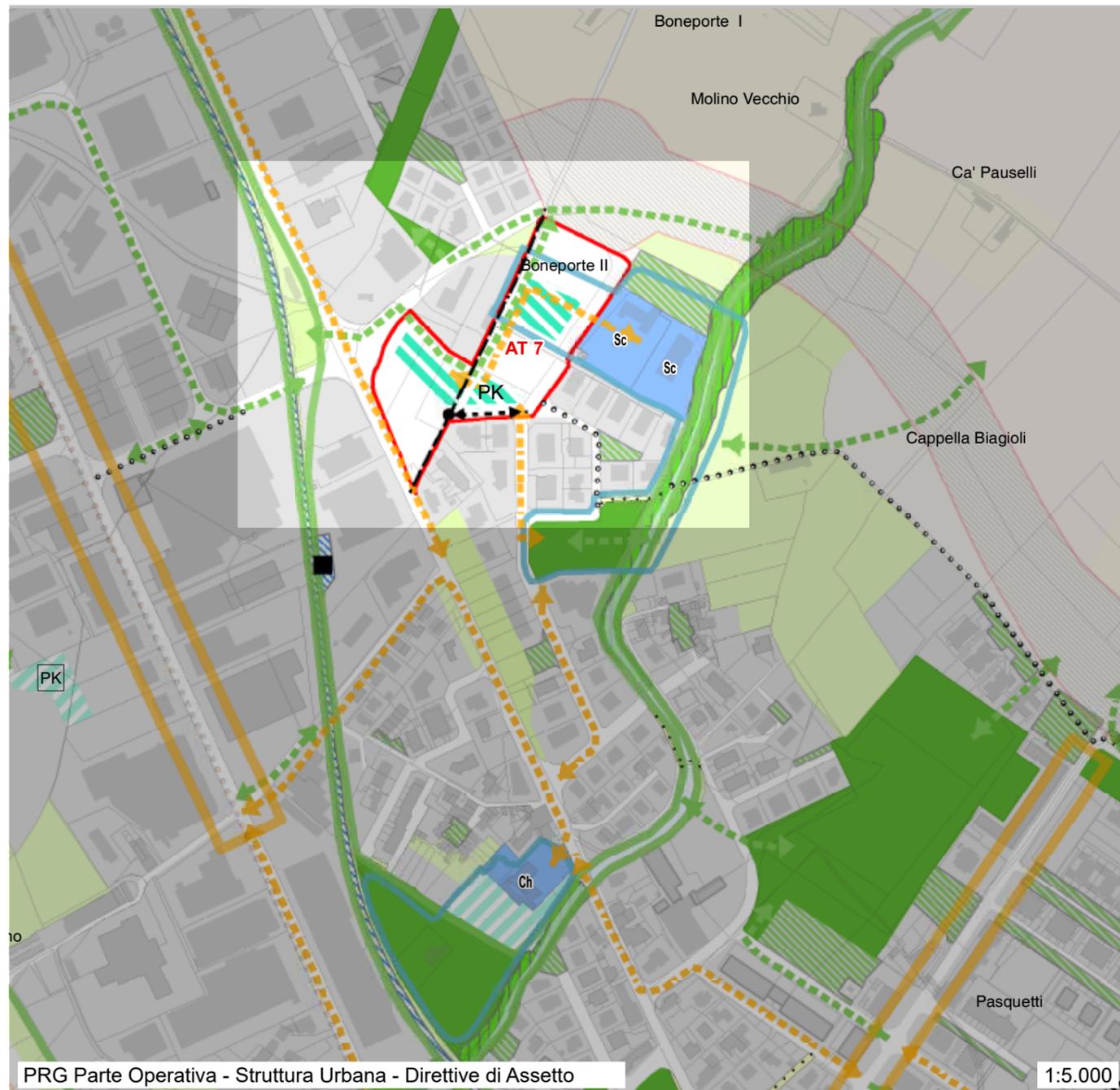


Descrizione schema

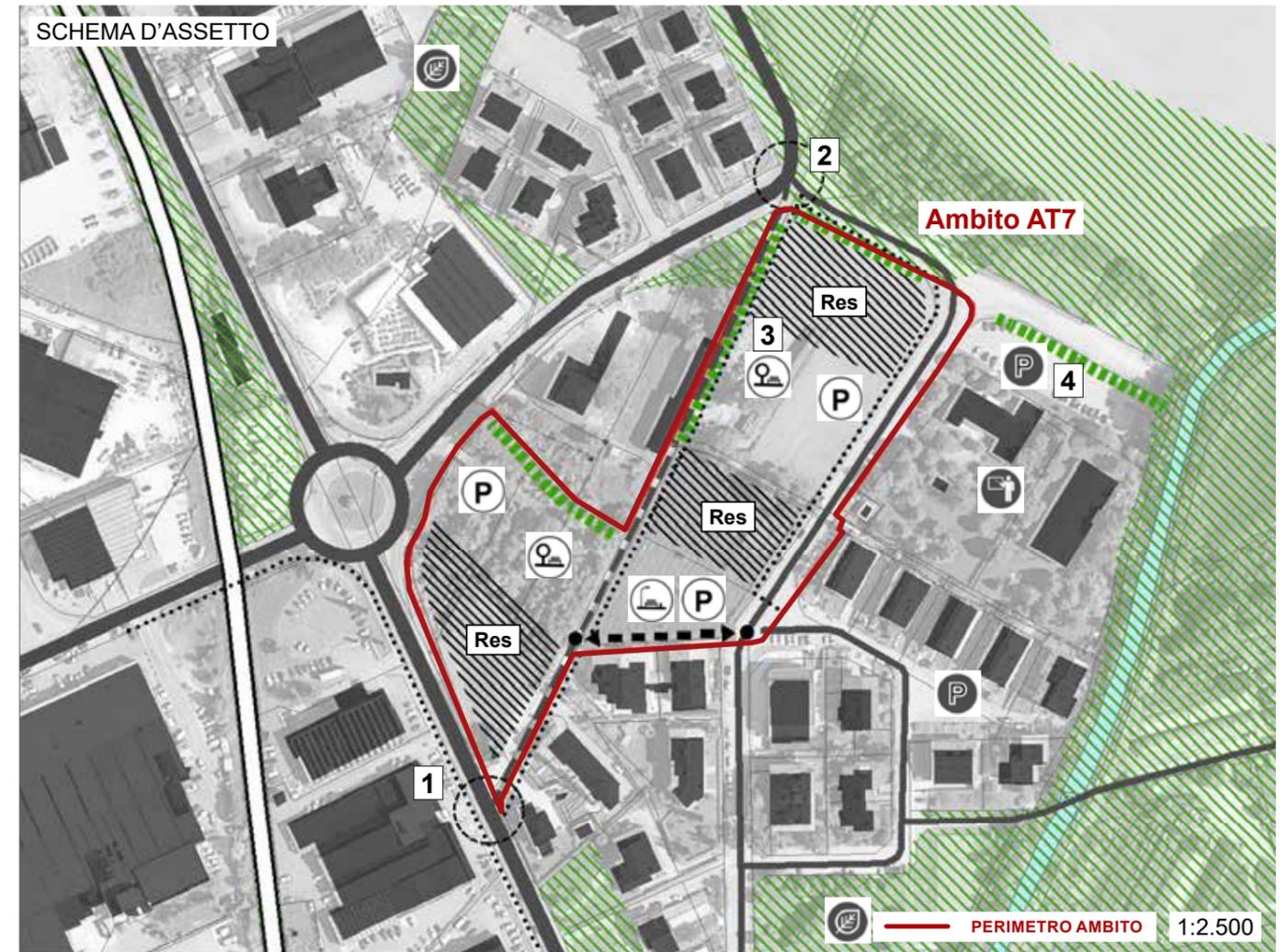
L'assetto previsto definisce tre aree di concentrazione edilizia, alternate ad aree da destinare a luoghi di relazione o a spazi per attività all'aperto insieme a piccole aree a parcheggio. L'intervento prevede la realizzazione di un tratto di strada per riconnettere la viabilità interna presente con 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.



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**
- 1** Realizzazione intersezione principale
 - 2** Contributo per adeguamento intersezione
 - 3** Realizzazione percorso ciclopedonale alberato
 - 4** Riqualificazione e riconfigurazione parcheggio

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

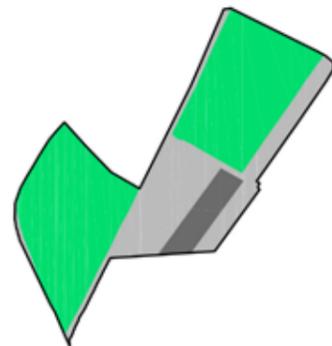
- Definire un sistema di spazi di relazione collegato da percorsi ciclopedonali con particolare riferimento al percorso di proseguimento di via Emilia al parcheggio da riqualificare e la scuola contigua;
- Localizzare la principale area verde attrezzata in prossimità della scuola esistente.

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

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>
a+b+c+d+e = A	B		C			
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq 3.356	mq 4.195
3.356	0%	50%	0%	100%		
	mq	mq	mq	mq	mq 3.356	mq 6.712
	0	1.678	0	3.356		
					A + C1	A + C2
					minimo	massimo
					mq	mq
					3.356	6.712
						A + B + C
					mq	mq
					6.712	6.712

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizzazione intersezione principale 2. Realizzazione percorso ciclopedonale alberato (lungo il tracciato della viabilità storica secondaria) 3. Contributo per adeguamento intersezione 4. Riconfigurazione parcheggio <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	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		

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'ambito si trova all'interno della frazione di Riosecco, che si sviluppa in continuità con il capoluogo, tra i tessuti produttivi e l'abitato della frazione.

Occupava uno spazio rurale residuale, all'interno del sistema urbanizzato lineare di valle, tra la E 45, la ferrovia e la via Tiberina, ma che conserva ancora in parte i caratteri agricoli del contesto circostante. Il lato settentrionale dell'area si affaccia sullo spazio agricolo aperto mentre la maggior parte del perimetro si relaziona con un contesto pienamente urbanizzato.

Si evidenzia la presenza di un filare alberato che accompagna un tracciato rurale che prosegue visivamente l'asse della viabilità territoriale (via Emilia) che collega Riosecco con la frazione di Badiali.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A4.2 a, Artt. 32, 33 NTA)
- Viabilità storica minore (via Emilia) (Elab. A.3.3 a; Art. 37 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Barriere antropiche
- *Matrice* (a nord dell'ambito)
- *Corridoi e pietre di guado* – Connettività (buffer esterno al perimetro dell'AT; del fosso posto a sud est)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 7 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

- Pianura agricola di fondovalle
- Aree di margine degli insediamenti
- Aree di concentrazione di attività produttive e commerciali
- Morfologie degli impianti urbani recenti consolidati e in via di consolidamento
- Strada storica di collegamento territoriale
- Sentieri pedonali
- Itinerari ciclo-pedonali
- Reticolo idrografico e vegetazione ripariale
- Corridoio e pietre di guado* (Habitat e Connettività) RERU

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

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

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

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

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

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



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 7 è strettamente connessa con vari elementi del Sistema della mobilità e dell'accessibilità individuate nell'elab. PO.g.03.1: una parte dell'Ambito si trova lungo una componente del Sistema della mobilità classificata come Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale, ovvero via Romagna, e una componente classificata come Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti, ovvero via Emilia (nello specifico lungo un tratto particolarmente sensibile, che connette il nodo su via Romagna con una Area prevista nel Piano di Emergenza Comunale); la porzione nord dell'Ambito inoltre lambisce una tra le Principali previsioni alle quali è affidata la realizzazione di componenti della Sum di progetto, ovvero una delle Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria.

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

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

Nell'elab. PO.g.03.1 è stata individuata un'area classificata come Area libera interna o ai margini del tessuto secondaria ovvero il parcheggio su via Milani; gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e eliminando cause di criticità indotte.

Sarà inoltre opportuno garantire la possibilità di inserire, all'interno delle trasformazioni previste, delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).





DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

L'abitato di Casella si sviluppa in continuità con le propaggini meridionali del tessuto urbano del Capoluogo, lungo la viabilità principale di attraversamento nord-sud e la ferrovia, all'altezza dell'ansa del fiume Tevere. Le principali dotazioni urbane di prossimità sono rappresentate dal campo sportivo tra la linea ferroviaria e via Roma e il giardino pubblico attrezzato nella parte settentrionale della frazione. Ad ovest dell'insediamento, nell'ansa del Tevere, è presente il depuratore.

Obiettivi di frazione

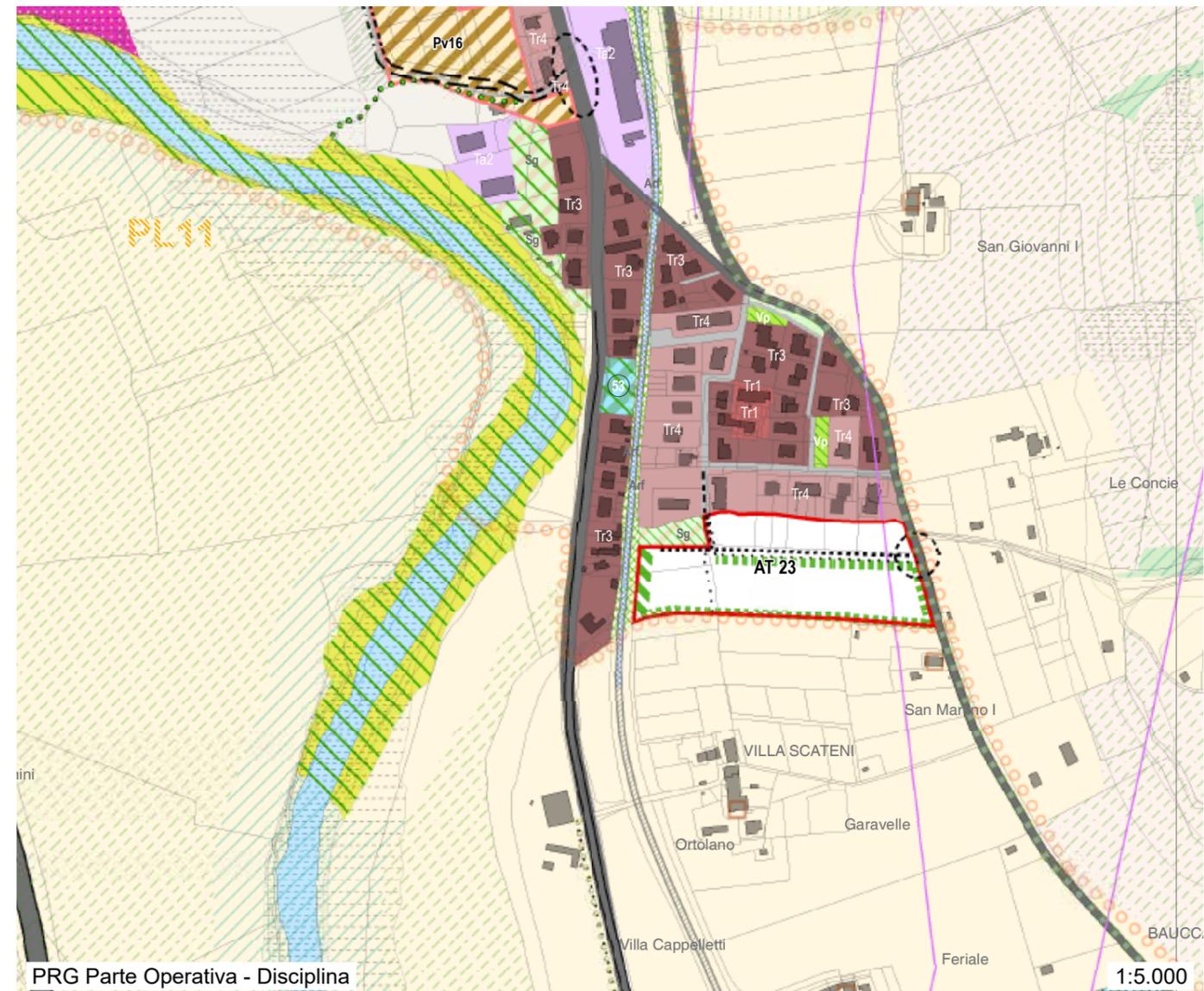
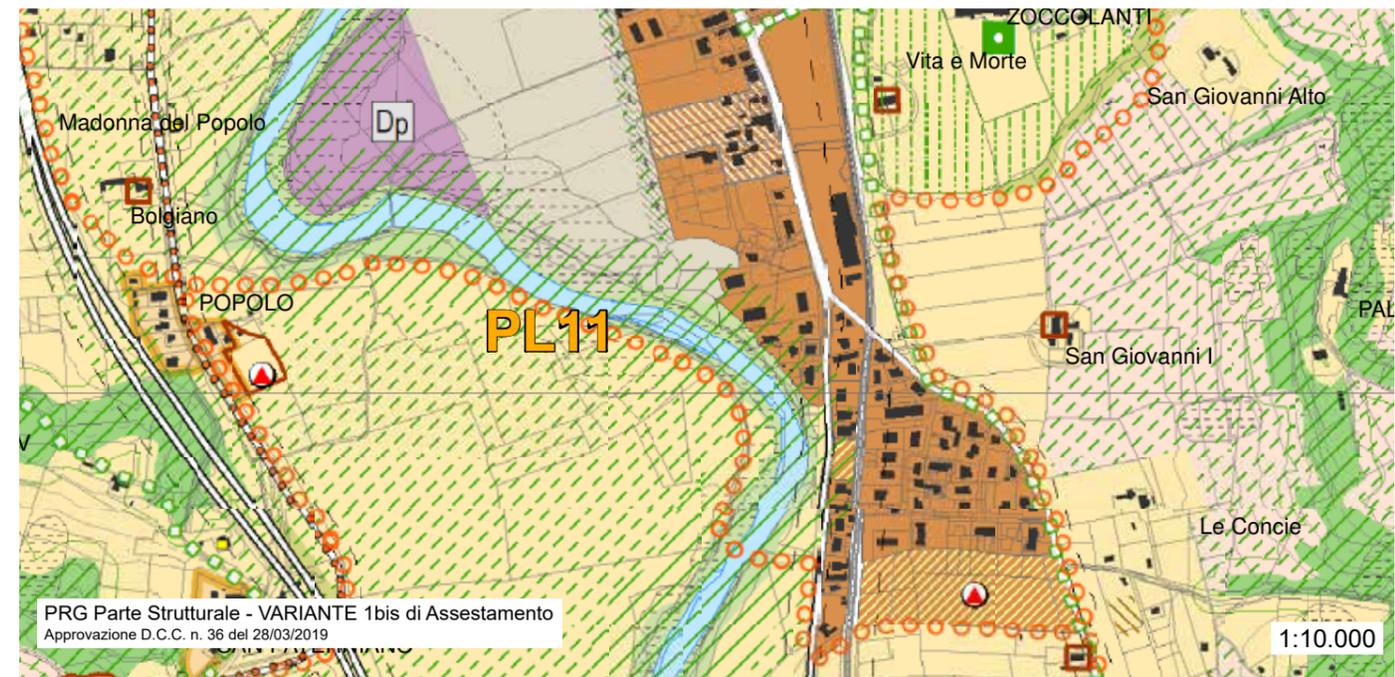
- Completare il tessuto urbano e incrementare le dotazioni del contesto, con particolare riferimento alle connessioni stradali secondarie, ai percorsi ciclopedonali e alle intersezioni delle nuove connessioni con la viabilità pre-esistente;
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica;

- Qualificare il margine dell'abitato di Casella e del nuovo ambito di trasformazione, con particolare attenzione al rapporto con le valenze paesaggistiche e ambientale del contesto agricolo circostante.

Pianificazione vigente

L'ambito AT 23 è accessibile sul lato est dalla Strada Provinciale SP 106. Le aree comprese nell'ambito sono disciplinate dal PRG-PS come Aree di disciplina progressa non attuata e sono interessate da previsioni del Piano di Protezione Civile, da integrare nel PRG.

A nord dell'Ambito si trovano Tessuti prevalentemente residenziali della Città consolidata on in via di consolidamento; a sud le Aree agricole dello Spazio rurale. L'Ambito rientra nel Paesaggio Locale 10 (insediamento urbano di Città di Castello), ma è al margine con il PL 11 (Velle insediata del Tevere e del Nestore, insediamenti lineari dell'E45).

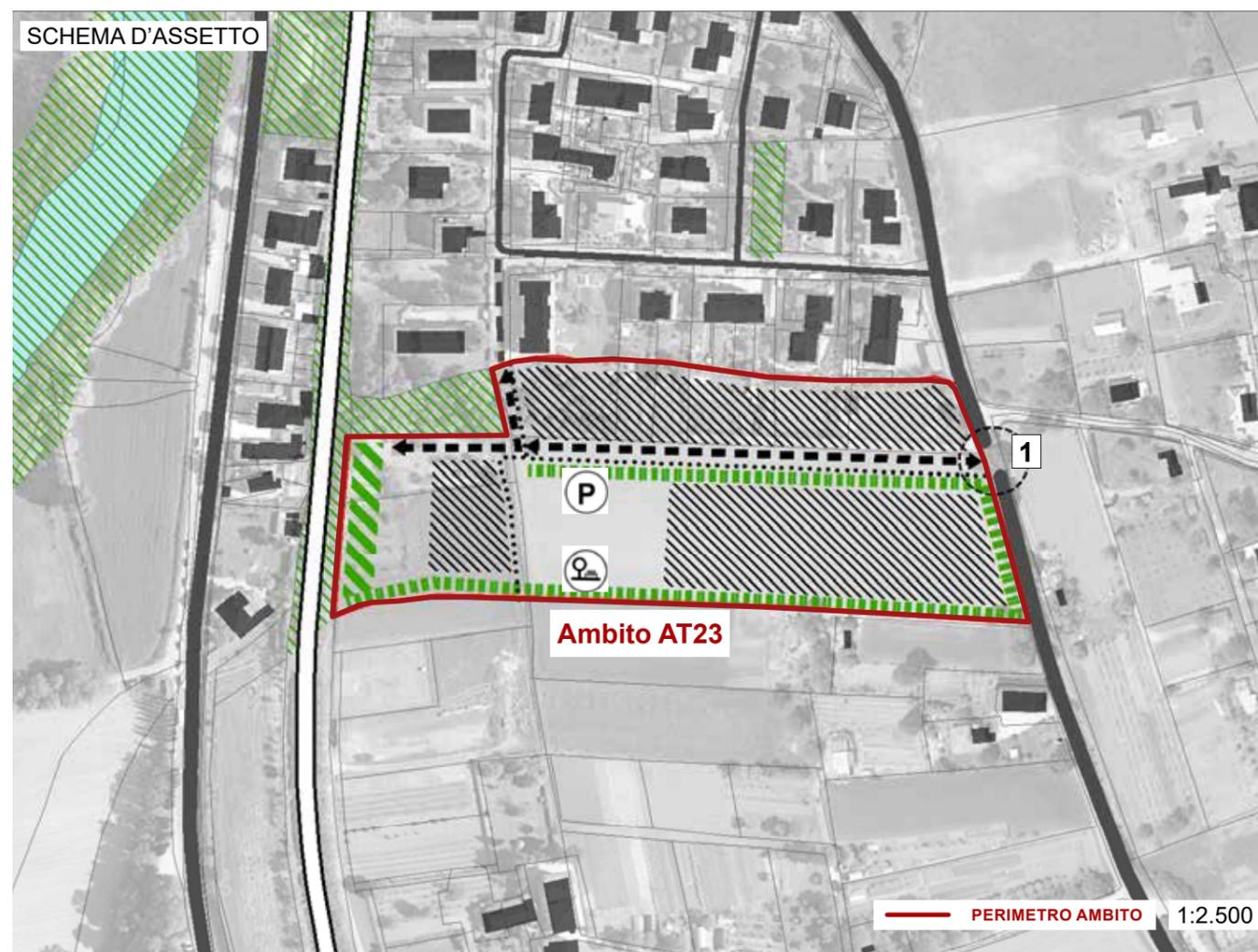
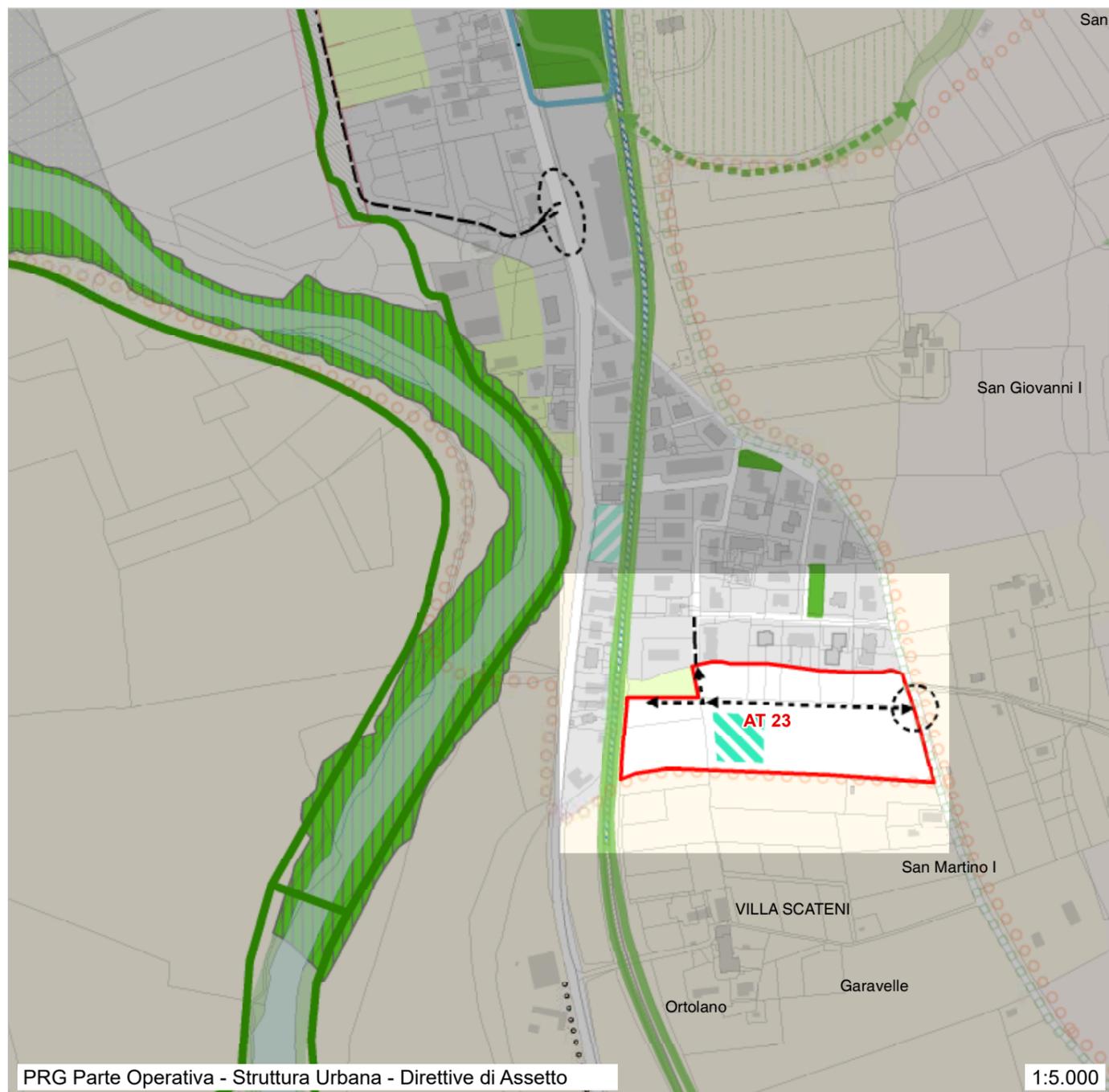


Descrizione schema

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.



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 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

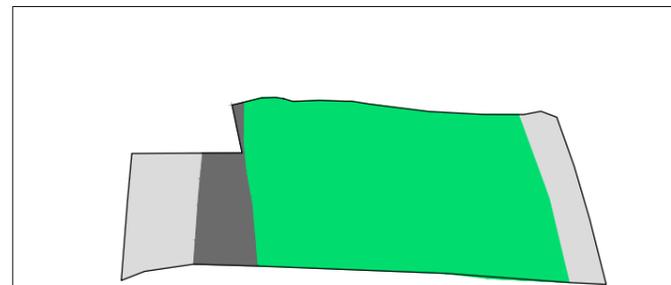
- Definire uno spazio pubblico verde, posto tra la SP106 e la linea ferroviaria, agevolmente accessibile da tutto il nucleo insediato.

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	a
2	V_SPU	15.884	0,230	b
3	Z_S	4.694	0,100	c
TOTALE		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
a+b+c+d+e = A	B		C			<i>Limite minimo di operatività</i>
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	TOTALE
4.589	0%	50%	0%	100%	4.589	A + B + C
	mq	mq	mq	mq		
	0	2.295	0	4.589		
					mq	
					5.736	
					4.589	9.178

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



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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	1. Realizzazione intersezione su viabilità esistente - Accoglienza quantità trasferite

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
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%	

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).

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.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato ai margini estremi dell'abitato di Casella, alle propaggini meridionali sud del Capoluogo, tra la viabilità principale di attraversamento nord-sud (via Roma), la ferrovia e la SP 106.

L'area, attualmente ad uso agricolo, si trova molto vicino alle rive del Tevere e interessa un ambito pianeggiante posto ai piedi dei versanti collinari che dalla SP 106 salgono lentamente verso est. Il margine verso la ferrovia (ovest) è definito da un'alberatura ad alto fusto, mentre il margine lungo verso sud è completamente aperto sui campi. A nord l'ambito si affaccia sui primi edifici dell'abitato.

Il paesaggio che circonda l'ambito venendo da sud è prevalentemente agricolo ed è caratterizzato da una trama dei campi che presenta tracce della centuriazione antica, sebbene sia in parte frammentata in piccoli appezzamenti a orti più irregolari in dimensioni e orientamento.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

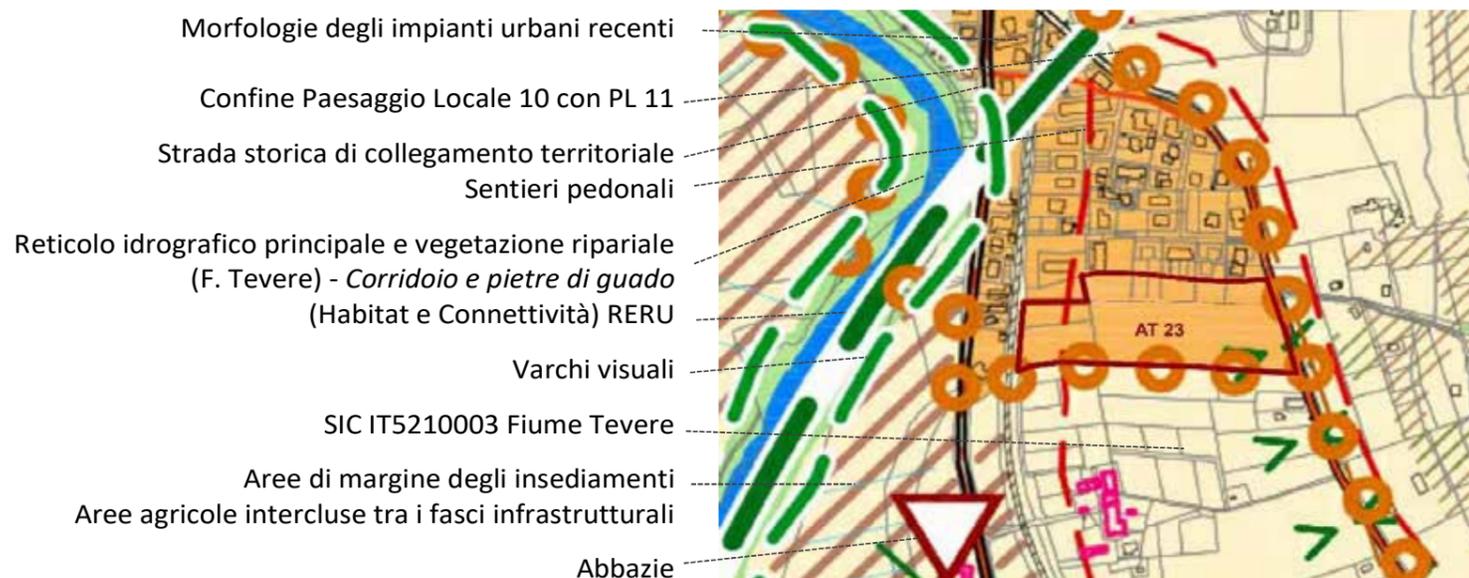
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 6 Bassa Collina in sinistra dell'alta Valle del Tevere (artt. 32-34 NTA)
- Ambiti dei beni di interesse estetico percettivo *Città di Castello* (art.38 NTA Elab. A.7.1)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)
- Area di notevole interesse pubblico *Capoluogo e Colle della Montesca* (art. 136 D. lgs 42/2004)

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

- *Corridoio e pietre di guado* (connettività)
- *Matrice*

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 23 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello** (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

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

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

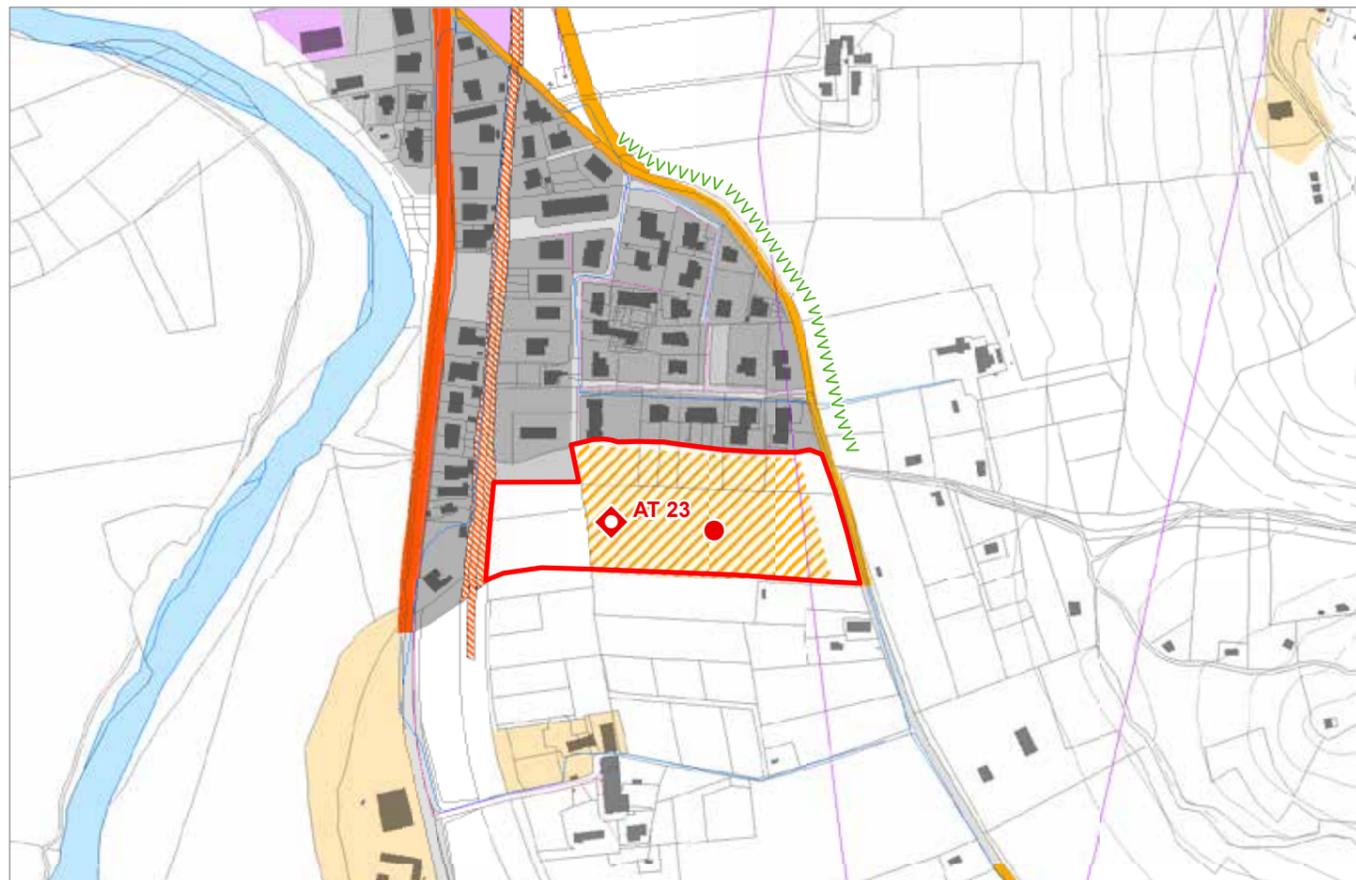
- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi)
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine, Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare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

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

Qualificare i nuovi margini dell'abitato con particolare attenzione al rapporto con gli spazi agricoli aperti e le visuali verso il Tevere, le colline e il Capoluogo

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Creare fasce verdi di mitigazione paesistico-ambientale con il margine agricolo dell'ambito e con la strada SP 106
- Favorire la percezione dello spazio aperto rurale, definendo e caratterizzando le visuali verso il Tevere e verso il sistema collinare
- Verificare il mantenimento e la qualificazione delle viste attraverso il varco visuale di livello territoriale
- Definire le altezze massime degli edifici in relazione al mantenimento delle caratteristiche e qualità paesaggistiche individuate dal vincolo paesaggistico (area di notevole interesse pubblico *Capoluogo e Colle della Montesca*)
- Favorire l'integrazione con i tessuti esistenti, sia funzionalmente (connessione strade locali, delle dotazioni e delle aree verdi) che morfo-tipologicamente (tipologie edilizie, allineamenti, altezze massime, spazi di pertinenza, fronti)



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

Il perimetro dell'Ambito di trasformazione interessa gran parte dell'aera prevista nel Piano di Emergenza Comunale. Si dovrà quindi verificare in sede di Piano di emergenza l'opportunità di localizzare nelle prossimità dell'Ambito un'altra area da destinarsi a usi di Protezione Civile. L'area dell'AT 23 si trova tra una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. PO.g.03.1 come Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti ovvero la Strada Provinciale 106 e la linea ferroviaria, anch'essa classificata come elemento strategico del Sistema della mobilità e accessibilità. Gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tali elementi, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta sul percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

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

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; è invece opportuno garantire l'inserimento tra le trasformazioni previste di aree - anche di dimensioni limitate - le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili e in stretta relazione con le specifiche funzioni per l'emergenza e per il ricovero alle quali è destinata l'area prevista. Inoltre per tali spazi aperti è importante che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

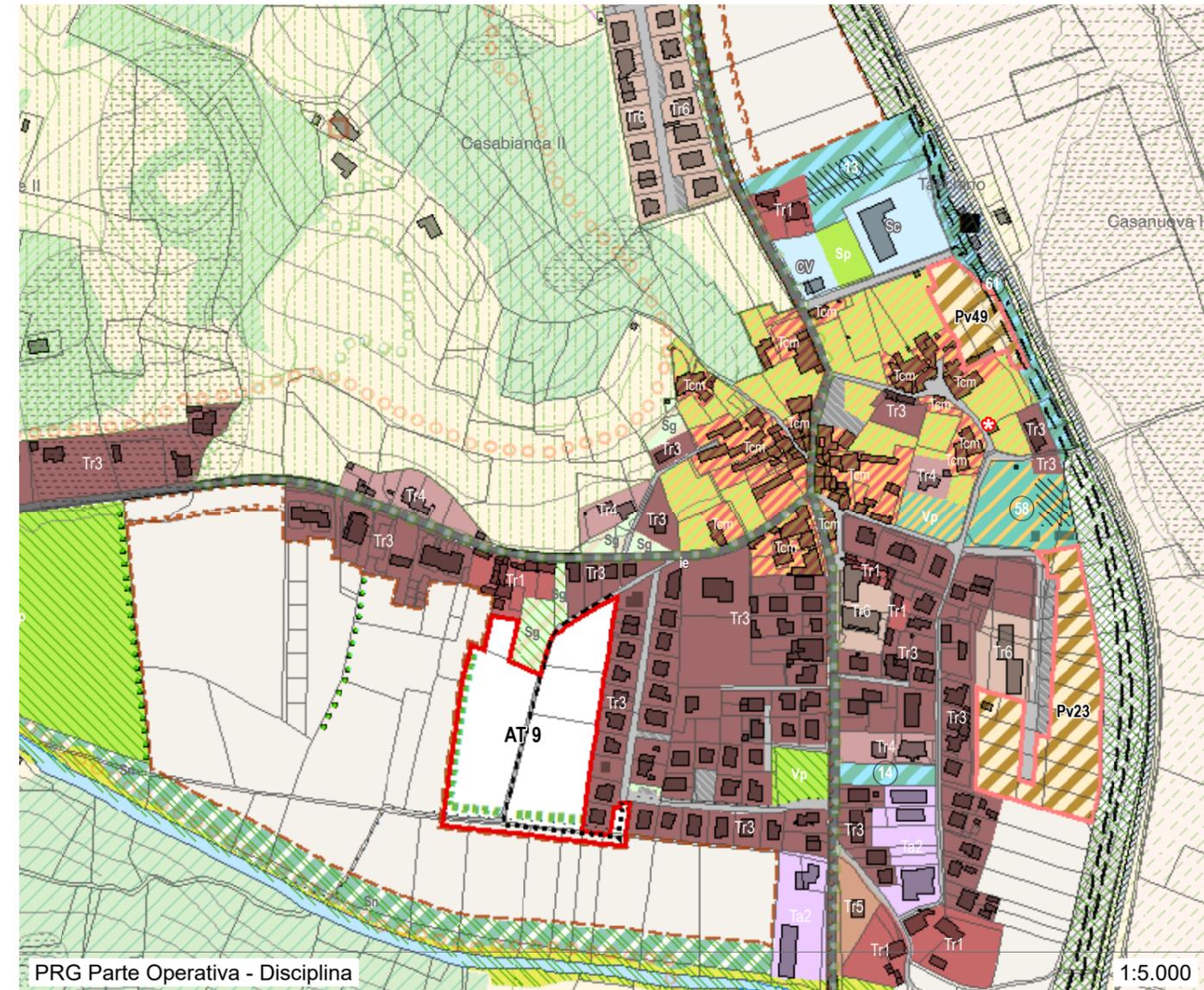
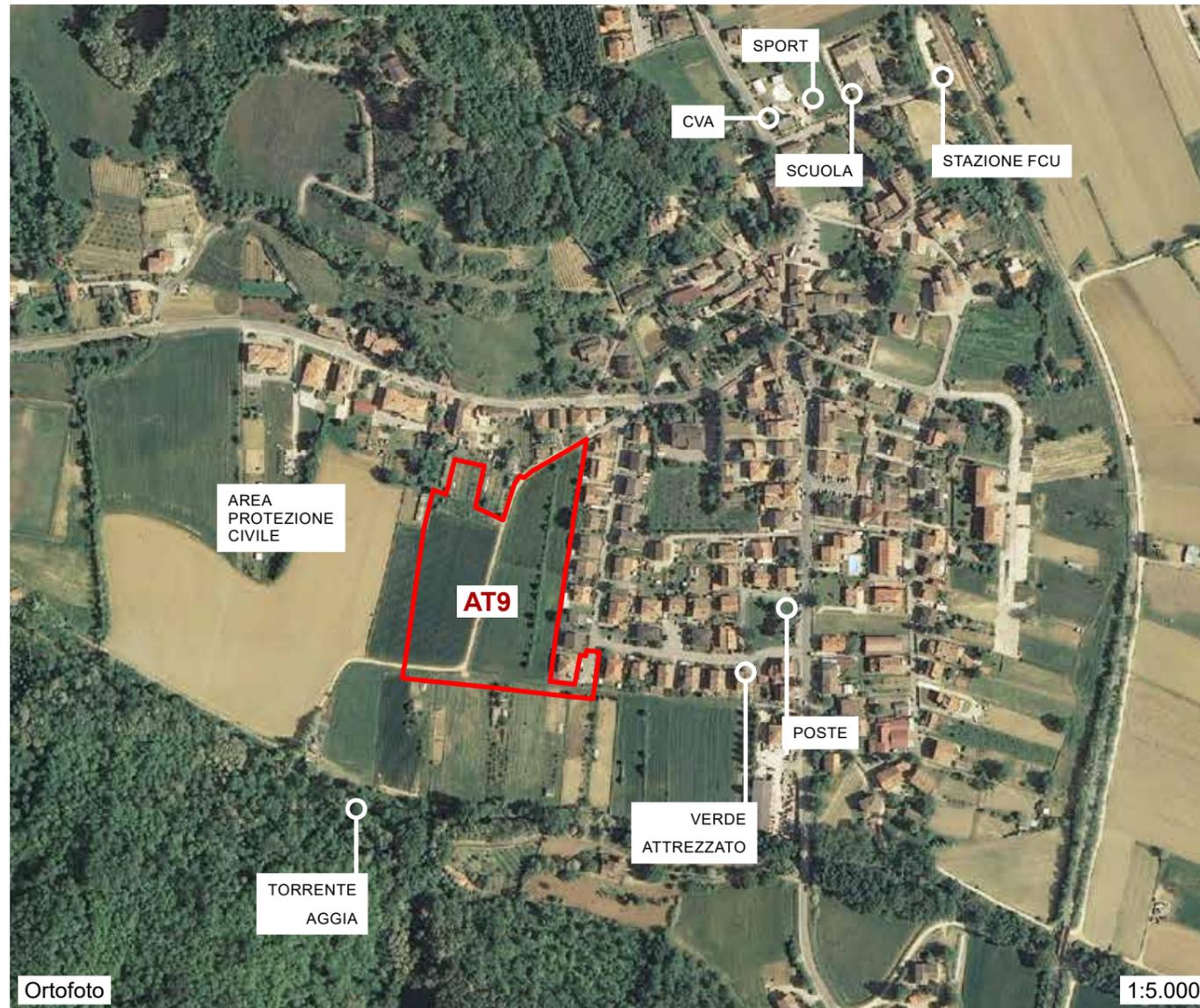
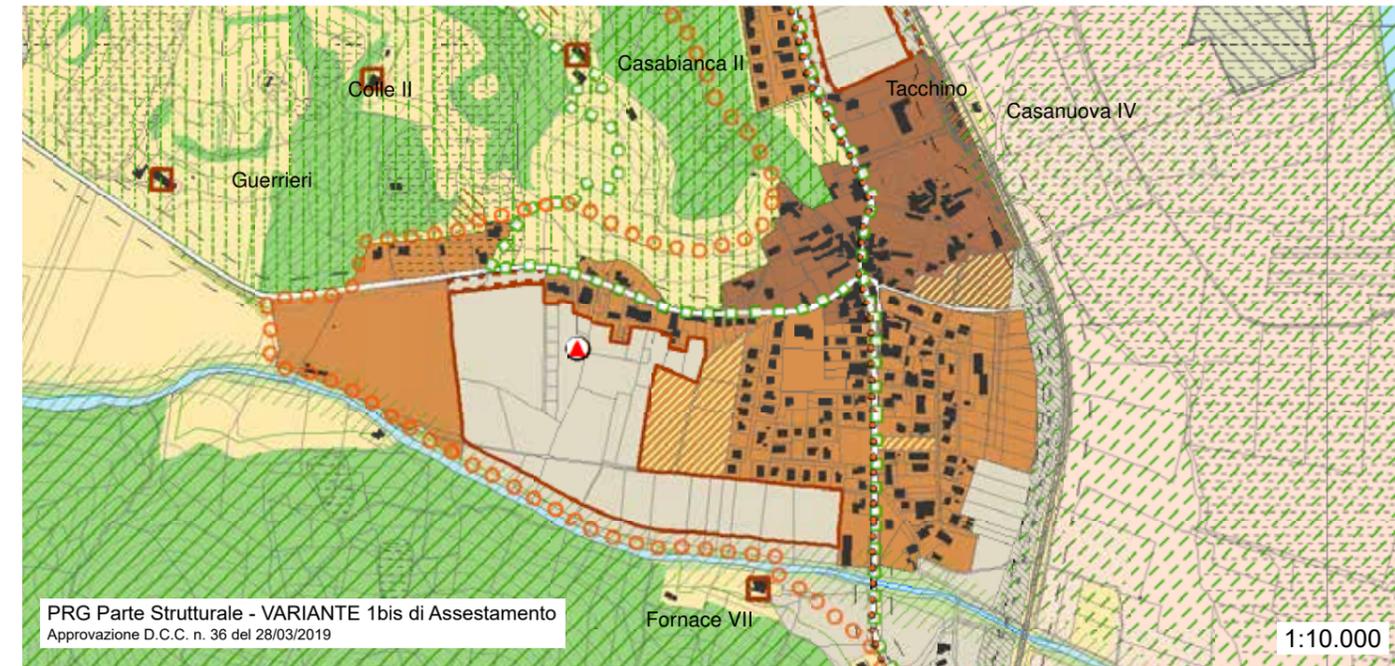
San Secondo, a 6 km a sud del Capoluogo, si trova nella Valle del Tevere in riva destra, ai piedi del sistema collinare occidentale. Gli elementi rilevanti della sua struttura urbana sono rappresentati da un tessuto storico posto tra la Ferrovia Centrale Umbra, la strada provinciale che corre parallela alla E45 sul versante occidentale del Tevere e la strada provinciale 103 che collega la Valle del Tevere con i territori toscani. La frazione è dotata di una struttura scolastica, un CVA, una struttura sportiva e una chiesa.
L'AT 9 si trova ai margini occidentali dell'insediamento, in aree ad uso agricolo, attraversate da una strada locale

Obiettivi di frazione

Completare il tessuto urbano e incrementare le dotazioni della frazione
Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica
Incrementare la dotazione di spazi di relazione e di aree verdi attrezzate di prossimità
Definire un fronte edificato che si ponga gradualmente verso lo spazio agricolo;
Qualificare le visuali verso i rilievi collinari della valle del Tevere e Aggia sportiva e una chiesa.

Pianificazione vigente

L'ambito di trasformazione è interessata nel PRG PS da aree a disciplina pregressa non attuata. Le aree circostanti sono tessuti prevalentemente residenziali della città consolidata o in via di consolidamento. Le aree agricole contigue all'area sono inserite nel Piano di Protezione Civile.

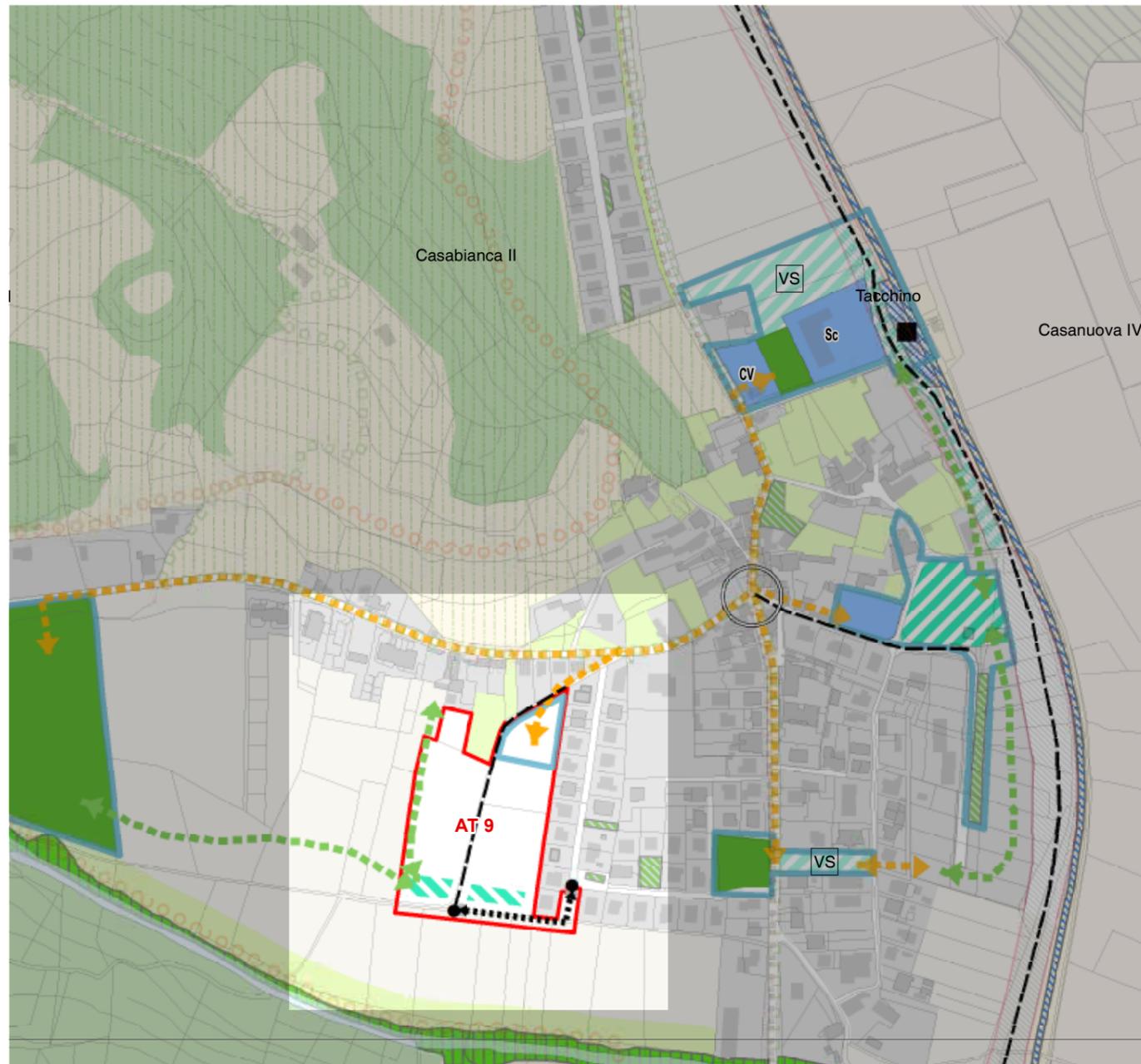


Descrizione schema

L'assetto previsto si integra nell'impianto dei tessuti circostanti, con una strada di impianto parallela alla strada esistente e due aree di concentrazione edilizia con funzioni prevalentemente residenziali. Gli spazi pubblici sono localizzati ai due estremi dell'ambito, per favorire l'integrazione con il contesto e per mitigare l'impatto del nuovo edificato sui margini (sud e ovest) lungo lo spazio rurale.

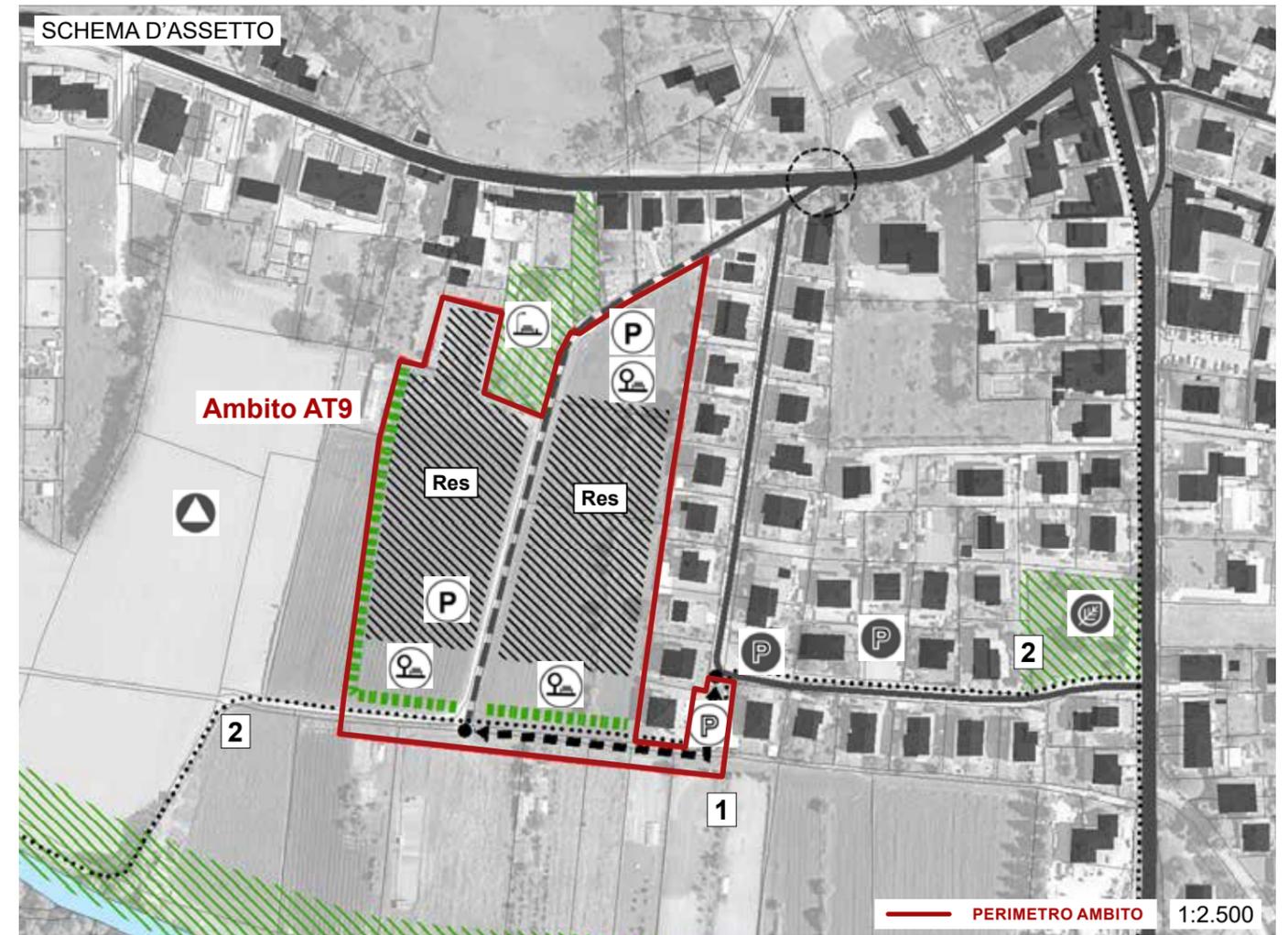
Obiettivi per ambito

- Incrementare l'offerta residenziale e di dotazioni del nucleo;
- Dotazione di spazi di relazione e di aree verdi attrezzate di prossimità;
- Riqualificare gli spazi a parcheggio esistenti e contigui con l'ambito;
- Connettere con percorsi ciclopedonali gli spazi pubblici e ad uso collettivo della frazione.



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 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** Riqualificazione parcheggio con innesto nuova viabilità
 - 2** Realizzazione percorso ciclopedonale

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 sud e a ovest);
- Integrare il nuovo tessuto urbano con il tessuto circostante; con tipologie edilizie e altezze coerenti con l'esistente.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Adeguare la sezione della strada esistente a strada di impianto del nuovo tessuto;
- Realizzare un innesto adeguato tra la nuova strada di distribuzione interna e la viabilità principale;
- Realizzare una nuova strada di connessione della strada di impianto con la viabilità interna esistente (via Pierleoni).

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

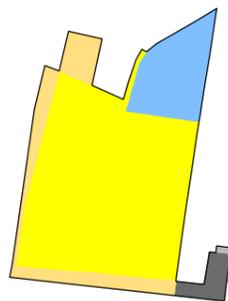
- Definire un sistema di spazi di relazione collegato da percorsi ciclopedonali;
- Realizzare un percorso ciclopedonale che connetta la viabilità urbana principale (via E. Fermi) con i campi sportivi, lungo il torrente Aggia.

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	13.886	0,260	a
2	E_RI	2.738	0,100	b
3	P	721	0,185	c
4	S_PU	3.083	0,185	d
5	strade	58	0,000	e
TOTALE		20.486		

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
a+b+c+d+e = A	B		C			<i>Limite minimo di operatività</i>
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	A + C1 / A + C2
4.588	0%	25%	0%	50%	2.294	minimo / massimo
	mq	mq	mq	mq		mq / mq
	0	1.147	0	2.294		4.588 / 6.882
					5.735	6.882
						6.882

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



1	C	5	strade
2	E		
3	P		
4	S_PU		

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Adeguamento viabilità esistente di accesso all'Ambito e relativa intersezione principale • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Riqualficazione parcheggio con innesto nuova viabilità 2. Realizzazione percorso ciclopedonale fino ai campi sportivi

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		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI				PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime	Indice di permeabilità min	Densità arborea min
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

- 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.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'area dell'AT 9 si trova nella frazione di San Secondo, a 6 km a sud del Capoluogo, in riva destra della valle del Tevere, ai piedi del sistema collinare occidentale, tra la Ferrovia Centrale Umbra, la strada che collega la frazione con Città di Castello e quella che si dirige verso la Toscana

L'ambito si trova ai margini occidentali dell'edificato di San Secondo, in un'area pianeggiante, tra la Valle del Tevere e la valle del torrente Aggia, e occupa un'area attualmente ad uso agricolo. E' caratterizzata da una visuale verso sud chiusa dai versanti meridionali dei rilievi collinari boscati della valle secondaria.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2 a, Artt. 32-34 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Unità regionali di connessione ecologica (Connettività)
- Corridoio e pietre di guado (Connettività)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 9 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

Sentieri pedonali

Confine tra Paesaggio Locale 6 e PL11

Nucleo storico

Insediamenti di pianura recenti e consolidati

Resti archeologici e ruderi

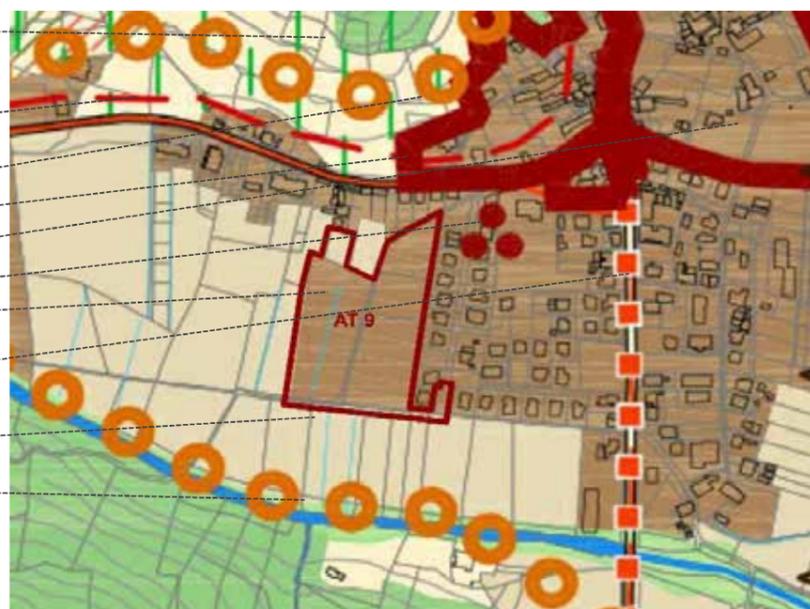
Canali

Strada storica di collegamento territoriale e

Itinerari ciclopedonali

Aree di margine degli insediamenti

Reticolo idrografico principale e vegetazione ripariale (T. Aggia) - Corridoio e pietre di guado (Habitat e Connettività) RERU

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 Valle insediata del Tevere e del Nestore-centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra** (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (reticolo idrografico minore)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico

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

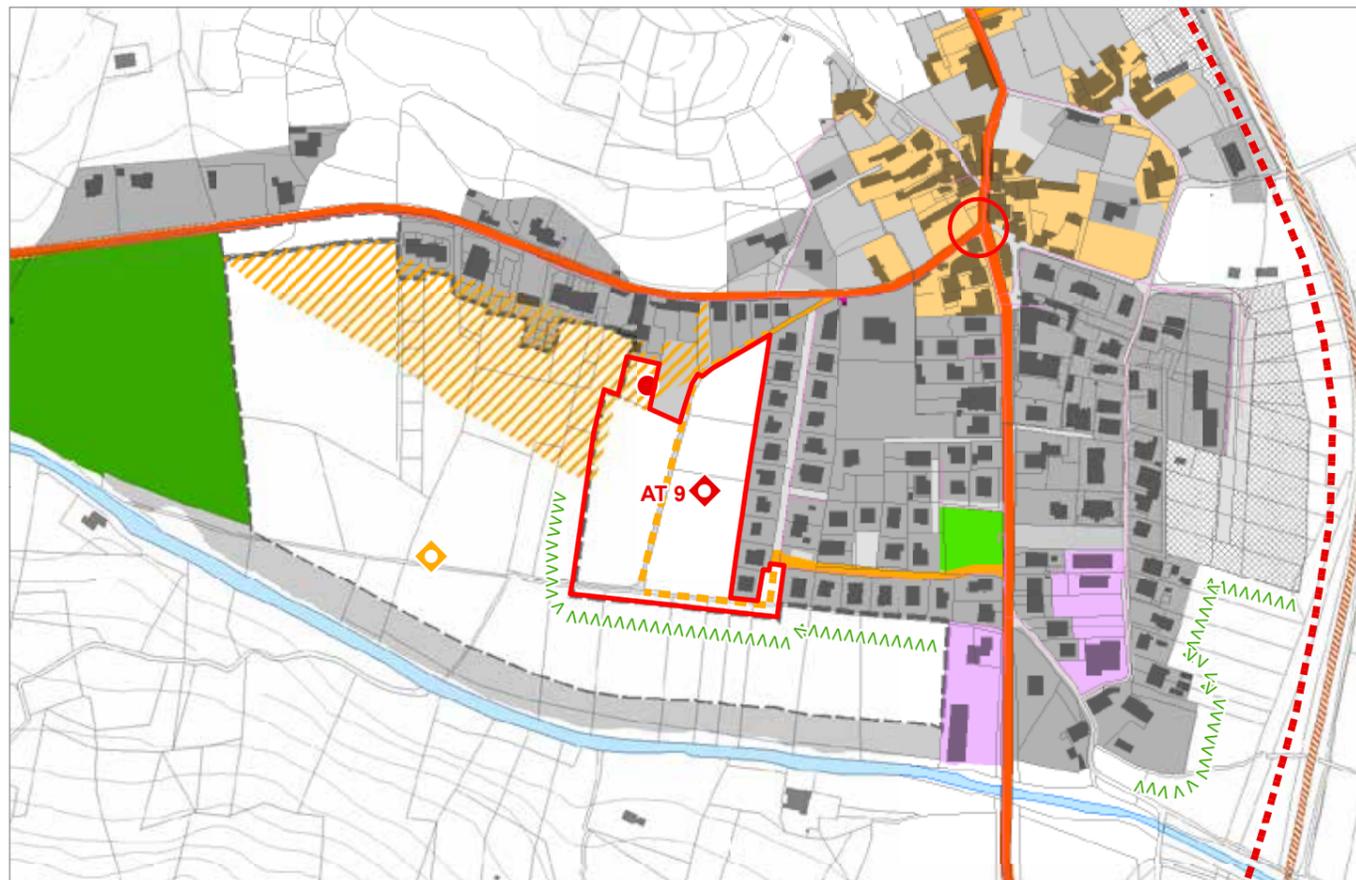
- Curare la definizione dei margini urbani dei centri lineari della Aretina e FCU, differenziando i margini rivolti verso i versanti collinari da quelli rivolti verso le infrastrutture viarie, contribuendo alla caratterizzazione paesaggistica di queste ultime.
- Riqualificare i varchi di continuità ambientale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

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

Integrazione del nuovo intervento prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto paesaggio, con qualificazione dei margini** verso la piana coltivata e i versanti boscati

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Definire un margine verde di rafforzamento e connessione con la rete ecologica e di mitigazione paesistico ambientale lungo i margini agricoli (a sud e a ovest)
- Favorire la percezione dello spazio aperto rurale, definendo e caratterizzando le visuali verso il fondovalle agricolo e il versante collinare
- Mitigare l'impatto del nuovo edificato sui margini (sud e ovest) lungo lo spazio rurale.
- Definire le altezze massime degli edifici in relazione al mantenimento delle caratteristiche del paesaggio locale
- Favorire l'integrazione con i tessuti esistenti, sia funzionalmente (connessione strade locali, delle dotazioni e delle aree verdi) che morfo-tipologicamente (tipologie edilizie, allineamenti, altezze massime, spazi di pertinenza, fronti)



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessioni tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 9 si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. PO.g.03.1 come Connessioni tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti, e il percorso da adeguare previsto all'interno dell'Ambito stesso, classificato come Connessione di progetto di potenziale valenza strategica secondaria, li ricollega, mettendo in connessione il percorso strategico rappresentato dalla Strada Provinciale 103, a nord, con quello di Via Fermi, a est, e potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono state individuate nell'area o nelle sue immediate vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; è invece opportuno garantire l'integrazione, all'interno della trasformazione, della Area prevista all'interno del Piano di Emergenza Comunale, per la quale l'elab. PO.g.03.1 indica l'Integrazione delle previsioni di aree per la protezione civile all'interno delle previsioni di PRG per favorirne l'attuazione; a tale scopo è possibile prevedere delle aree - anche di dimensioni limitate - le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili e in stretta relazione con le specifiche funzioni per l'emergenza e per il ricovero alle quali è destinata l'area prevista.

L'elab. PO.g.03.1 indica inoltre la presenza di Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, tali caratteristiche di accessibilità - anche a cavallo del percorso di progetto - per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

La frazione si trova nella Valle del Tevere in riva destra e ai piedi del sistema collinare occidentale. E' collegata con Città di Castello a nord e con la frazione di Trestina a sud dalla strada provinciale che corre parallela alla Ferrovia Centrale Umbra. Fabbrecce è dotata di una struttura pubblica locale, il CVA, e di un'area verde pubblica attrezzata.

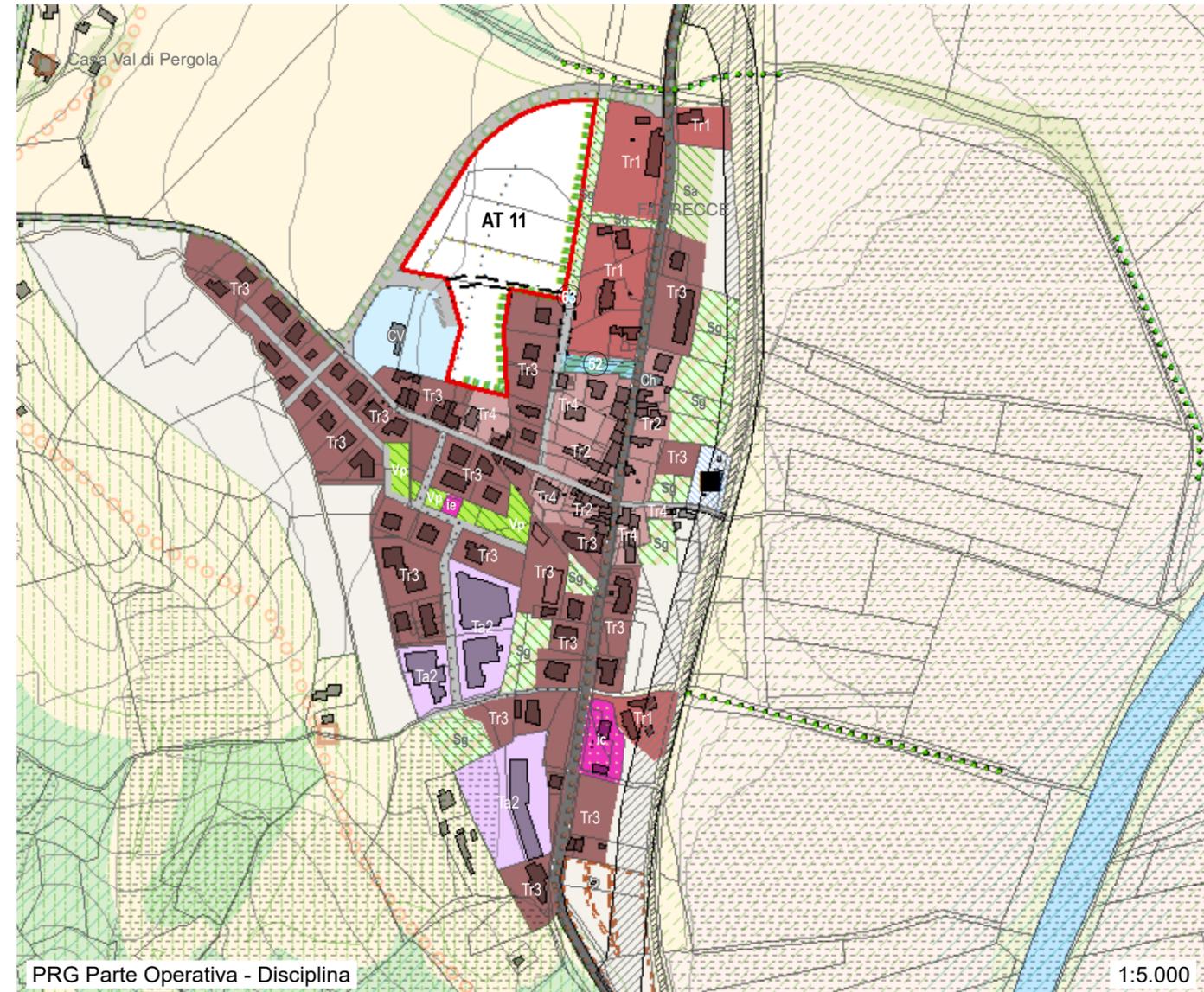
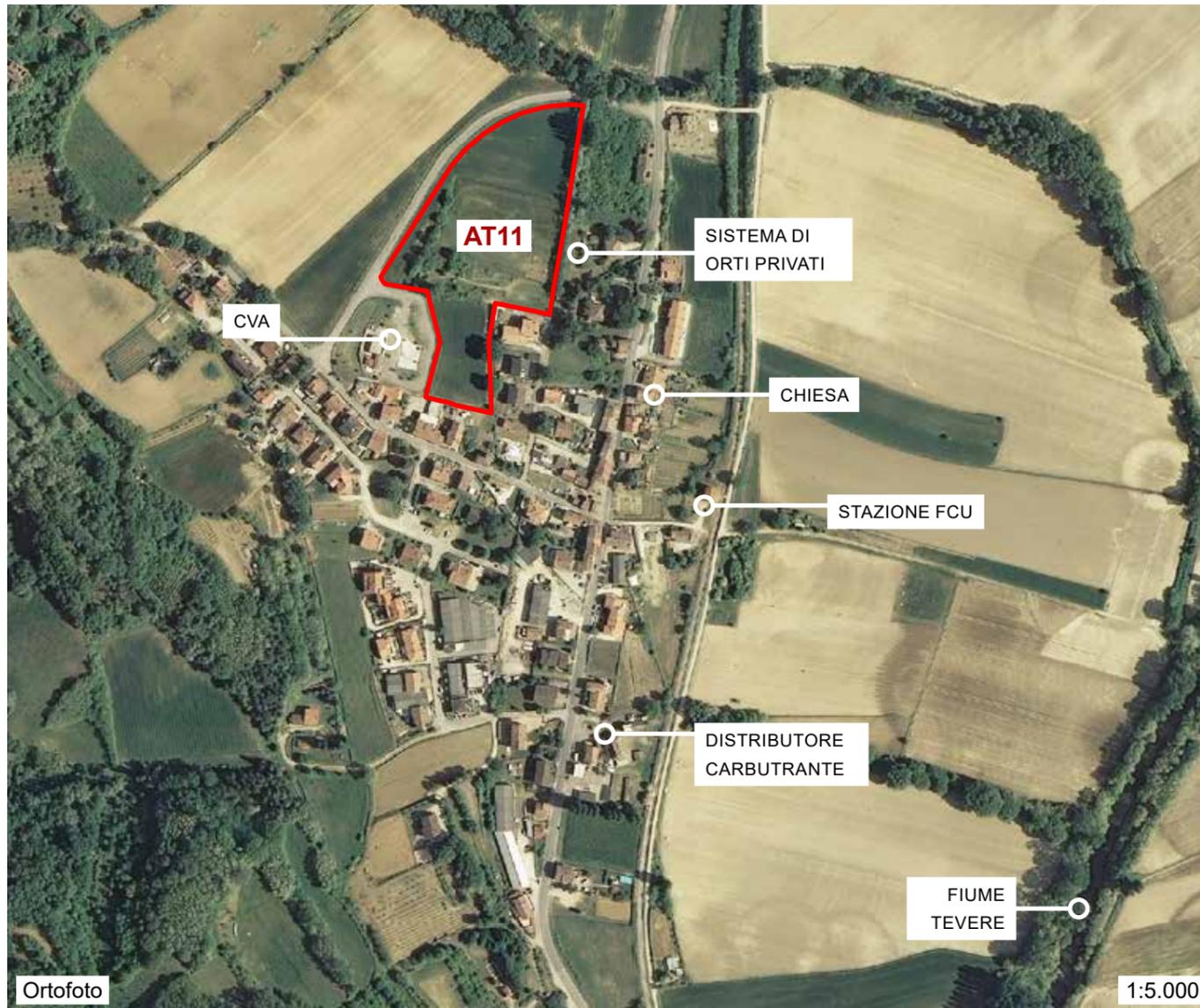
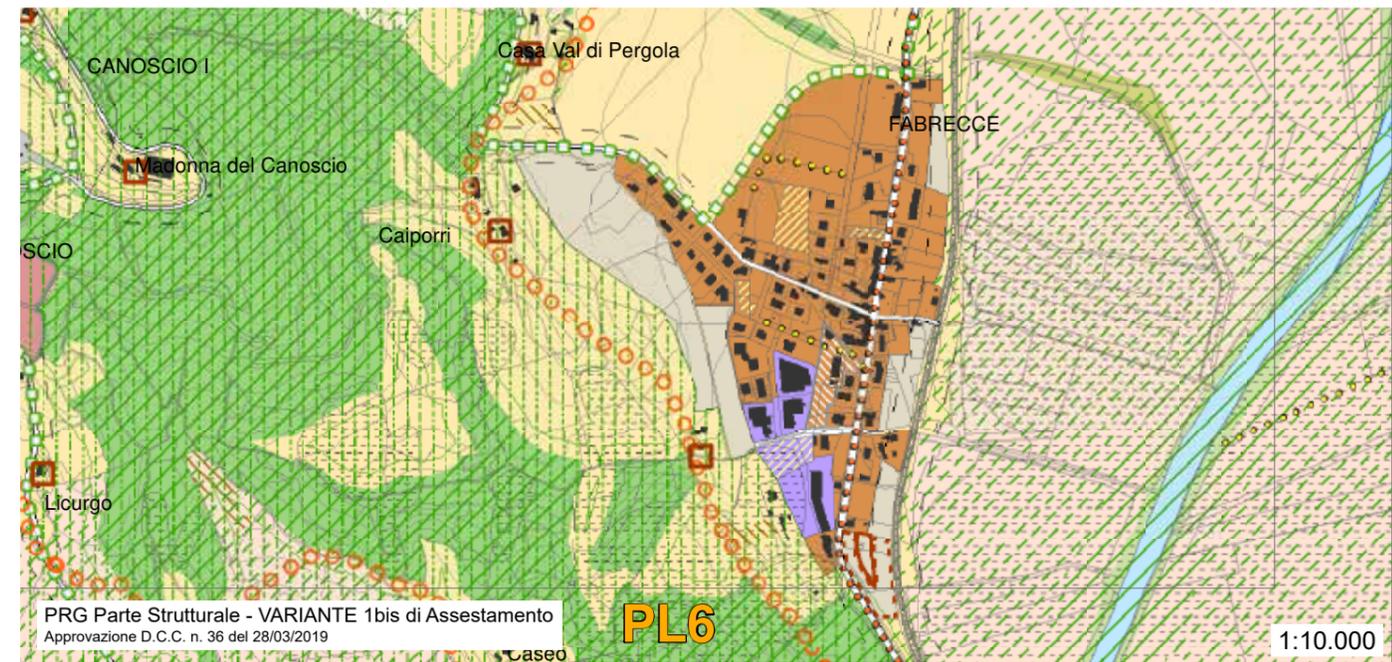
Gli Ambiti di trasformazione previsti dal PO è l'AT 11, localizzato al margine settentrionale dell'abitato, in una zona attualmente a uso agricolo.

Obiettivi di frazione

- Completare il tessuto urbano e incrementare le dotazioni della frazione, con particolare riferimento alla viabilità e alla connessione ciclo-pedonale
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica

Pianificazione vigente

L'AT 11 occupa un'area interessata dalla disciplina di PRG-PS relativa alla città consolidata o in via di consolidamento, per tessuti prevalentemente residenziali e in parte da un'area con disciplina pregressa non attuata.



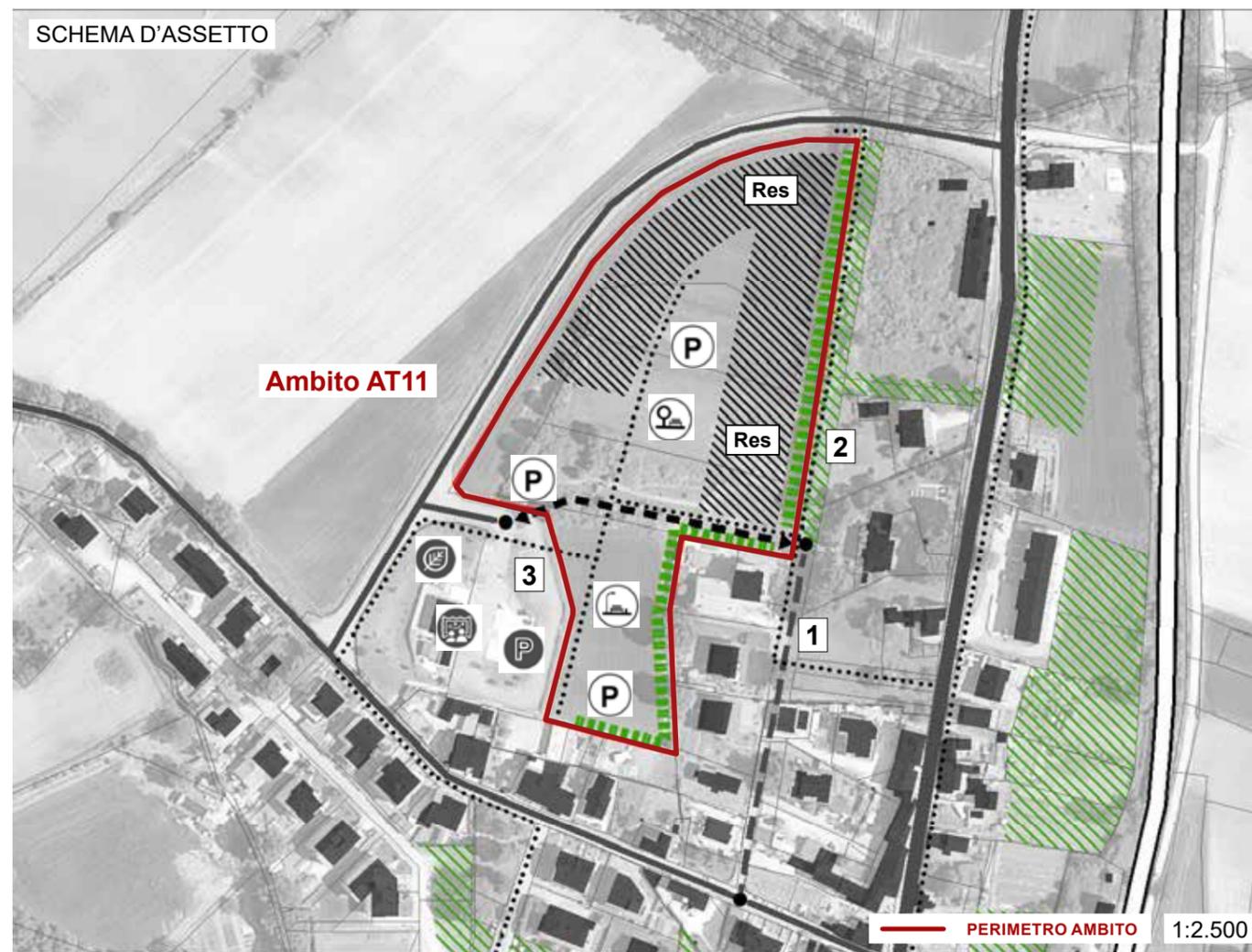
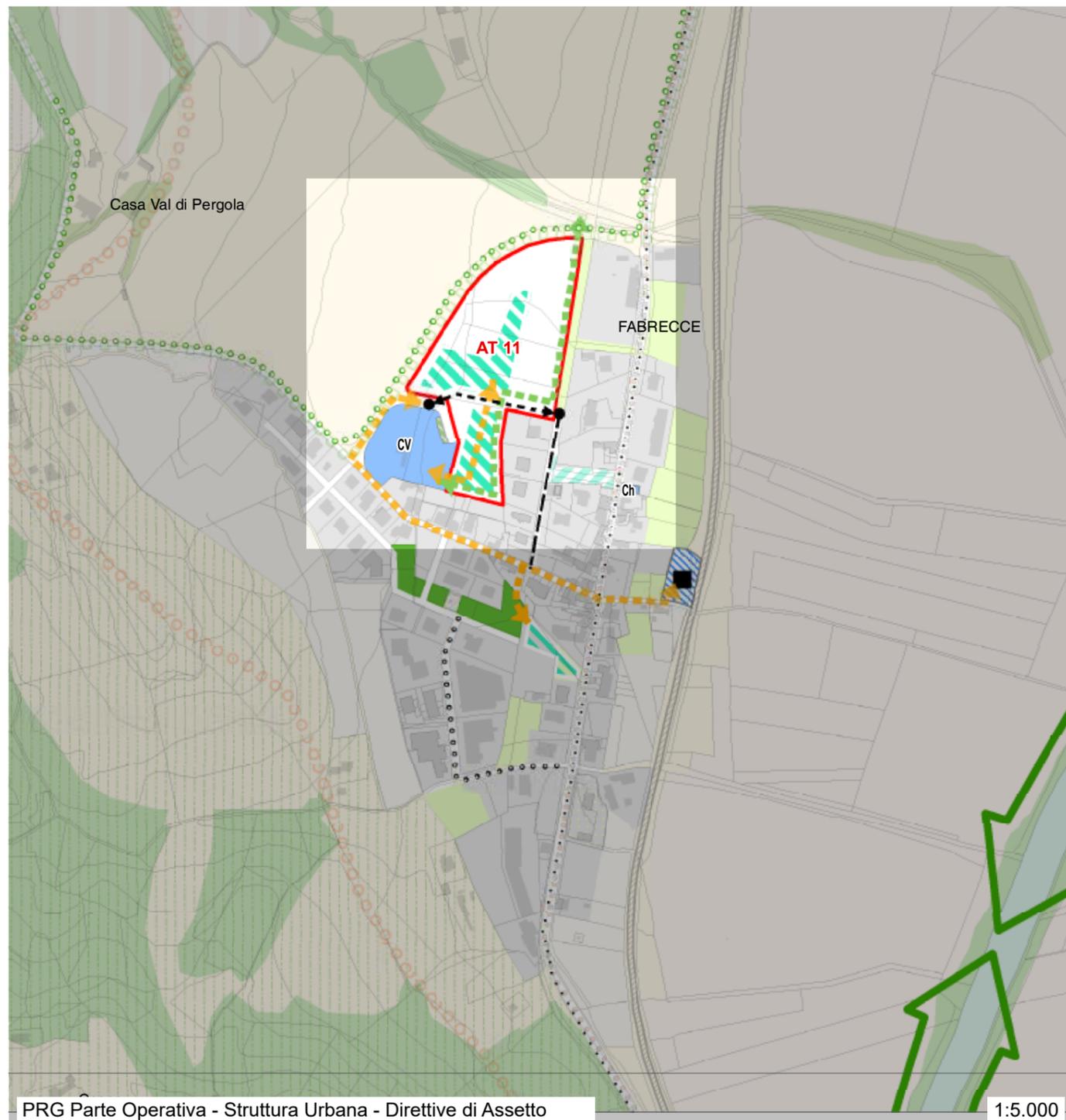
Descrizione schema

L'assetto prevede una principale area di concentrazione dell'edificato che segue la morfologia dell'area, lungo la strada perimetrale all'abitato. La porzione meridionale dell'ambito è interessata dalle aree per parcheggi, spazi per attività e luoghi di relazione, in modo da formare un sistema continuo di dotazioni pubbliche, esistenti e di progetto.

La realizzazione di un nuovo tracciato stradale connette la viabilità esistente con quella da adeguare.

Obiettivi per ambito

- Incrementare l'offerta residenziale sostenibile e di dotazioni del nucleo;
- Incrementare la dotazione di spazi di relazione e di aree verdi attrezzate di prossimità;
- Adeguare la viabilità esistente e realizzare percorso ciclopedonale;
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica e valorizzare le valenze ambientali e ecologiche del contesto.



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 viabilità esistente
- 2** Riqualficazione connessione ecologica e realizzazione percorso ciclopedonale
- 3** Riqualficazione spazi pubblici esistenti

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

- Definire un margine verde di rafforzamento della rete ecologica e di mitigazione paesistico ambientale lungo i margini agricoli (a est e a ovest);
- Integrare il nuovo edificato con il tessuto circostante, con tipologie edilizie e altezze coerenti con l'esistente.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Adeguamento viabilità esistente;
- Realizzazione percorso ciclopedonale.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

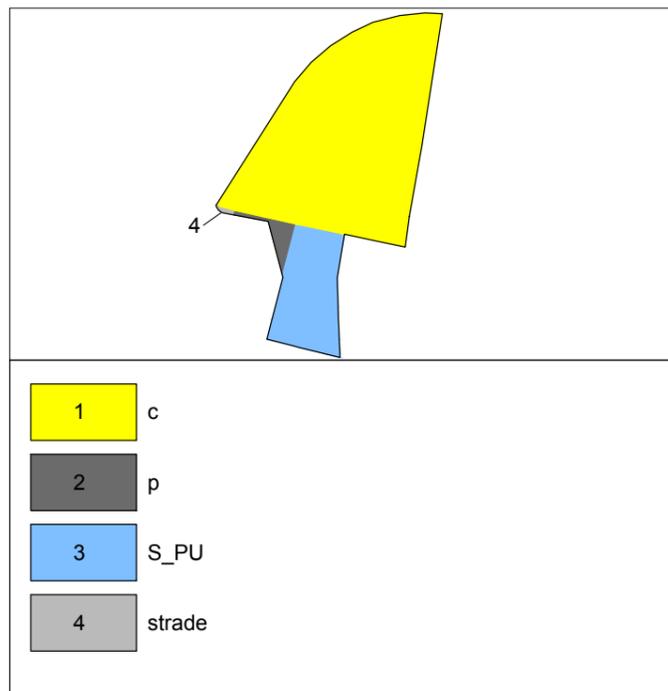
- Creare un sistema di percorsi ciclopedonali accompagnato da sistemazioni a verde che rafforzino le connessioni ecologiche;
- Riquilibrare gli spazi pubblici esistenti.

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	C	16.019	0,260	a
2	P	430	0,185	b
3	S_PU	3.629	0,185	c
4	strade	45	0,000	d
TOTALE		20.123		

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
a+b+c+d+e = A	B		C		A + C1	A + C2
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	mq
4.916	0%	50%	0%	100%	4.916	9.832
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	0	2.458	0	4.916	4.916	9.832
					6.145	9.832
						9.832

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adeguamento viabilità esistente 2. Riquilibrare connessione ecologica e realizzazione percorso ciclopedonale 3. Riquilibrare spazi pubblici esistenti <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		

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve curare particolarmente l'inserimento paesaggistico dell'intervento e le connessioni 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.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

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

L'area è ai margini settentrionali dei tessuti edilizi della frazione. La tipologia, prevalentemente residenziale, è di edilizia puntuale a due piani, mentre il produttivo è caratterizzato da capannoni artigianali di piccole-medie dimensioni.

L'ambito è interessa un terreno lievemente in pendio esposto verso sud-est, è ha un rapporto visivo diretto con il contesto agricolo circostante e con gli elementi di valenza naturale (rilievi collinari e Valle del Tevere).

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Collinare
- UdP n. 7 Basse colline di Trestina (Elab. A4.2 a, Art. 32, 33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Unità regionali di connessione ecologica (Connettività)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 11

- Pianura agricola di fondovalle
- Reticolo idrografico minore e vegetazione ripariale
- Unità regionali di connessione ecologica (Connettività) RERU
- Resti archeologici
- Itinerari ciclopeditoni
- Insedimenti di pianura, recenti e consolidati
- Aree di margine degli insediamenti
- Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti
- Confine tra Paesaggio Locale 6 e PL11

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore** – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

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

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

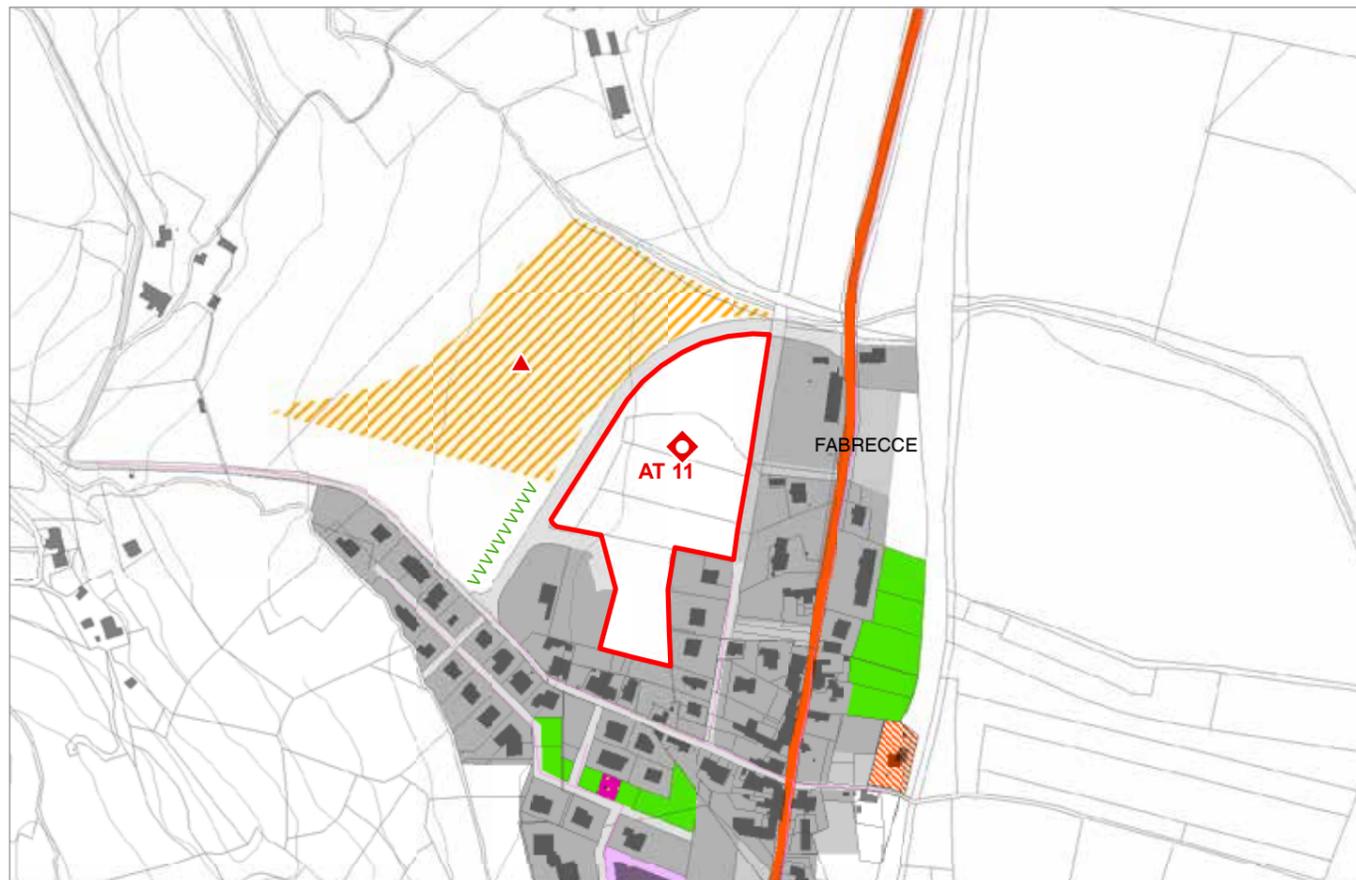
-
- Curare la definizione dei margini urbani dei centri lineari della Aretina e FCU, differenziando i margini rivolti verso i versanti collinari da quelli rivolti verso le infrastrutture viarie, contribuendo alla caratterizzazione paesaggistica di queste ultime.
- Riqualificare i varchi di continuità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

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

Qualificare i margini dell'edificato **verso i versanti collinari** e verso la valle del **Tevere**

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

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



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 11 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. PO.g.03.1 come strategiche.

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

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono state individuate nell'area o nelle sue immediate vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile. Gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

È inoltre opportuno garantire l'integrazione degli spazi aperti di progetto con la limitrofa Area prevista all'interno del Piano di Emergenza Comunale, rendendone possibile la connessione.

L'elab. PO.g.03.1 indica infine la presenza di Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, tali caratteristiche di accessibilità – anche a cavallo del percorso di progetto – per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.



PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

La frazione si trova nella Valle del Tevere in riva sinistra ai piedi del sistema collinare orientale, lungo la SS 33 bis e costeggiata dalla E45, sulla quale si affacciano diverse attività produttive presenti nell'insediamento. Sul lato della SS3 bis sono localizzate alcune dotazioni commerciali di prima necessità, la chiesa e un campo sportivo.

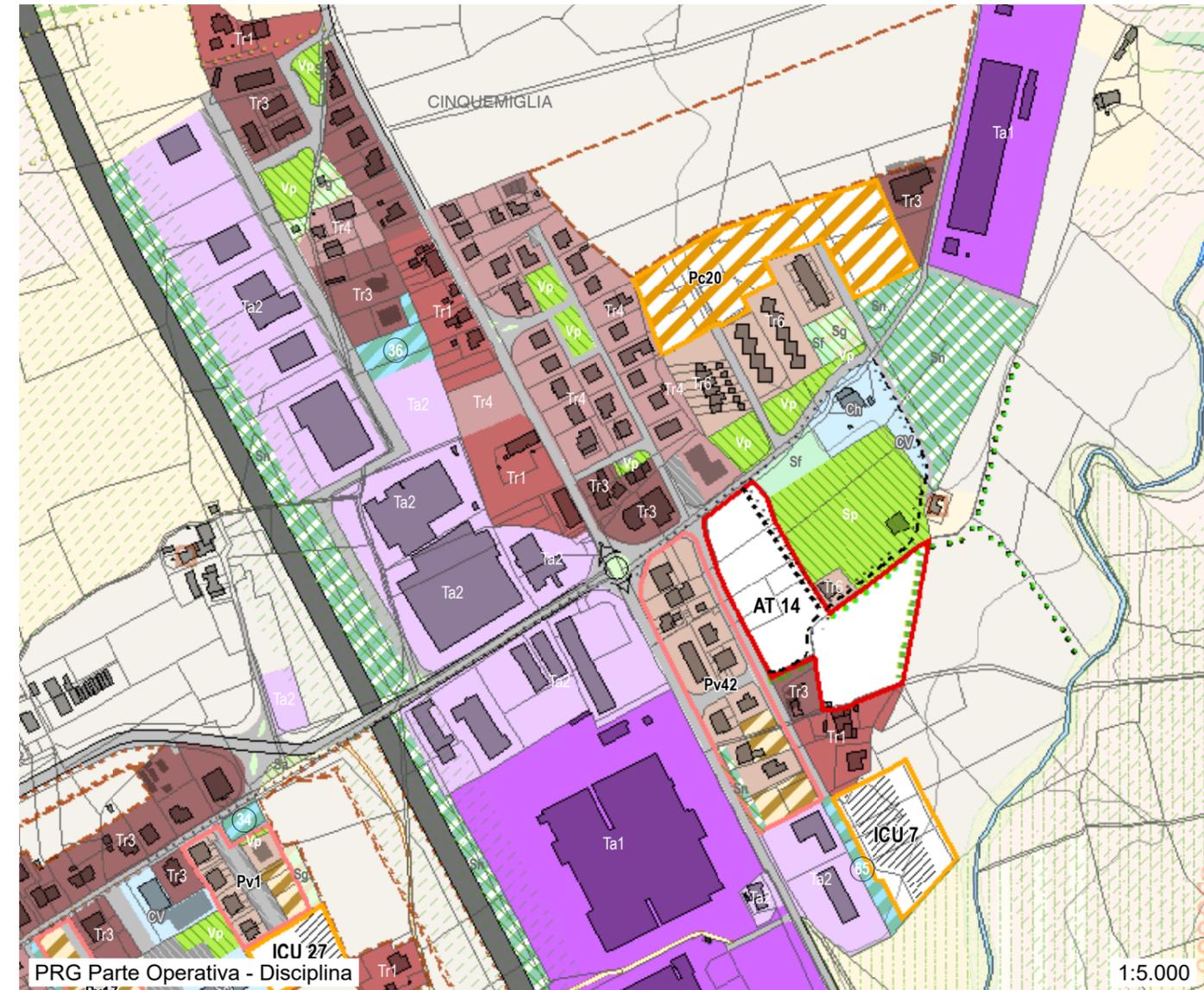
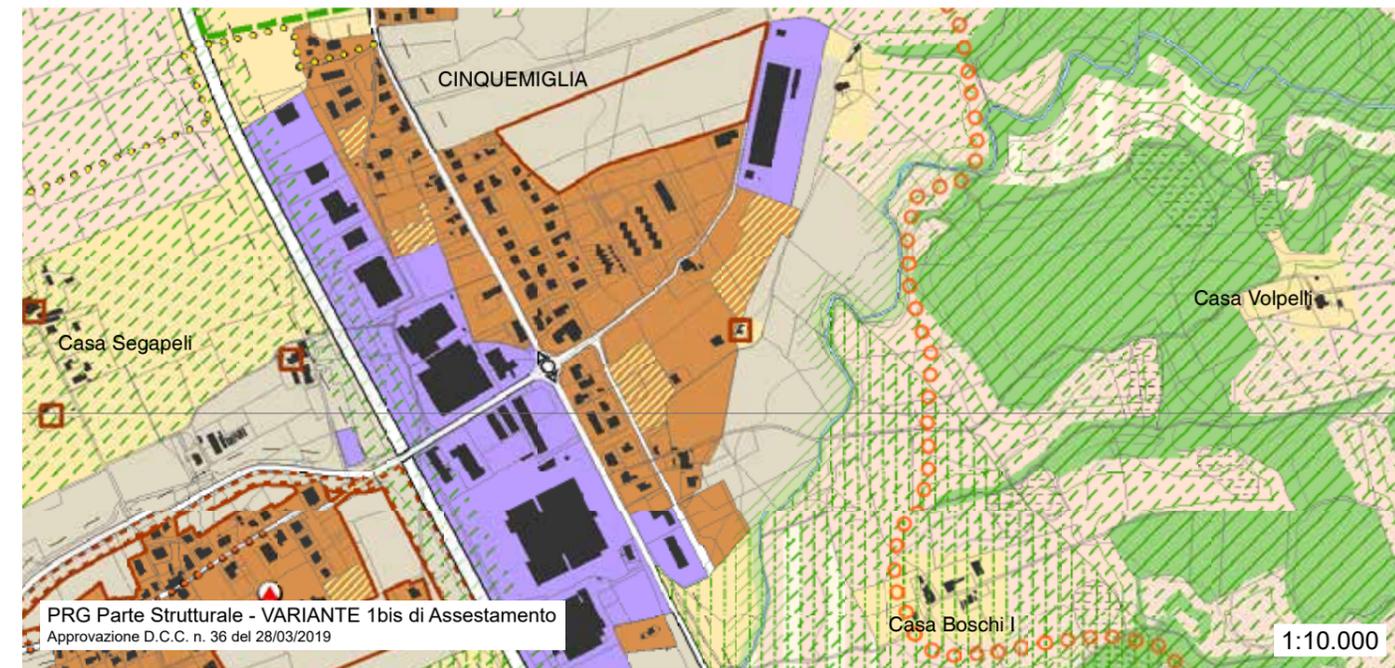
L'Ambito di trasformazione previsto dal PO è l'AT 14, localizzato tra la viabilità parallela alla statale e la strada trasversale che collega Cinquemiglia con Trestina, in un'area di margine dell'abitato, in prossimità dei servizi locali esistenti.

Obiettivi di frazione

- Completare il tessuto urbano e incrementare le dotazioni della frazione, con particolare riferimento alla viabilità, alle connessioni ciclo-pedonali e alle attrezzature pubbliche
- Dotare la frazione di nuovi spazi per attività di servizio;
- Mitigare e ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico delle nuove urbanizzazioni e edificazioni;
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica;
- Riquilibrare gli spazi pubblici esistenti e connetterli con percorsi ciclo-pedonali.

Pianificazione vigente

L'AT 14 occupa un'area classificata dal PRG-PS come *città consolidata o in via di consolidamento*, per tessuti prevalentemente residenziali e in parte da un'area con disciplina pregressa non attuata. Ai margini dell'ambito la disciplina è relativa alle *Aree agricole periurbane* (Art. 110 NTA PRG-PS).

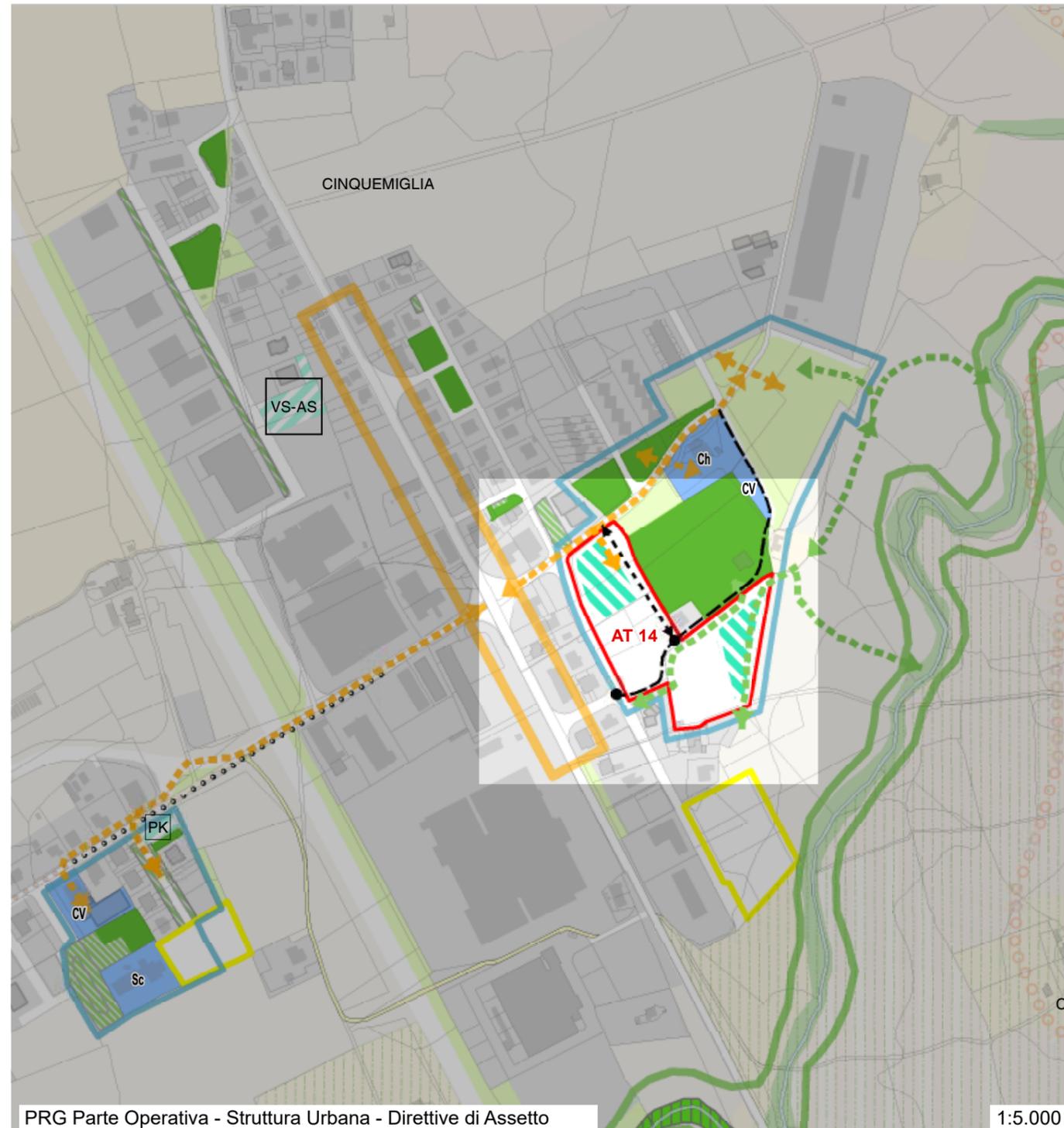


Descrizione schema

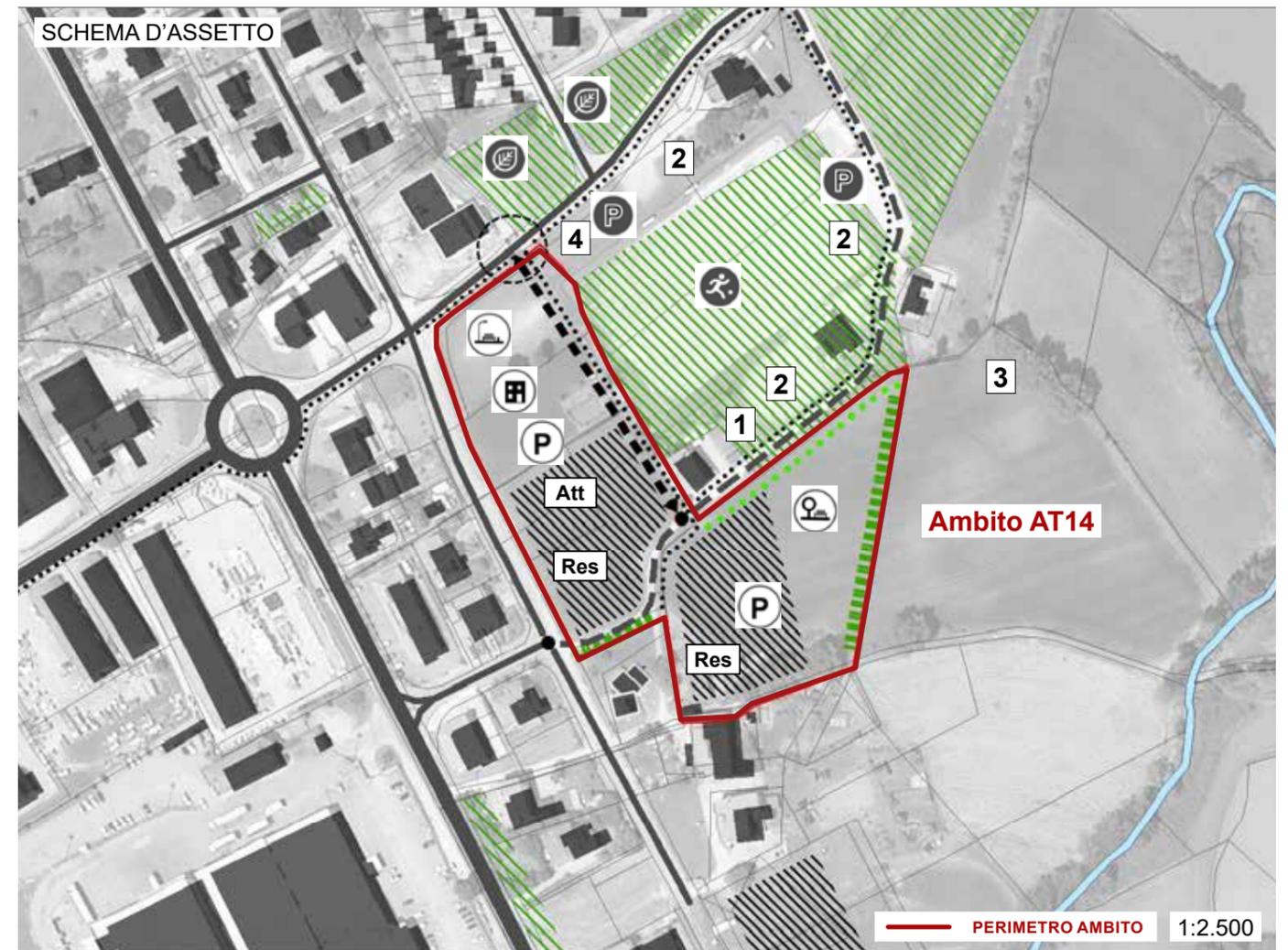
L'assetto previsto definisce due zone di concentrazione edilizia nella parte più interna dell'ambito, lasciando vuote le parti esterne, al fine di collocarvi servizi pubblici o a uso pubblico, e per il mantenimento e il rafforzamento delle connessioni delle reti ecologiche.

Obiettivi per ambito

- Incrementare l'offerta residenziale e di dotazioni del nucleo
- Incrementare la dotazione di spazi di relazione e di aree verdi attrezzate di prossimità
- Adeguare la viabilità esistente di accesso all'ambito
- Rafforzare le connessioni della rete ecologica
- Realizzare percorsi ciclopedonali di connessione tra le dotazioni pubbliche
- Riqualificare gli spazi pubblici esistenti circostanti l'ambito.



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 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

- Adeguamento viabilità esistente di accesso all'Ambito
- Riqualificazione spazi pubblici
- Rafforzamento connessioni rete ecologica

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

- Realizzazione percorsi ciclopedonali

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 (in particolare a est, verso lo spazio agricolo);
- Integrare il nuovo edificato con il tessuto circostante, utilizzando tipologie edilizie e altezze coerenti con l'esistente, considerando l'inserimento di edifici per attività.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Adeguamento viabilità esistente con caratterizzazione ambientale, mediante la piantumazione di alberature e mantenendo le visuali aperte verso lo spazio agricolo;
- Realizzazione del nuovo asse viario di distribuzione interna con intersezione principale con viabilità esistente (via delle Fratte).

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

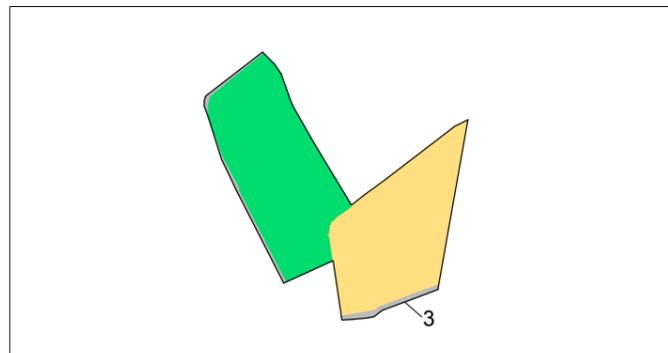
- Definire un sistema di spazi di relazione, esistenti e di progetto, collegato da percorsi ciclopedonali;
- Riquilibrare gli spazi pubblici esistenti esterni all'ambito;
- Realizzare spazi pubblici attrezzati e dotati di alberature e strutture per la sosta.

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)	Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1 E_RI	7.641	0,100	a
2 V_SPU	8.653	0,185	b
3 strade	467	0,000	c
TOTALE	16.761		

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	
a+b+c+d+e = A	B		C						A + C1
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq 2.365	minimo	massimo	mq 2.956	mq 4.730
2.365	0%	50%	0%	100%		mq	mq		
	mq	mq	mq	mq		mq	mq		
	0	1.182	0	2.365		0	4.730		

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



- 1 E
- 2 V_SPU
- 3 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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adeguamento viabilità esistente di accesso all'Ambito 2. Riquilibrare spazi pubblici 3. Rafforzamento connessioni rete ecologica 4. Realizzazione percorsi ciclopedonali

DESTINAZIONE D'USO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

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.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'AT 14 si trova ai margini sud orientali dell'edificato della frazione di Cinquemiglia, sita a sud del Capoluogo, in riva sinistra della Valle del Tevere ai piedi del sistema collinare orientale, lungo la SS 33 bis. La frazione è costeggiata dalla E45, sulla quale si affacciano diverse attività produttive che interessano la frazione. L'Ambito di trasformazione è localizzato tra la viabilità parallela alla statale e la strada trasversale che collega Cinquemiglia con Trestina, in prossimità con i servizi locali. In particolare il campo sportivo confina a est e determina una visuale aperta verso lo spazio agricolo pedecollinare. I nord e ovest dell'ambito sono caratterizzati da un tessuto edilizio residenziale recente, a densità medio basso, con altezze tra i 2 e i 3 piani. I rapporti visivi diretti con lo spazio rurale non sono quindi ancora compromessi

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

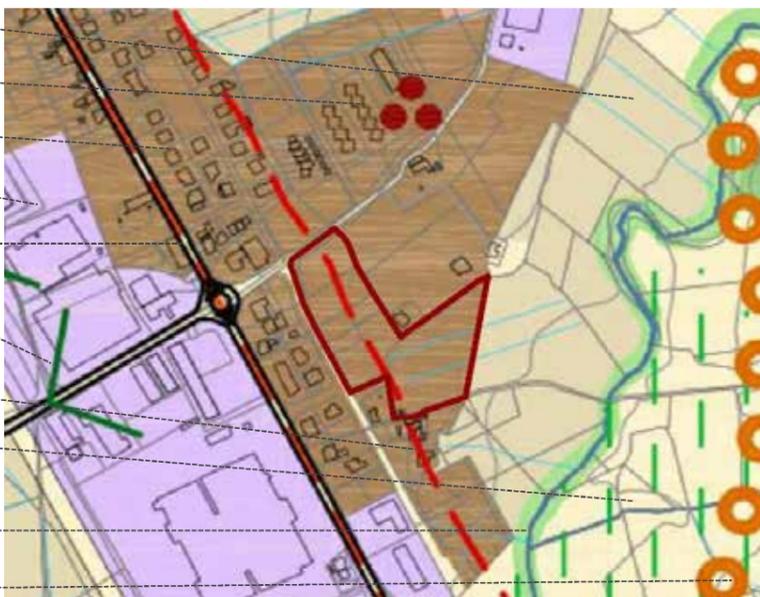
- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- *Corridoio e pietre di guado* (Connettività)
- *Matrice*

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 14

- Aree di margine degli insediamenti
- Resti archeologici
- Insediamenti di pianura, recenti e consolidati
- Impianti produttivi ed artigianali
- Strada storica di collegamento territoriale
- Luoghi della percezione: viabilità di pianura dell'Alta Valle del Tevere
- Sentieri pedonali
- Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti
- Reticolo idrografico secondario
- Confine tra Paesaggio Locale 11 e PL7

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e **PL 7 Versanti basso collinari orientali della valle del Tevere** – Colline di S. Maiano, Cinquemiglia, (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (reticolo idrografico minore)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale di vallata
- Mantenere la dominante paesaggistica data dall'alternanza tra aree coltivate ed inserti di naturalità, valorizzando le caratteristiche di pregio delle componenti antropiche presenti e controllando la sostenibilità delle trasformazioni relative agli interventi connessi agli usi dei suoli agricoli ed agli usi abitativi.

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

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

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

Conservare e qualificare le **visuali verso i versanti collinari** lo spazio rurale.

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire con visuali verso lo spazio aperto, con particolare riferimento alle trame agricole pedecollinari;
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti:
 - verso il costruito
 - verso il fronte stradale principale



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 14 si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. PO.g.03.1 come Connessioni tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti, e il percorso previsto all'interno dell'Ambito stesso, classificato come Connessione di progetto di potenziale valenza strategica secondaria, li ricollega, creando un percorso alternativo rispetto al percorso strategico rappresentato da via Donino Donini e potrà contribuire a costituire una rete di micro-percorsi ridondanti o di vie di fuga locali.

Nell'elab. PO.g.03.1 è stata individuata un'area classificata come Area libera interna o ai margini del tessuto secondaria ovvero il campo sportivo di cui gli interventi previsti dovranno tenere conto, verificando e rafforzandone l'accessibilità pedonale dalle vie di fuga e l'assenza di criticità indotte. L'elab. PO.g.03.1 indica inoltre la presenza di Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, tali caratteristiche di accessibilità – anche a cavallo del percorso di progetto – per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

È infine opportuno integrare, all'interno di tali trasformazioni, alcune aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento a livello locale del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).



PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO





DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

Trestina rappresenta la frazione principale del territorio di Città di Castello, per dimensioni e dotazioni urbane, pubbliche e private. E' situata nella parte meridionale del territorio comunale, lungo la SP 104 che collega le valli umbre con il territorio aretino. Il centro urbano si sviluppa lungo la riva destra del Fiume Tevere.

La frazione si distingue per la presenza di attività commerciali e di servizi alla persona che vanno oltre alle dotazioni minime degli altri nuclei insediati del territorio comunale.

All'interno della frazione il PO individua quattro Ambiti di Trasformazione, l'AT 15, AT 16, AT 17 e AT 18.

L'ambito 15 è posto all'interno del tessuto urbano, in un'area urbanizzata e da rigenerare, mentre gli altri sono ai margini dell'edificato, in aree attualmente a uso agricolo, in parte contigue a tessuti produttivi e a dotazioni per attività sportive.

Obiettivi di frazione

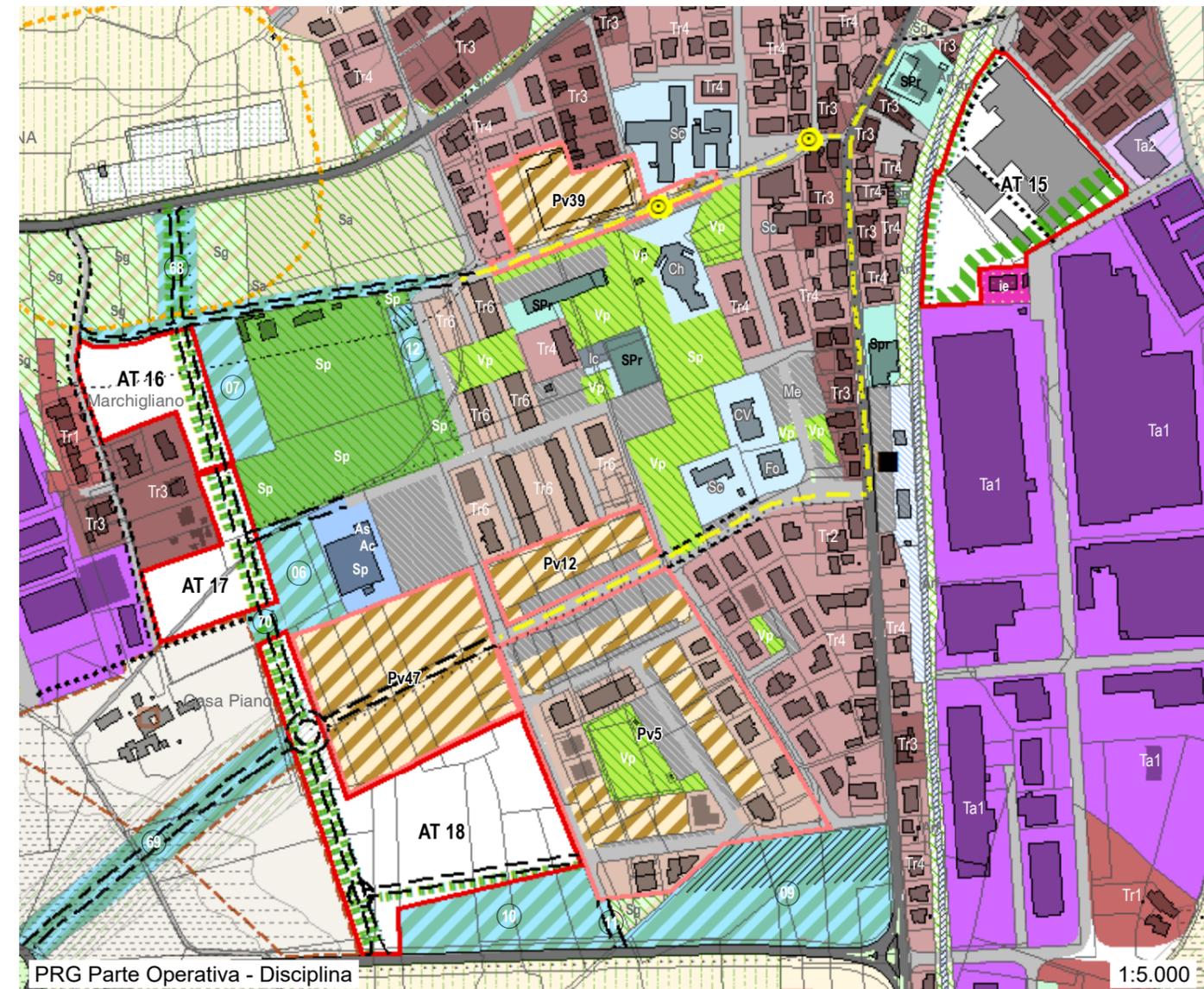
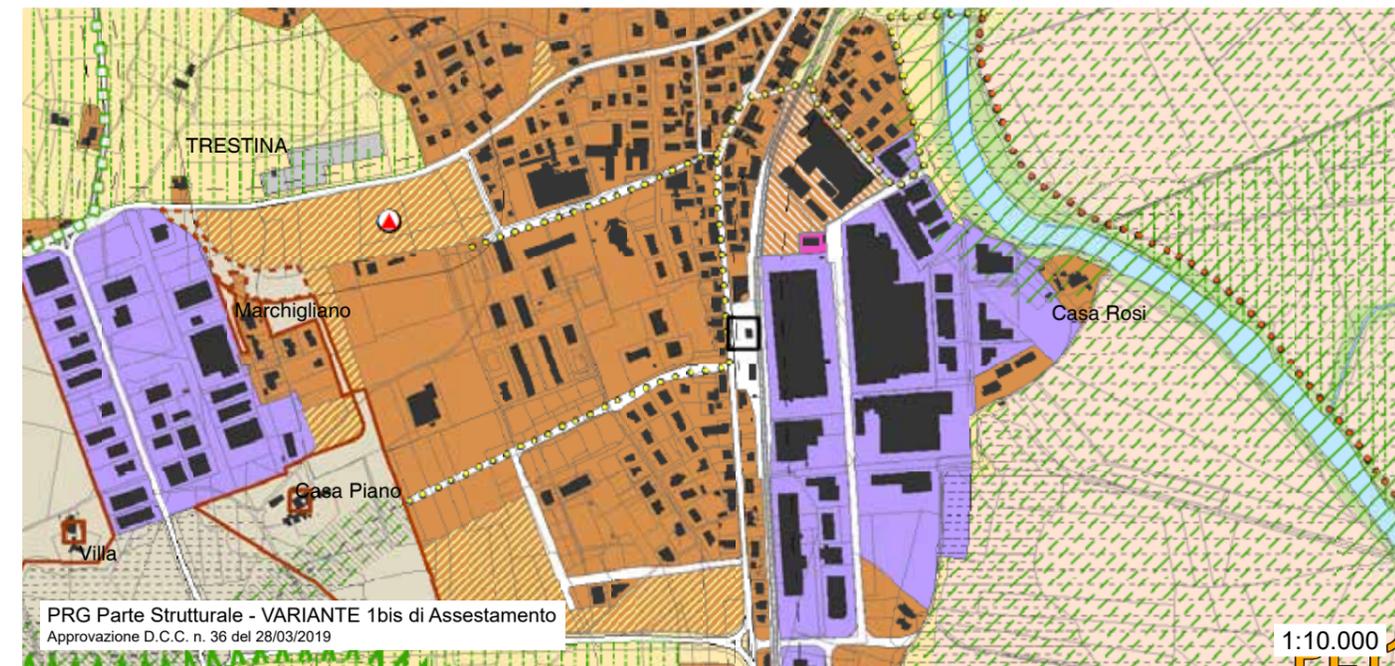
- Rigenerare i tessuti produttivi in dismissione e realizzare nuove polarità locali;

- Completare il tessuto urbano attraverso interventi di qualità con morfologie integrate con i tessuti esistenti e lo spazio agricolo circostante;
- Completare la rete della viabilità urbana per incrementare le relazioni interne, gerarchizzare i flussi e assicurare ridondanza infrastrutturale;
- Incrementare le dotazioni della frazione, con particolare riferimento alla connessione ciclo-pedonale e ai servizi e attrezzature pubbliche;
- Mitigare e ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico delle nuove urbanizzazioni e edificazioni;
- Connettere e rafforzare le componenti della rete ecologica e favorire le visuali e l'affaccio verso il Fiume;

Pianificazione vigente

L'AT 15 occupa un'area che il PRG-PS individua con priorità di rigenerazione, in virtù della sua localizzazione, della dismissione delle attività presenti, e della vocazione a rappresentare una polarità urbana per la frazione.

Le aree degli AT 16,17 e 18 sono classificate nel PRG-PS come aree a disciplina pregressa non attuata, e in piccola parte (AT 16) come aree agricole periurbane.

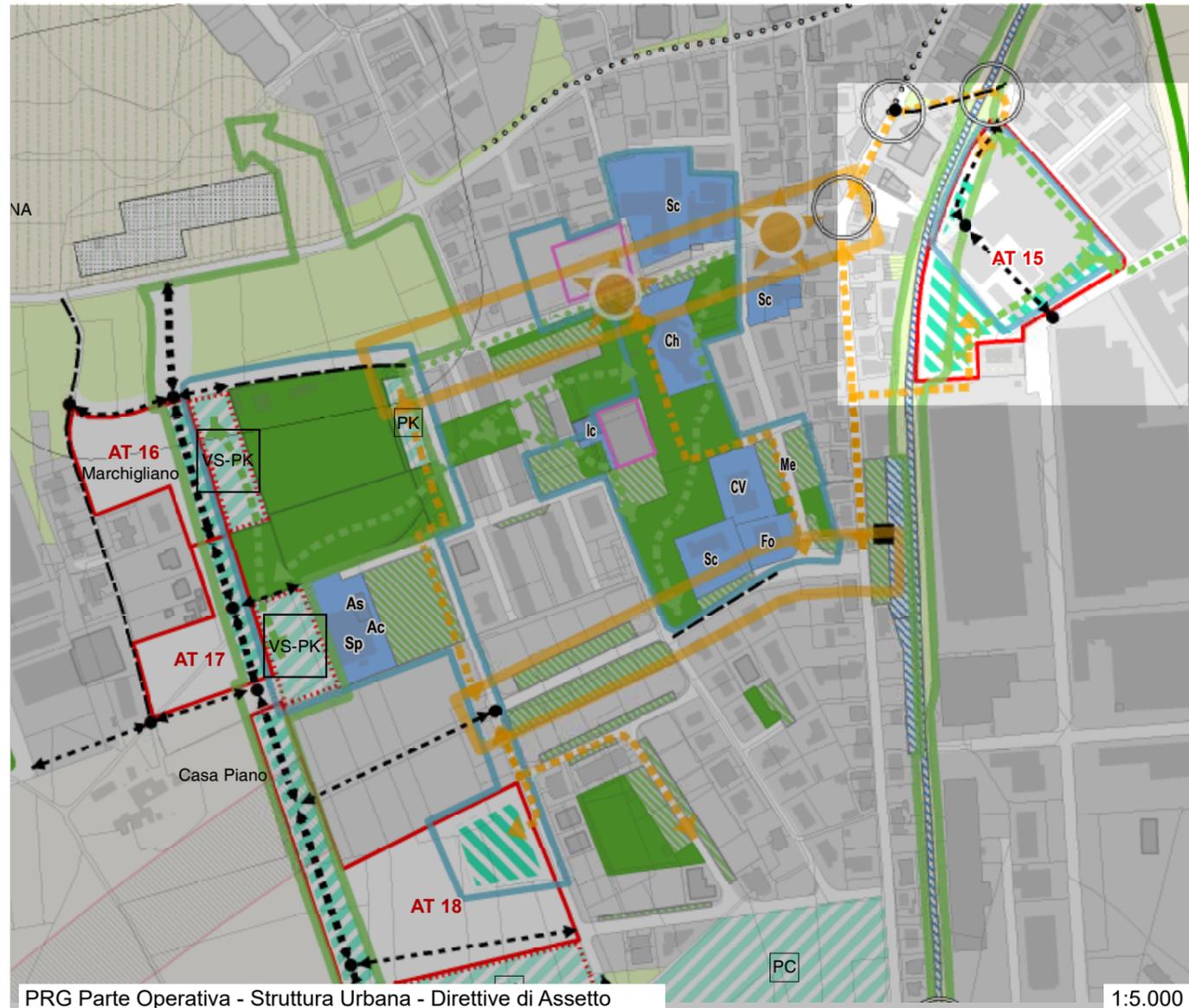


Descrizione schema

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 frapponne 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.



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** 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

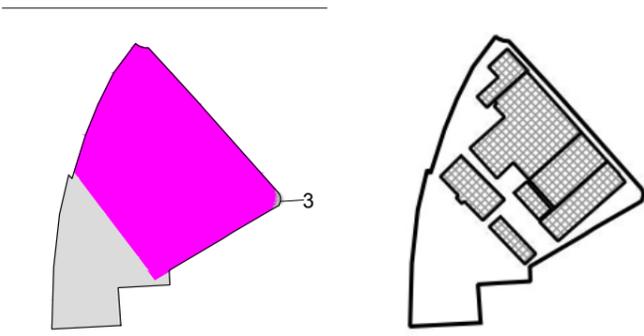
- Realizzare, in posizione centrale dell'Ambito, la piazza / spazio pubblico principale in relazione diretta con gli edifici da recuperare, per valorizzare la presenza e le funzioni che vi saranno accolte;
- Definire un sistema continuo di servizi e funzioni ad uso pubblico, spazi di relazione e aree 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	0,175	a
2 Z_F, Z_T, Z_C	5.264	0,100	b
3 strade	19	0,000	c
TOTALE	19.842		

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				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:							
mq a+b+c	mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)		mq E = A	mq 3.074	mq 3.843	mq 15.158		
		C		D						A + B + D1	A + B + D2
mq 3.074	mq 6.758	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq 3.074	mq 3.074	mq 3.843	mq 15.158		
		0%	25%	0%	100%						
		mq	mq	mq	mq						
		0	769	0	3.074						

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Creazione di ampia fascia di mitigazione tra l'ambito e l'area produttiva a sud • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 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 <p>Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento</p> <p>Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali e servizi</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
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	-	100%
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3	-	100%
Produttive - Beni e servizi	RA1 - RA5 - PA1	-	100%

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

¹ 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.

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 2 comparti di attuazione; Quantità minime per la definizione di un comparto: 40% della St e 40% della SUC di base dell'ambito.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'AT 15 è interno al tessuto urbano della frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, lungo la linea ferroviaria FCU.

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

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

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

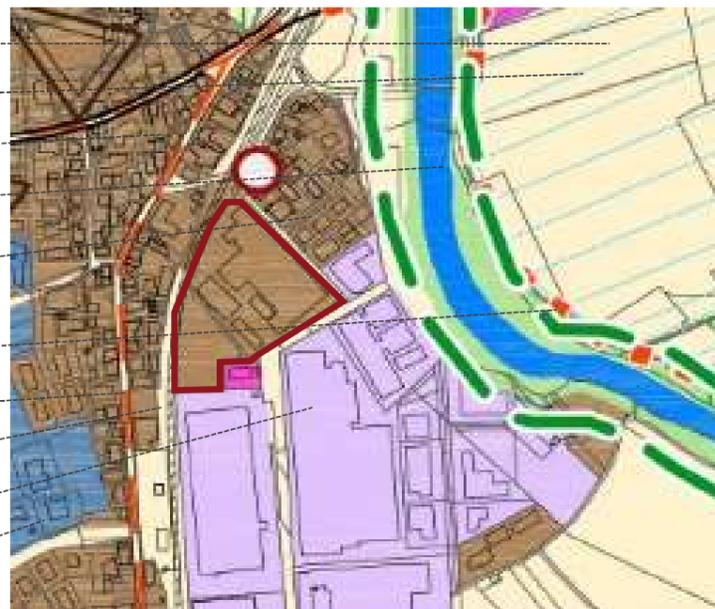
- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- *Barriere antropiche*

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 15

- Pianura agricola di fondovalle
- Canali
- Insedimenti di pianura, recenti e consolidati
- Fiume Tevere e SIC IT5210003
- Complessi di edifici di valore tipologico documentario
- Itinerari ciclopedonali
- Strada storica di collegamento territoriale
- Ferrovia centrale Umbra
- Impianti produttivi artigianali
- Aree con servizi pubblici attrezzati

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra** (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

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

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

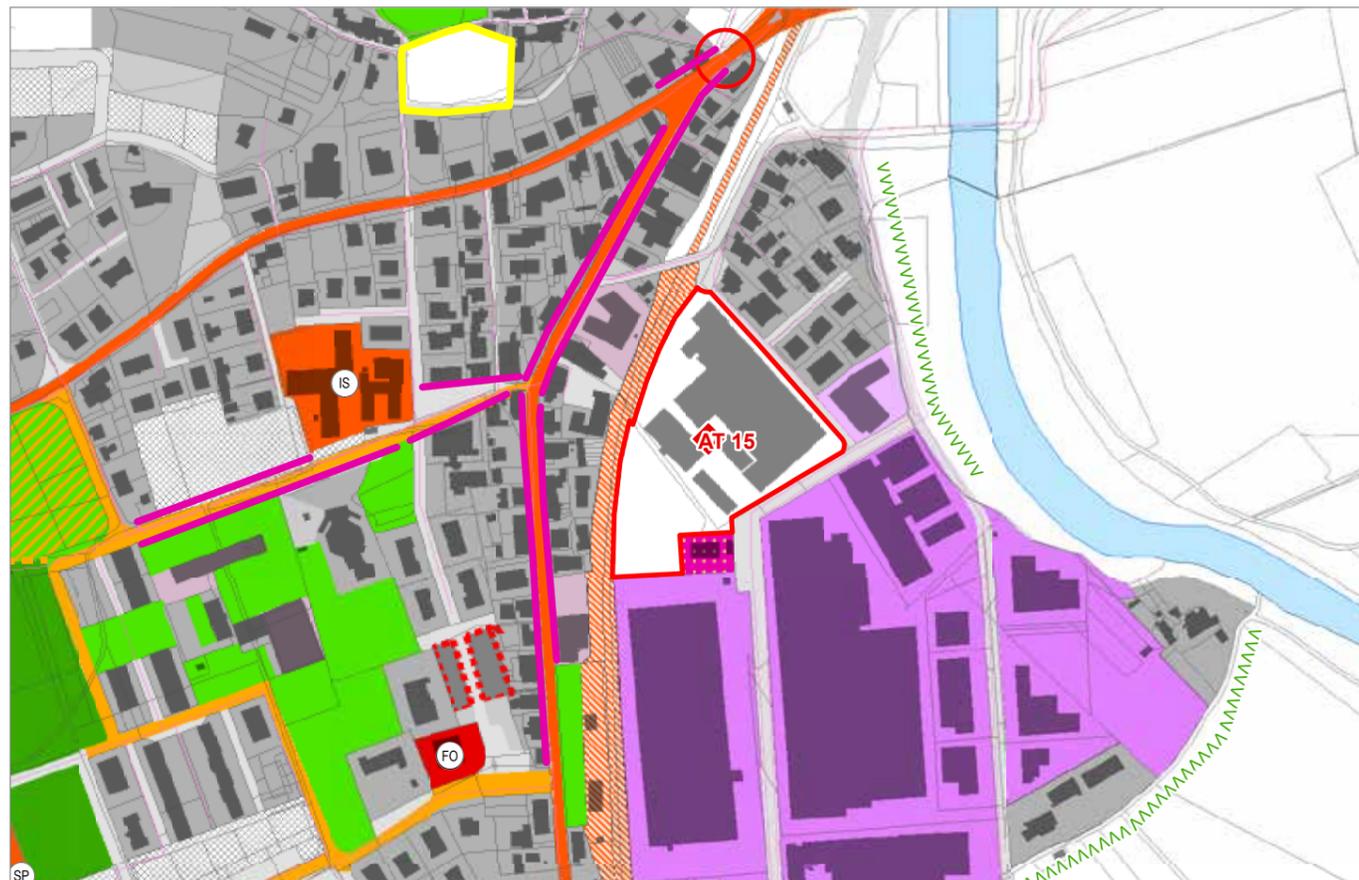
- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

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

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

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (Fiume Tevere, vegetazione ripariale e filari alberati, siepi)
- Definire e caratterizzare le visuali verso il Tevere
- Mantenere una visuale dal centro dell'abitato di Trèstina verso il Tevere attraverso l'ambito, attraverso la composizione delle aree di concentrazione edilizia
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Connotare l'intervento mediante una qualificata e riconoscibile conformazione spaziale e architettonica, favorendo l'integrazione progettuale dei manufatti di pregio da mantenere.
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti nel contesto urbano circostante e quelli di progetto



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

L'area si trova a ridosso di Attività produttive artigianali e industriali principali che rientrano nel Sistema delle attività economiche principali (elab. GE.04.1 del PRG-); nell'ottica di garantire l'accessibilità e l'operatività di tali elementi utili al mantenimento e alla ripresa del sistema economico in fase di post sisma è opportuno verificare il rapporto di interferenza degli interventi previsti rispetto a tali tessuti per ridurre al minimo possibili criticità indotte.

<p>SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE</p> <p>Sistema della mobilità e dell'accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo Nodi viari principali Nodi viari secondari Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso) Principali parcheggi urbani in aree attrezzate Linea ferroviaria e relative stazioni Aviosuperfici <p>Sistema delle reti tecnologiche principali</p> <ul style="list-style-type: none"> Elettrodotto AT Acquedotto Elettrodotto MT Gasdotto 	<p>SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA</p> <p>Sistema della attività economiche principali</p> <ul style="list-style-type: none"> Principali attività produttive Principali attività produttive/terziarie e commerciali Principali attività commerciali Assi commerciali principali <p>Sistema dei beni culturali</p> <ul style="list-style-type: none"> Cinta muraria Strutture / luoghi delle attività culturali principali Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale <p>Sistema dei servizi essenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> Strutture operative specifiche della protezione civile Vigili del Fuoco Edifici scolastici Palestre Municipio / edifici amministrativi Centri di vita associata Pro-loco Strutture sanitarie Forze dell'ordine Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica 	<p>SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA</p> <p>Sistema degli spazi aperti</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni <p>Sistema degli edifici e delle strutture strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> Edifici strategici e strutture strategiche operative Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie
--	---	--

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

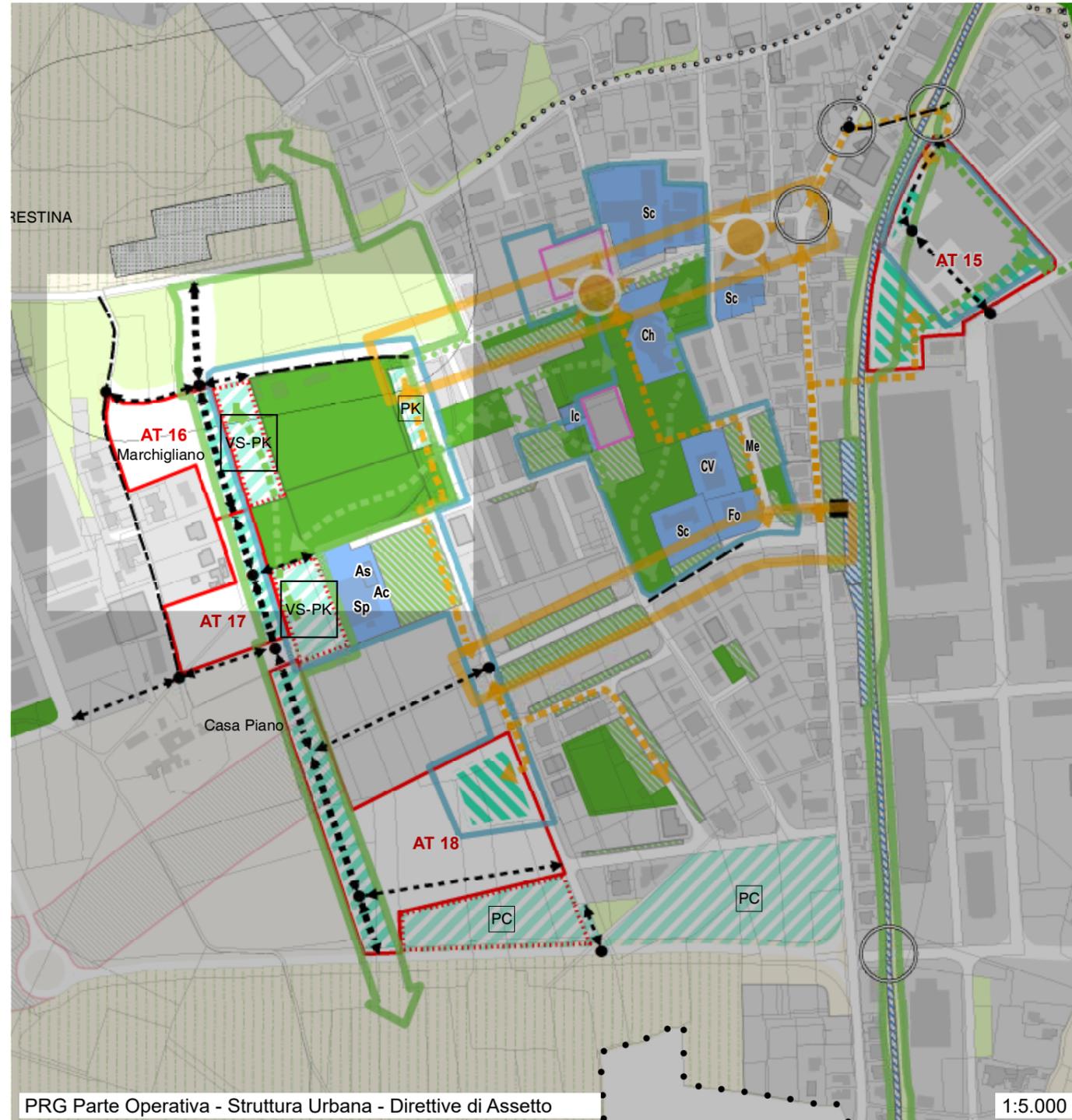
<p>Sistema della mobilità e della accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria 	<p>Sistema degli spazi aperti</p> <ul style="list-style-type: none"> Attrezzamento di aree per fini di protezione civile Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi 	<p>Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici</p> <p>Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel PRG-PO n.1 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS 	<ul style="list-style-type: none"> - Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici
---	---	--	--

Descrizione schema

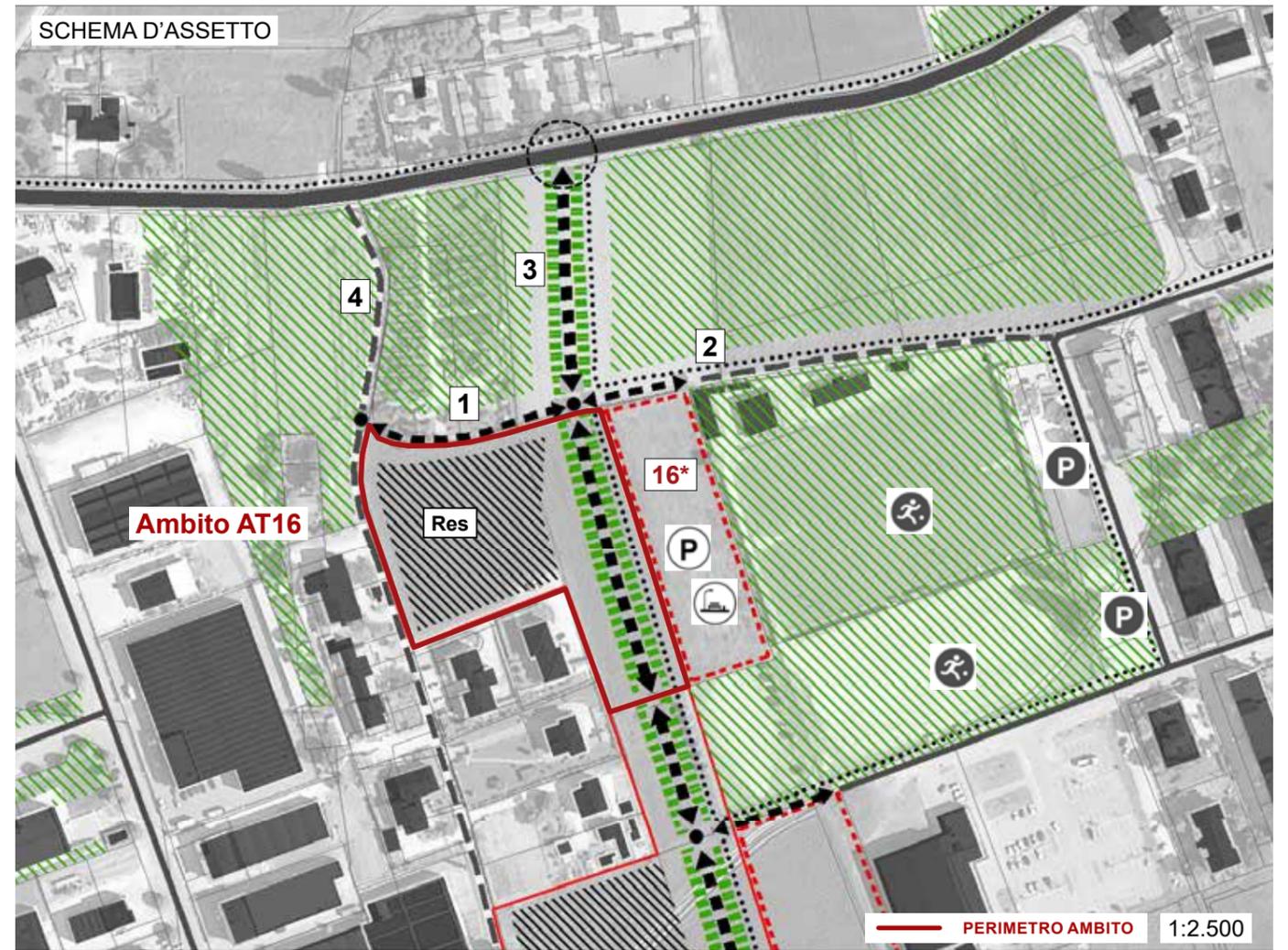
L'assetto di questo ambito è pensato in coerenza e quindi strettamente connesso all'AT 17.
L'area interessata dall'edificazione è concentrata in continuità con l'edificato esistente. Essa sarà accessibile dalla nuova viabilità principale di progetto, che conterà la SP 104 con la strada posta a sud (via Brasile) e dalla attuale strada poderale da adeguare che serve le attuali residenze.

Obiettivi per ambito

- Contribuire alla creazione di un nuovo tessuto urbano prevalentemente residenziale;
- Acquisire aree per inserire nuove dotazioni pubbliche o a uso pubblico;
- Integrare il tessuto residenziale esistente e incrementare le dotazioni;
- Mitigare e ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico delle nuove urbanizzazioni e edificazioni (cf. prestazioni di sostenibilità Art. 37 e 44 NTA PRG-PS).



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** Nuova viabilità
 - 2** Adeguamento e completamento viabilità
 - 3** Nuovo tratto viabilità
 - 4** Adeguamento tratto viabilità esistente
 - 16*** Cessione area per dotazioni

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Integrare il nuovo tessuto e il tessuto residenziale contiguo, in termini di tipologie edilizie, altezze e densità;
- Definire fronti coerenti (affacci, allineamenti) alle due viabilità (da adeguare e la nuova viabilità di progetto).

RETI INFRASTRUTTURALI

- Adeguamento viabilità esistente definendo una sezione adeguata e la dotazione di percorso pedonale;
- Realizzazione nuovo asse viario trasversale, con intersezione principale sulla SP 104, alberato e con sezione adeguata ad accogliere un percorso ciclopedonale continuo;
- Realizzare intersezione stradale tra nuova viabilità e viabilità esistente dotate di attraversamenti ciclopedonali sicuri.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

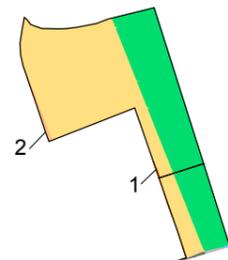
- Acquisizione di una nuova area lungo la nuova viabilità pubblica, destinata ad accogliere servizi e attrezzature pubbliche.

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	6	0,260	a
2 E_0	119	0,100	b
3 E_RI	5.517	0,100	c
4 V_SPU	3.179	0,185	d
TOTALE	8.821		

SUC di base	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito		Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
	PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE		
	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:			Limite minimo di operatività		
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)		mq 1.153	A + C1	A + C2	A + B + C
a+b+c+d+e = A	B		C			minimo	massimo	
mq 1.153	minimo 0%	massimo 50%	minimo C1 0%	massimo C2 100%		minimo 1.153	massimo 11.317	mq 1.442
	mq 0	mq 577	mq 0	mq 1.153		mq 1.153	mq 11.317	mq 2.307

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



- 1 B
- 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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nuova viabilità 2. Adeguamento e completamento viabilità 3. Nuovo tratto viabilità 4. Adeguamento tratto viabilità esistente <p>16* Cessione area per dotazioni - Realizzazione dorsale collettore fognario</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		

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

--

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'AT 16 si trova ai margini della frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, alla confluenza del Fiume Nestore.

L'area interessata dalla trasformazione è adiacente all'AT 17 e occupa terreni pianeggianti attualmente ad uso agricolo, tra il tessuto urbano recente prevalentemente residenziale con dotazioni pubbliche a est e l'area produttiva a ovest.

I dolci pendii collinari che salgono a nord e a sud definiscono visuali di notevole pregio percepibili dall'area: in particolare verso l'emergenza paesaggistica del Santuario della Madonna del Transito di Canosso a nord, e verso le colline meridionali, ai cui piedi si evidenzia la linea della vegetazione ripariale del Nestore.

La trama regolare dei campi conserva traccia dell'antica centuriazione, come gran parte della piana della Valle settentrionale del Tevere.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- Udp n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- Struttura Identitaria Regionale SIR 1 SC.3 Lugnano: il fortilizio longobardo di Monte S. M. Tiberina (Elab. QC 7)
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- Matrice

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 16

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

Strada storica di collegamento territoriale

Aree di margine degli insediamenti

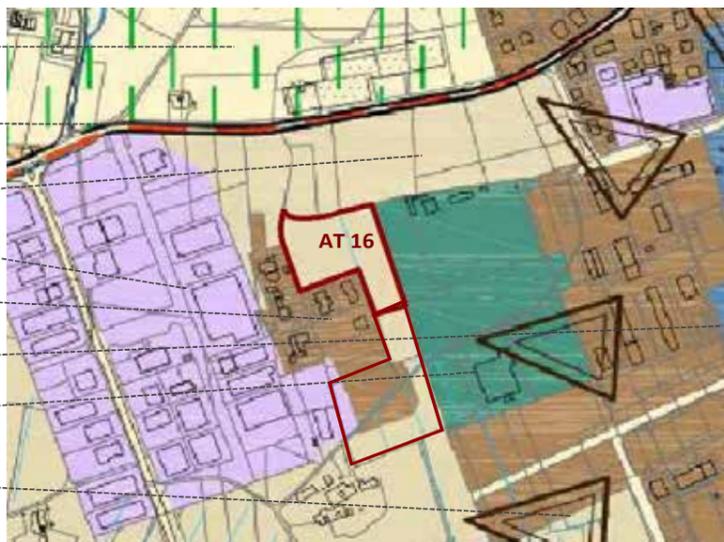
Impianti produttivi artigianali

Insediamenti di pianura, recenti e consolidati

Aree con servizi pubblici attrezzati

Impianti sportivi

Strutture Identitarie Regionali del PPR – SIR SC1.3

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (Elab. GE.03.1 e Elab. GE.03.2 PRG-PS)

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

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

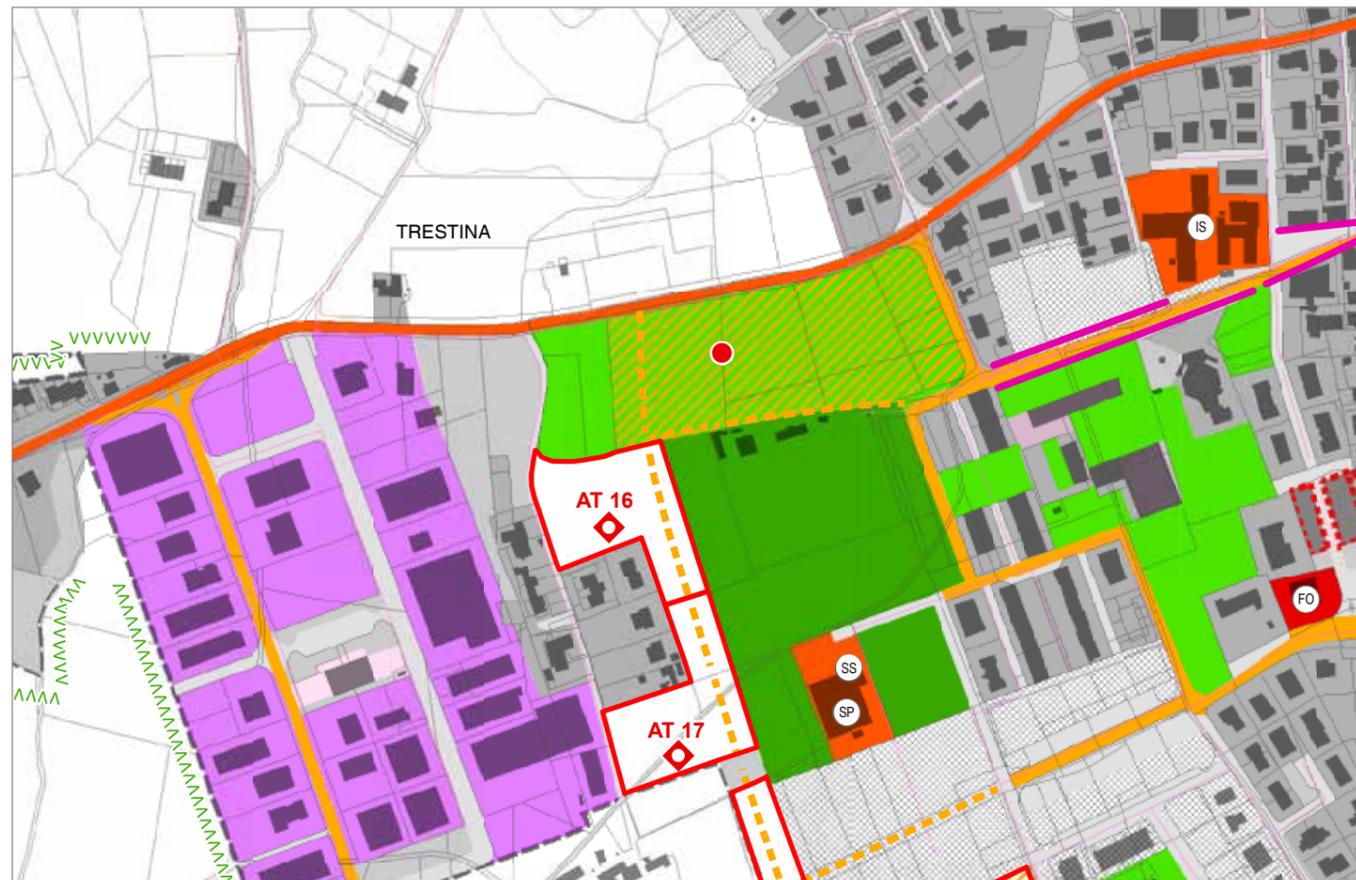
- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

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

Integrazione dei nuovi ambiti edificati con i tessuti esistenti e **qualificazione delle visuali verso il paesaggio** agricolo aperto e verso i rilievi collinari e le emergenze paesaggistiche poste a nord e a sud dell'area

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni
- Conservare e qualificare le visuali verso le emergenze paesaggistiche a nord e sud, (Santuario Madonna del Transito di Canosso, Fiume Nestore);
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti e quelli di progetto



L'area interessata dagli Ambiti di trasformazione AT 16 e 17 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità, classificate dall'elab. PO.g.03.1 come strategiche, ma il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno degli Ambiti, mettendo in connessione i percorsi strategici a nord e a sud, potrà contribuire a costituire un importante percorso ridondante, in quanto Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria.

Gli Ambiti sono adiacenti a un'area classificata nell'elab. PO.g.03.1 tra le Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza, ovvero il campo sportivo: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, le caratteristiche di accessibilità - anche a cavallo del percorso di progetto - per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

L'AT 16 confina a nord con un sistema di Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza, interessate da previsioni per la realizzazione della SUM di progetto che riguardano il sistema di gestione dell'emergenza (Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale).



PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

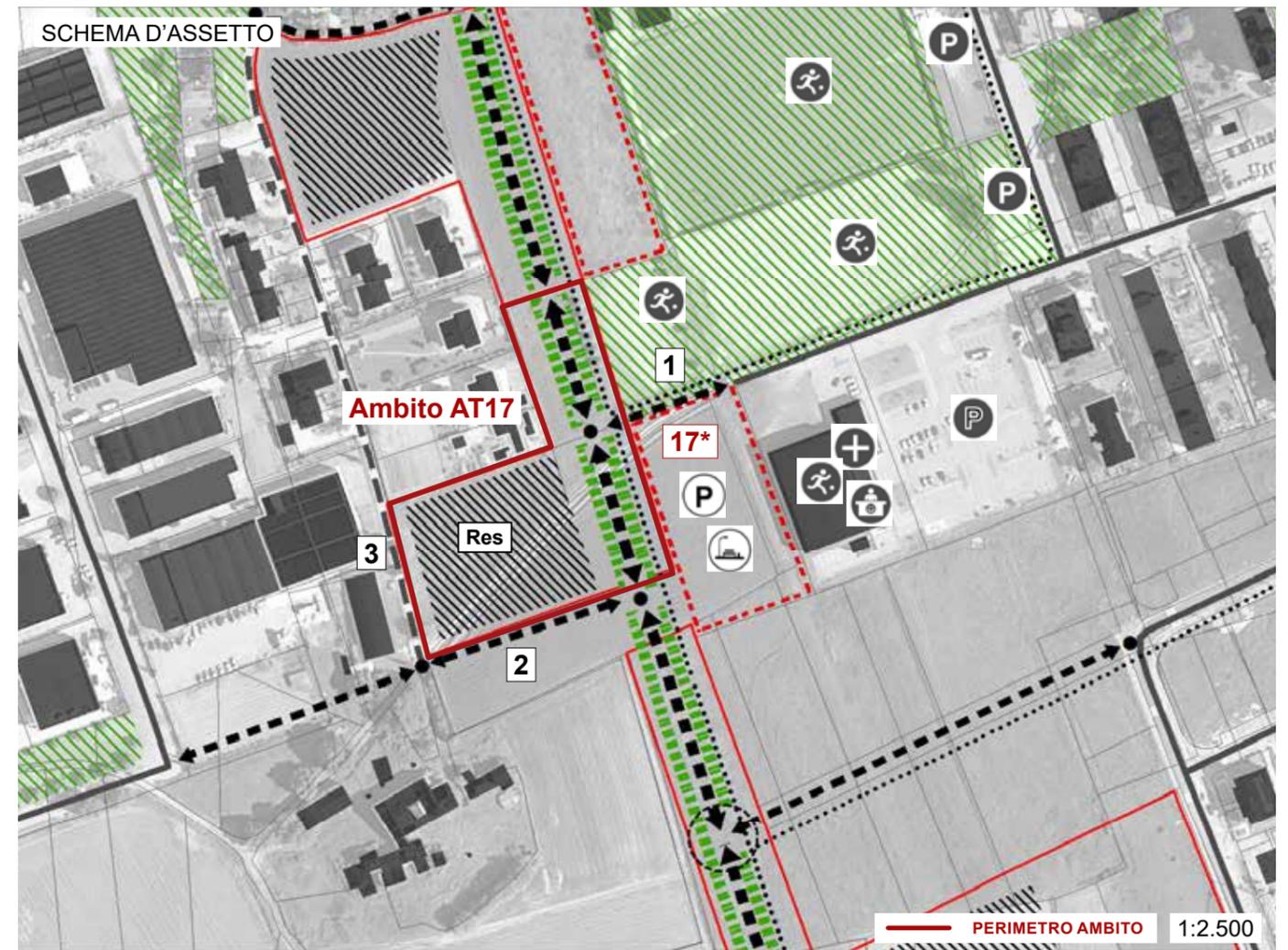
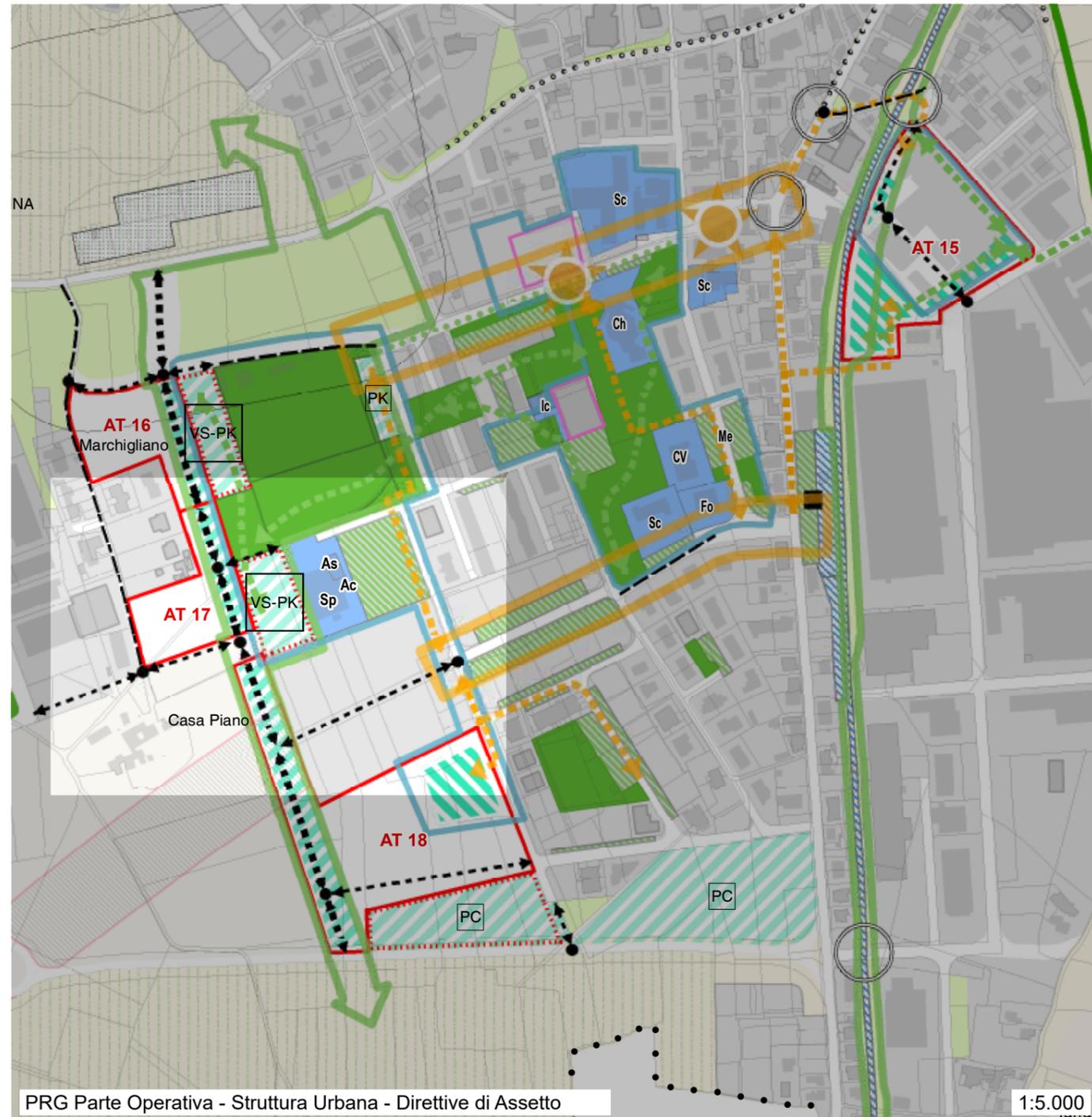


Descrizione schema

L'assetto di questo ambito deve essere messo in coerenza e in connessione con l'Ambito di Trasformazione 16. L'area interessata dall'edificazione è individuata in continuità con l'edificato esistente. Essa sarà accessibile dalla strada podereale esistente da adeguare e dalla nuova viabilità principale di progetto, che conterà la SP 104 con la strada posta a sud (via Brasile) e con le altre strade trasversali che necessiteranno del completamento del loro tracciato (via Canada e via Germania).

Obiettivi per ambito

- Contribuire alla creazione di un nuovo tessuto urbano prevalentemente residenziale;
- Acquisire aree per inserire nuove dotazioni pubbliche o a uso pubblico;
- Integrare il tessuto residenziale esistente e incrementare le dotazioni;
- Mitigare e ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico delle nuove urbanizzazioni e edificazioni (cf. prestazioni di sostenibilità Art. 37 e 44 NTA PRG-PS).



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
 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (Res)
 - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ (Att)
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- 1 Nuovo tratto viabilità
 - 2 Nuovo tratto viabilità
 - 3 Adeguamento viabilità esistente
 - 17* Cessione area per dotazioni

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Integrare il nuovo tessuto e il tessuto residenziale contiguo, in termini di tipologie edilizie, altezze e densità;
- Definire fronti coerenti (affacci, allineamenti) alle due viabilità (da adeguare e la nuova viabilità di progetto).

RETI INFRASTRUTTURALI

- Adeguamento viabilità esistente e realizzazione di percorso pedonale sicuro;
- Realizzazione nuovo asse viario trasversale, con intersezione principale sulla SP 104, alberato e con sezione adeguata ad accogliere un percorso ciclopedonale continuo.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

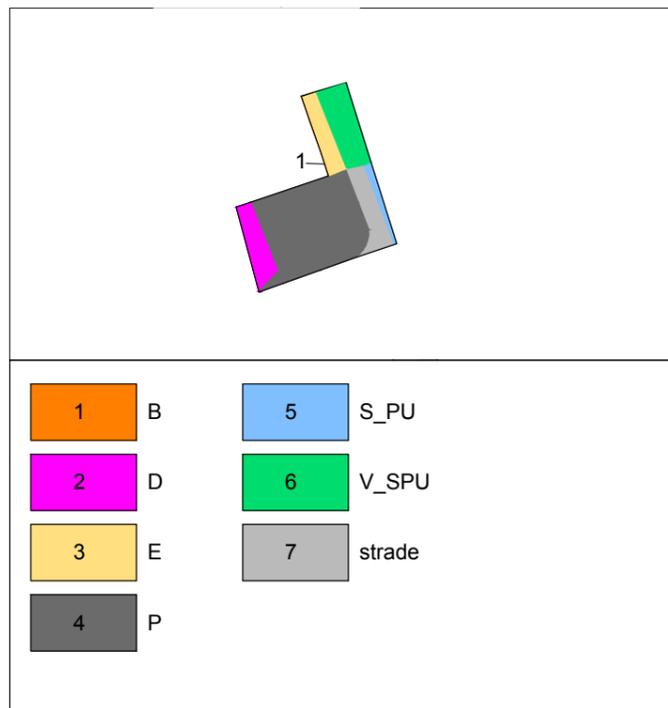
- Acquisizione di una nuova area lungo la nuova viabilità pubblica, destinata ad accogliere servizi e attrezzature pubbliche.

PARAMETRI URBANISTICI

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

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				TOTALE max incremento SUC	SUC max proprietà Ambito
	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:					
mq	Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)		TOTALE	Limite minimo di operatività		
a+b+c+d+e = A	B		C		A + C1	A + C2		
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	mq		
1.298	0%	50%	0%	100%	1.298	1.623		
	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
	0	649	0	1.298	1.298	2.596		

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nuovo tratto viabilità 2. Nuovo tratto viabilità 3. Adeguamento viabilità esistente <p>17* Cessione area per dotazioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione dorsale collettore fognario

DESTINAZIONE D'USO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

--

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI				PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime	Indice di permeabilità min	Densità arborea min
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%	

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'AT 17 si trova ai margini della frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, alla confluenza del Fiume Nestore.

L'area interessata dalla trasformazione, a sud dell'adiacente all'AT 16, occupa terreni pianeggianti attualmente ad uso agricolo, tra il tessuto urbano recente prevalentemente residenziale con dotazioni pubbliche a est e l'area produttiva a ovest.

I dolci pendii collinari che salgono a nord e a sud definiscono visuali di notevole pregio percepibili dall'area: in particolare verso l'emergenza paesaggistica del Santuario della Madonna del Transito di Canosso a nord, e verso le colline meridionali, ai cui piedi si evidenzia la linea della vegetazione ripariale del Nestore.

La trama regolare dei campi conserva traccia dell'antica centuriazione, come gran parte della piana della Valle settentrionale del Tevere.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- Struttura Identitaria Regionale SIR 1 SC.3 Lugnano: il fortilizio longobardo di Monte S. M. Tiberina (Elab. QC 7)
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- *Matrice*

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 17

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

Strada storica di collegamento territoriale

Aree di margine degli insediamenti

Impianti produttivi artigianali

Insediamenti di pianura, recenti e consolidati

Aree con servizi pubblici attrezzati

Impianti sportivi

Strutture Identitarie Regionali del PPR – SIR SC1.3

Canali

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)**

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

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

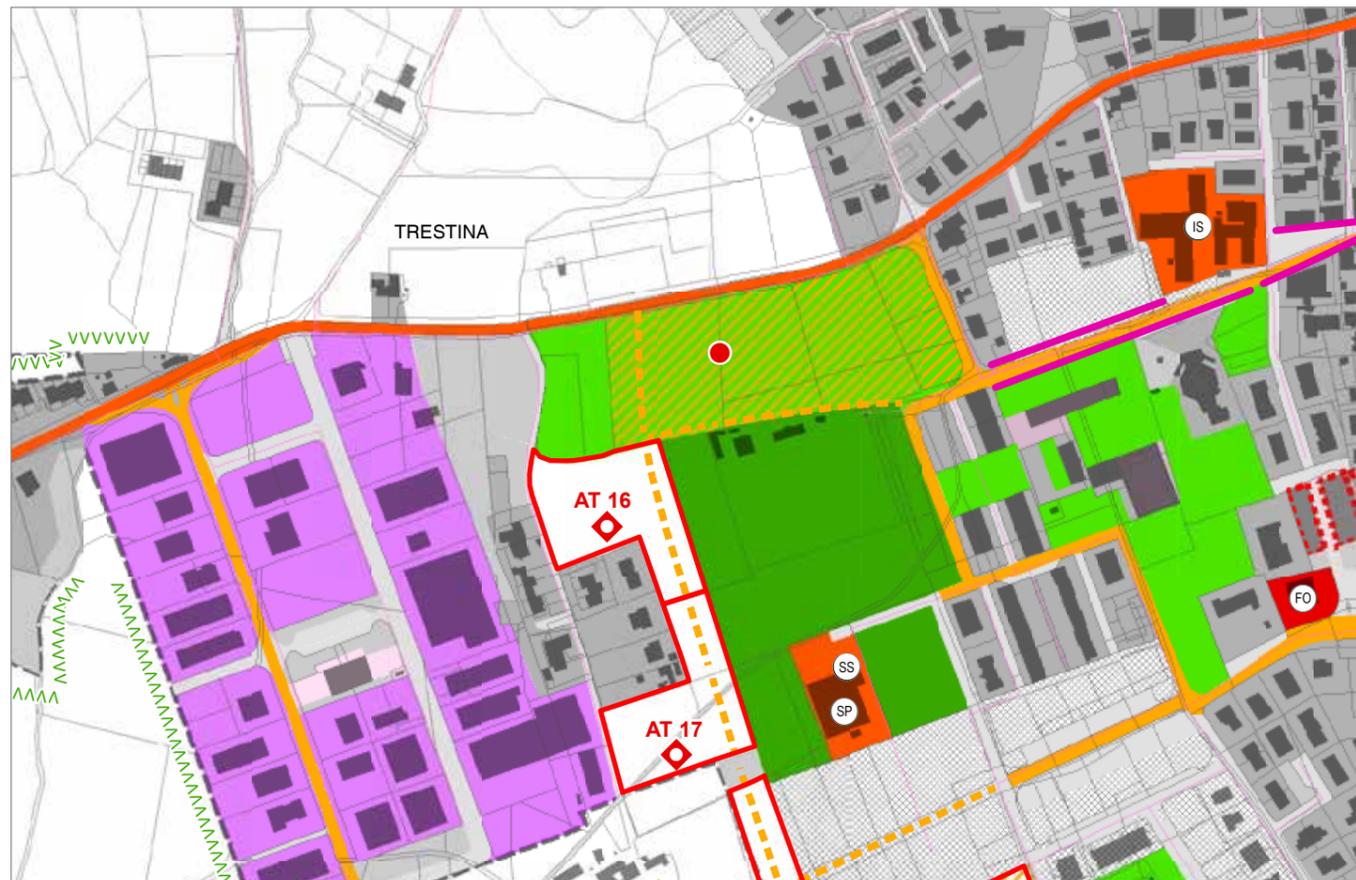
- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

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

Integrazione dei nuovi ambiti edificati con i tessuti esistenti e **qualificazione delle visuali verso il paesaggio** agricolo aperto e verso i rilievi collinari e le emergenze paesaggistiche poste a nord e a sud dell'area

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni
- Conservare e qualificare le visuali verso le emergenze paesaggistiche a nord e sud, (Santuario Madonna del Transito di Canosso, Fiume Nestore);
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti e quelli di progetto



L'area interessata dagli Ambiti di trasformazione AT 16 e 17 non si trova in relazione diretta con componenti del Sistema della mobilità, classificate dall'elab. PO.g.03.1 come strategiche, ma il nuovo tratto di viabilità previsto all'interno degli Ambiti, mettendo in connessione i percorsi strategici a nord e a sud, potrà contribuire a costituire un importante percorso ridondante, in quanto Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria.

Gli Ambiti sono adiacenti a un'area classificata nell'elab. PO.g.03.1 tra le Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza, ovvero il campo sportivo: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, le caratteristiche di accessibilità – anche a cavallo del percorso di progetto – per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

L'AT 16 confina a nord con un sistema di Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza, interessate da previsioni per la realizzazione della SUM di progetto che riguardano il sistema di gestione dell'emergenza (Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale).



PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

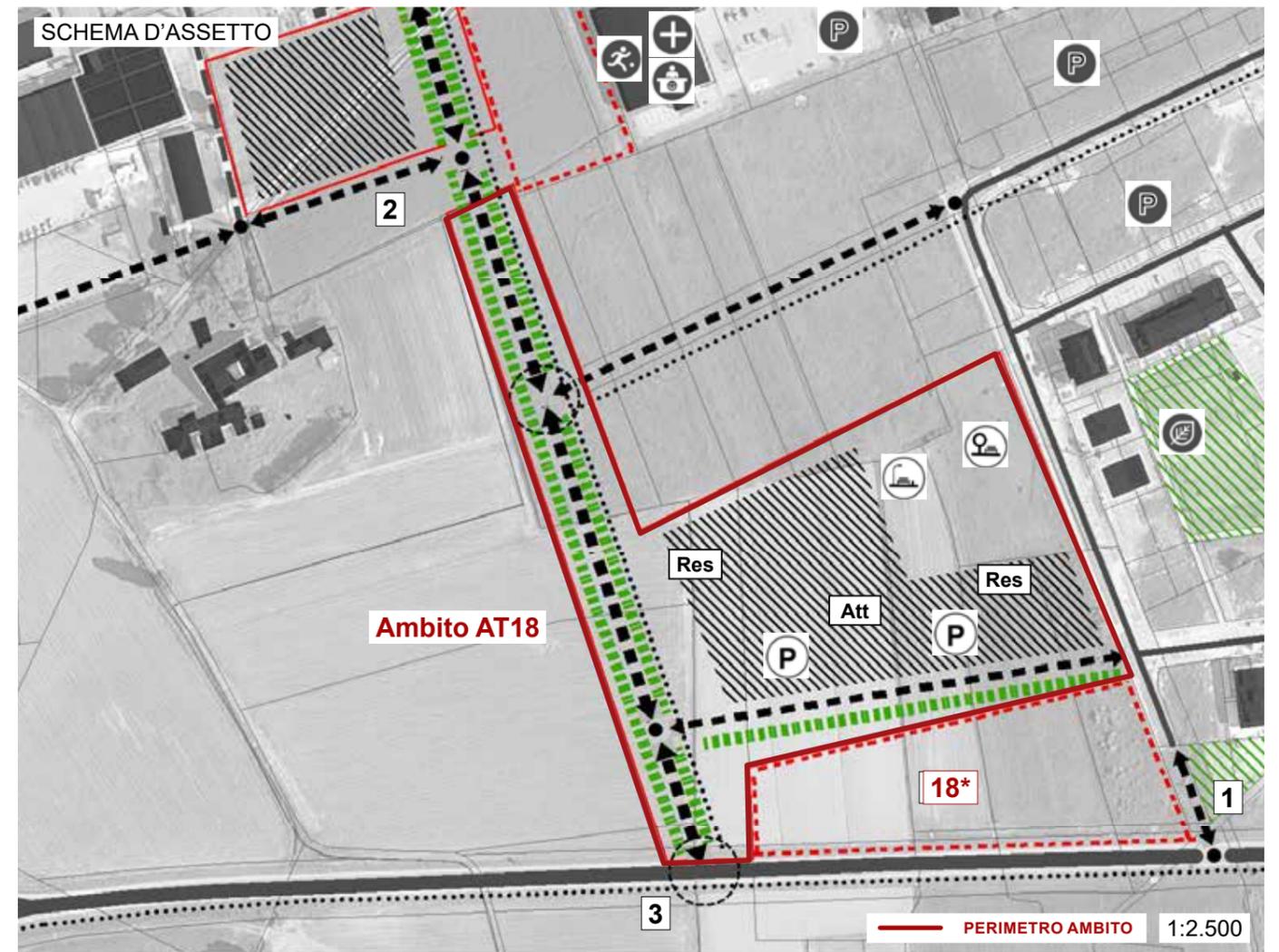
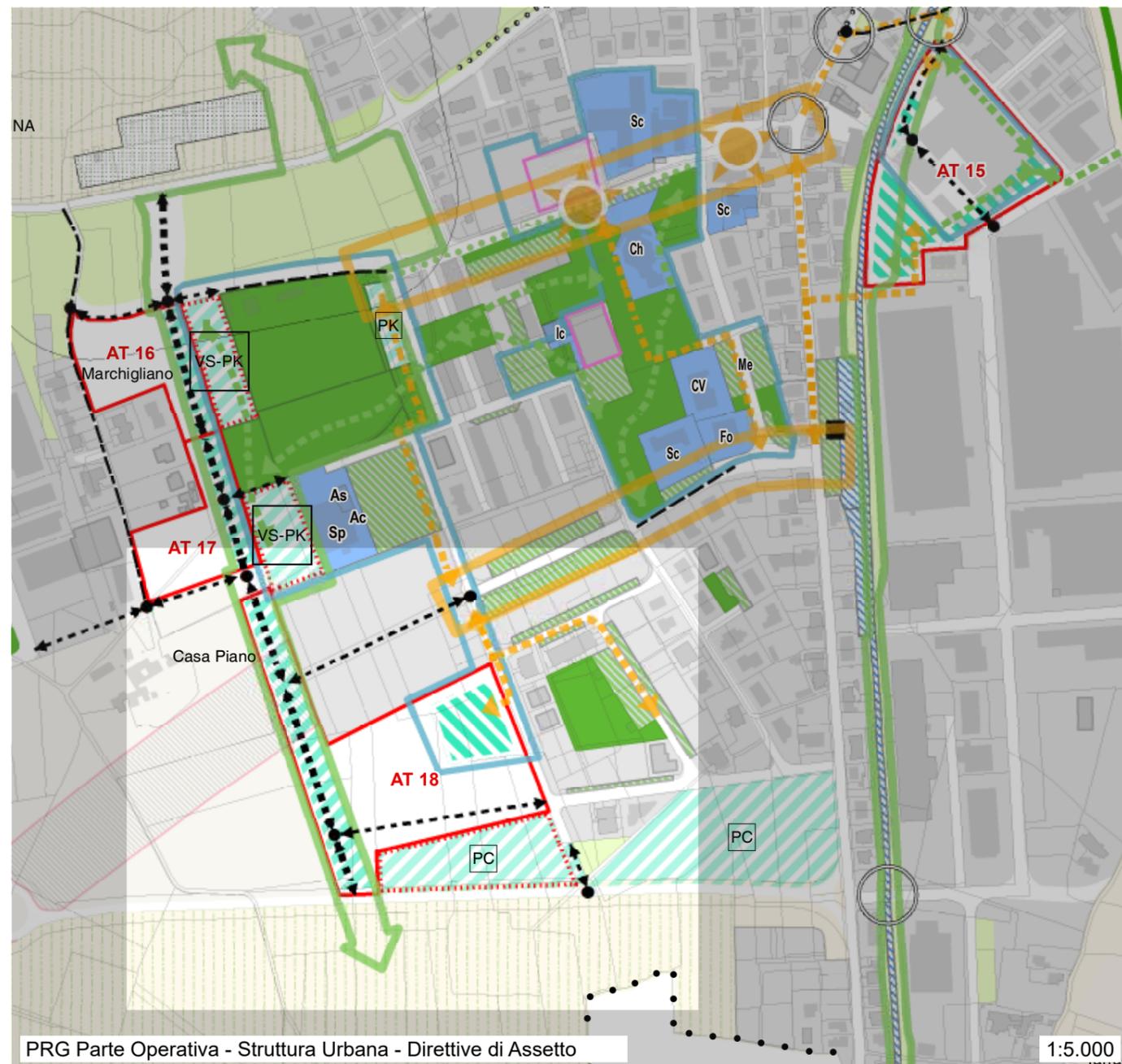


Descrizione schema

Lo schema previsto per l'Ambito è definito in coerenza con gli Ambiti vicini, l'AT 16 e 17, con i quali condivide la realizzazione della viabilità principale di connessione trasversale della SP 104 con via Brasile. L'area di concentrazione dell'edificato è localizzata sui margini, in modo da mettere a sistema gli spazi di relazione e gli spazi verdi del nuovo intervento con quelli del tessuto prevalentemente residenziale esistente. L'urbanizzazione dell'area prevede la realizzazione di tratti di nuova viabilità di connessione interna tra il nuovo tessuto urbano e l'edificato esistente a est (con via Canada e via Spagna).

Obiettivi per ambito

- Completare il tessuto urbano e riqualificare l'assetto insediativo;
- Acquisire aree per incrementare le dotazioni pubbliche;
- Contribuire a soddisfare domanda di Edilizia Residenziale Sociale;
- Assicurare la connessione ciclopedonale con gli spazi e i servizi pubblici esistenti
- Completamento della rete viaria di progetto che comprende anche gli AT 16 e AT 17;
- Realizzare dotazioni e attrezzature per attività da integrare con l'edificato prevalentemente residenziale
- Connettere le componenti della rete ecologica.



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
 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DI POSSIBILE RECUPERO
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE
- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- Completamento viabilità e relativa intersezione
 - Nuovo tratto viabilità
 - Nuova intersezione principale
- Cessione area per dotazioni

OBIETTIVI DI PROGETTO D'AMBITO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Integrare il nuovo tessuto con il tessuto residenziale contiguo, in termini di tipologie edilizie, altezze e densità;
- Configurare con fronti adeguati e dotare di funzioni lo spazio di relazione previsto;
- Realizzare un margine verde tra gli edifici destinati ad attività e il residenziale.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzare nuovo asse viario trasversale, con intersezione principale sulla SP 104, alberato e con sezione adeguata ad accogliere un percorso ciclopedonale continuo;
- Realizzare intersezione stradale tra nuova viabilità e viabilità esistente dotate di attraversamenti ciclopedonali sicuri.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

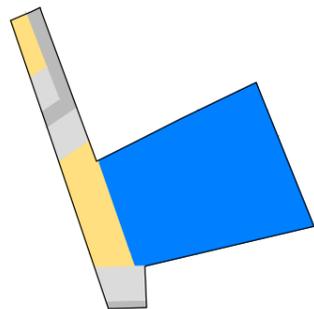
- Acquisire di una nuova area lungo la nuova viabilità pubblica, destinata ad accogliere servizi e attrezzature pubbliche;
- Realizzare uno spazio di relazione dotato di servizi (pubblici o privati) e commerciale;
- Realizzare un percorso ciclopedonale di connessione con gli spazi e servizi pubblici esistenti.

PARAMETRI URBANISTICI

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

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
a+b+c+d+e = A	B		C		A + C1	A + C2
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq	mq
4.236	0%	50%	0%	100%	4.236	8.472
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	0	2.118	0	4.236	5.295	8.472

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



- 1 E
- 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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Completamento viabilità e relativa intersezione 2. Nuovo tratto viabilità 3. Nuova intersezione principale 18* Cessione area per dotazioni - Realizzazione ERS - Accoglienza quantità trasferite - Realizzazione dorsale collettore fognario

DESTINAZIONE D'USO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto d'Ambito deve assicurare la connessione ciclopedonale con gli spazi e i servizi pubblici esistenti e la continuità della rete ecologica rubana. Favorire l'accessibilità all'area ad uso di Protezione Civile contigua all'Ambito.

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

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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'AT 18 si trova ai margini della frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, alla confluenza del Fiume Nestore.

L'area è a sud degli Ambiti di Trasformazione AT 16 e 17 e occupa terreni pianeggianti attualmente ad uso agricolo, tra il tessuto urbano recente prevalentemente residenziale con dotazioni pubbliche a est e l'area produttiva a ovest.

I dolci pendii collinari che salgono a nord e a sud definiscono visuali di notevole pregio percepibili dall'area: in particolare verso l'emergenza paesaggistica del Santuario della Madonna del Transito di Canosso a nord, e verso le colline meridionali, ai cui piedi si evidenzia la linea della vegetazione ripariale del Nestore.

La trama regolare dei campi conserva traccia dell'antica centuriazione, come gran parte della piana della Valle settentrionale del Tevere.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

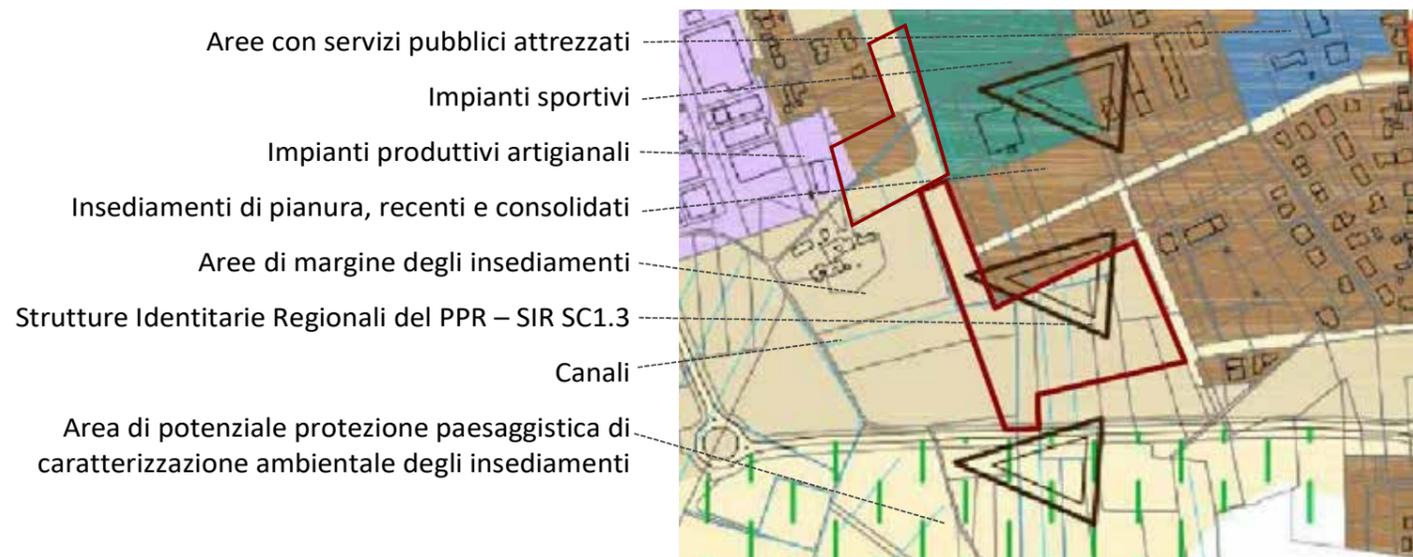
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- Struttura Identitaria Regionale SIR 1 SC.3 Lugnano: il fortilizio longobardo di Monte S. M. Tiberina (Elab. QC 7)
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- *Matrice*

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 18**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra** (Elab. GE.03.1 e Elab. GE.03.2 PRG-PS)

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

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

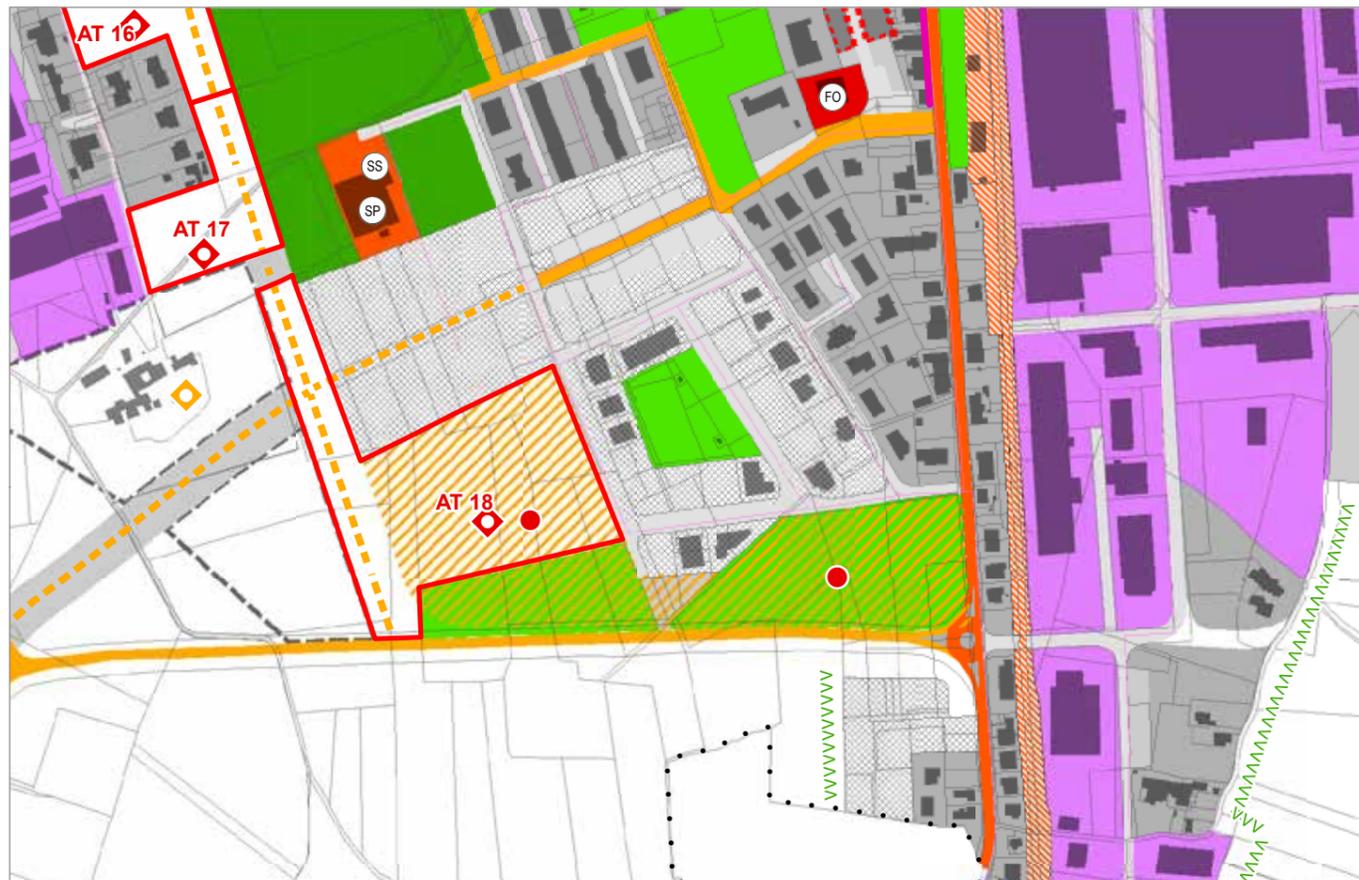
- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

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

Integrazione dei nuovi ambiti edificati con i tessuti esistenti e **qualificazione delle visuali verso il paesaggio** agricolo aperto e verso i rilievi collinari e le emergenze paesaggistiche poste a nord e a sud dell'area

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni
- Conservare e qualificare le visuali verso le emergenze paesaggistiche a nord e sud, (Santuario Madonna del Transito di Canosso, Fiume Nestore);
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti e quelli di progetto.



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 18 è collegata con una componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. PO.g.03.1 come Connessione tra i tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tale percorso e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate, in particolare con l'adeguata definizione del nodo di progetto relativo al percorso di progetto interno all'Ambito.

Il perimetro dell'Ambito include un'Area prevista nel Piano di Emergenza Comunale, che dovrà quindi verificare l'opportunità di prevedere nelle vicinanze un'area alternativa da dedicare a usi di Protezione Civile. L'ambito si trova in prossimità di un'area classificata nell'elab. PO.g.03.1 tra le Aree libere interne o ai margini dei tessuti secondaria accessibile e percorribile, corrispondente con un'Area per dotazioni e verde pubblico (cfr. elab. PO.c.02.1).

È opportuno prevedere nel progetto aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili e in stretta relazione con le specifiche funzioni per l'emergenza e per il ricovero alle quali è destinata l'area prevista. Inoltre per tali spazi aperti è importante che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

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

SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Area individuata nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa – cfr. Capo 4° del PRG-PS

- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
- Formazione di aree con caratteristiche morfologico-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
- Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

La frazione di Promano, alle propaggini meridionali del territorio comunale di Città di Castello, si sviluppa tra la E45 e la statale 3 bis, ai piedi dei rilievi collinari orientali. Le dotazioni pubbliche del nucleo abitato sono limitate a una struttura scolastica, un campo sportivo, una chiesa e un centro per la vita associata (CVA).

Le previsioni di nuovi impianti urbani del PO riguardano l'ambito di trasformazione identificato come AT 22, localizzato ai margini orientali della frazione, in area attualmente ad uso agricolo, e contiguo all'Area da riqualificare Ar6.

Obiettivi di frazione

- Completare il tessuto urbano di margine attraverso interventi di qualità con morfo-tipologie integrate con i tessuti esistenti e lo spazio agricolo circostante;

- Incrementare gli spazi e le strutture per attività;

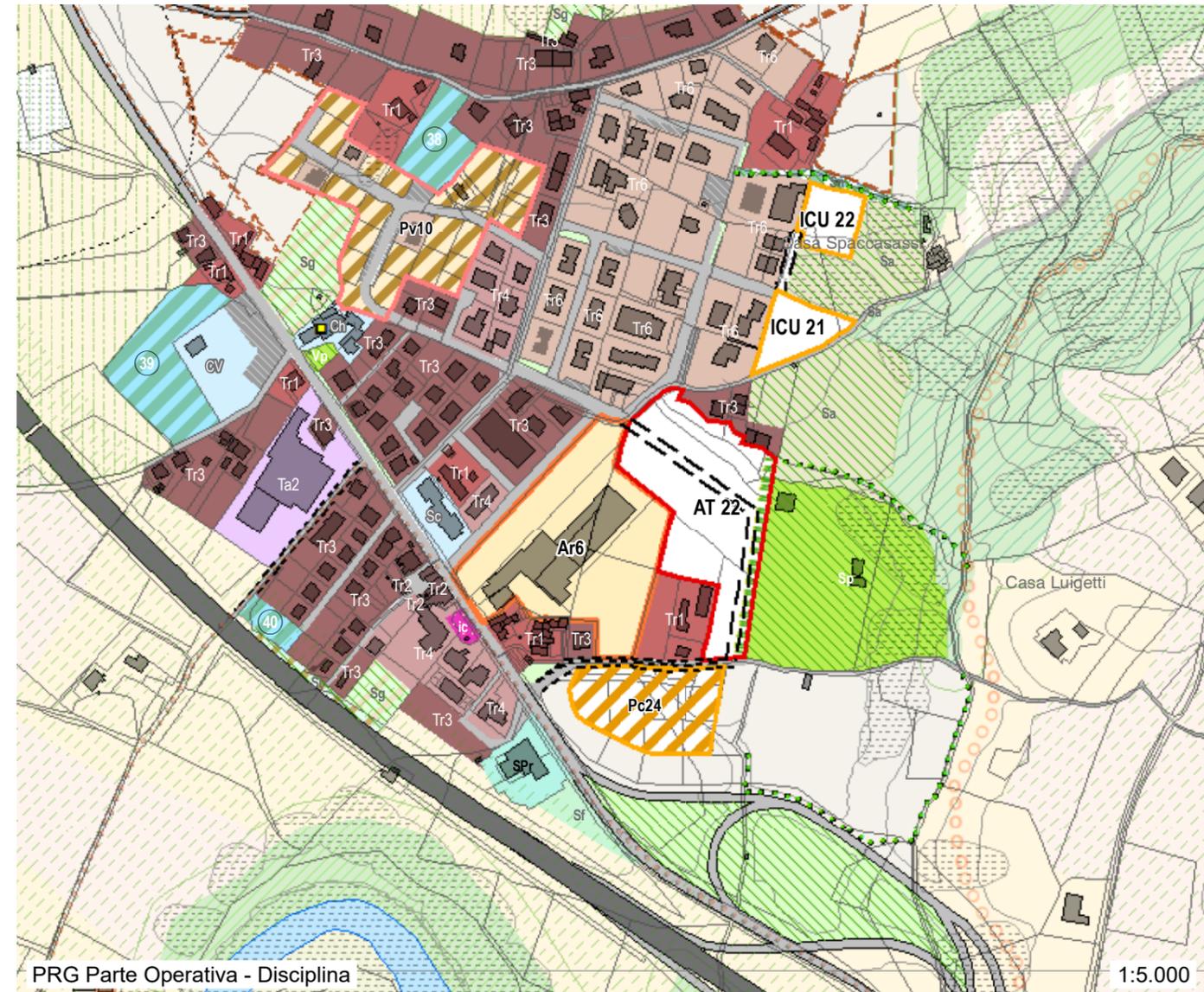
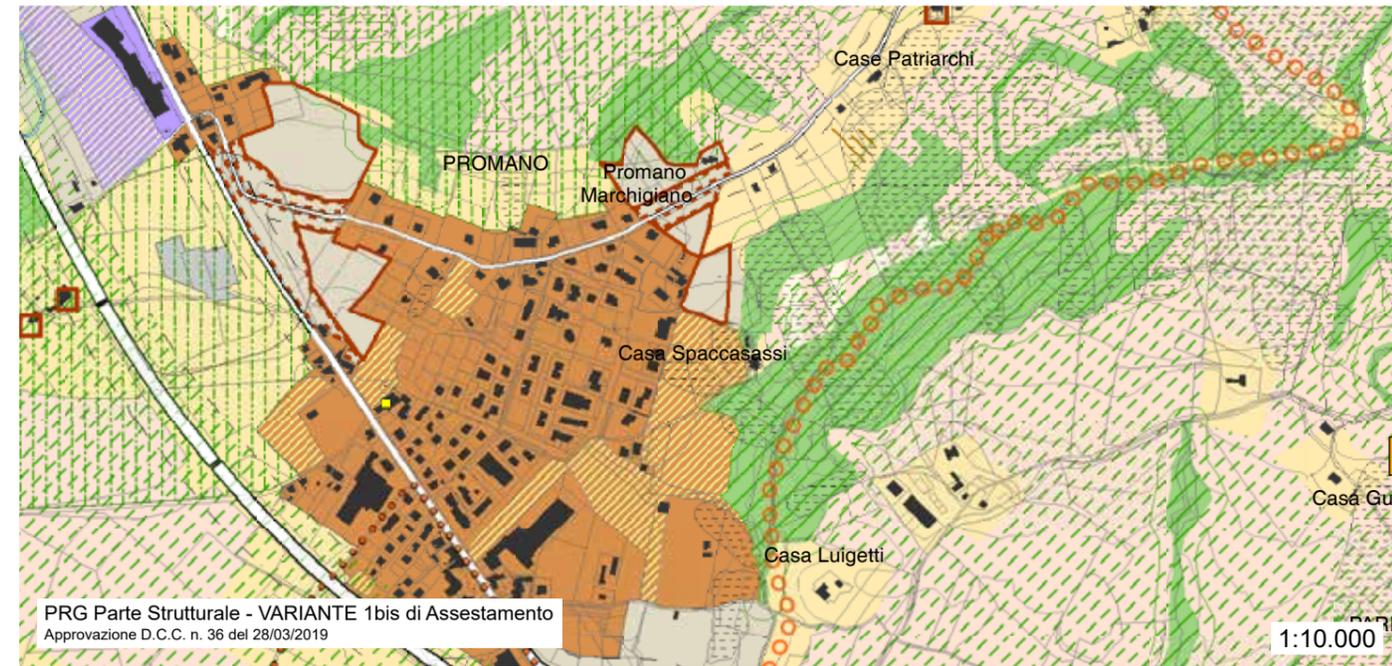
- Riqualificare degli spazi pubblici con particolare riferimento agli assi urbani;

- Incrementare le dotazioni della frazione, con particolare riferimento alla viabilità e alla connessione ciclo-pedonale e ai servizi e attrezzature pubbliche;

- Rafforzare le connessioni ecologiche.

Pianificazione vigente

L'AT 22 è classificato dal PRG PS come *Tessuti prevalentemente residenziali e Aree a destinazione pregressa non attuata*.

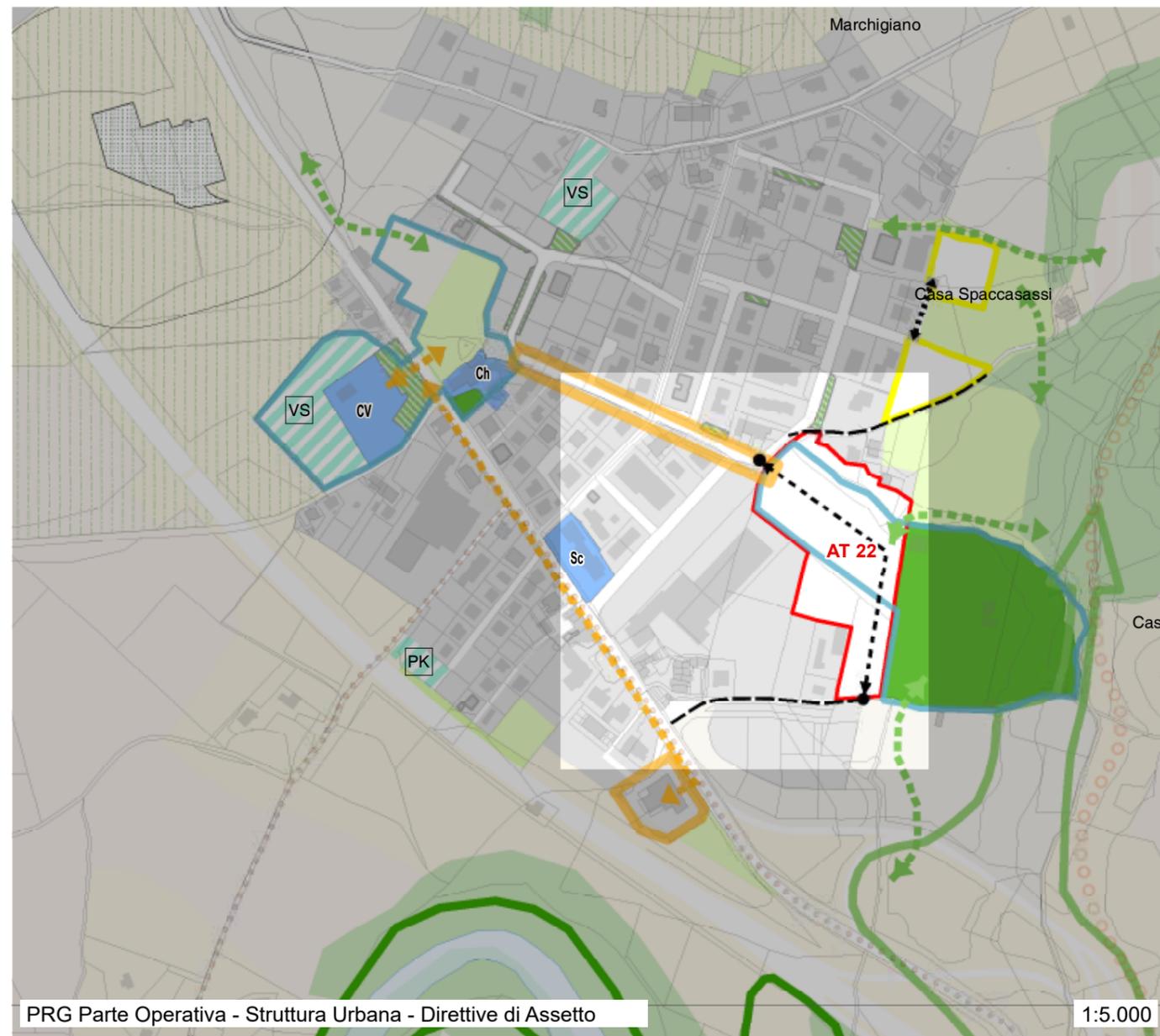


Descrizione schema

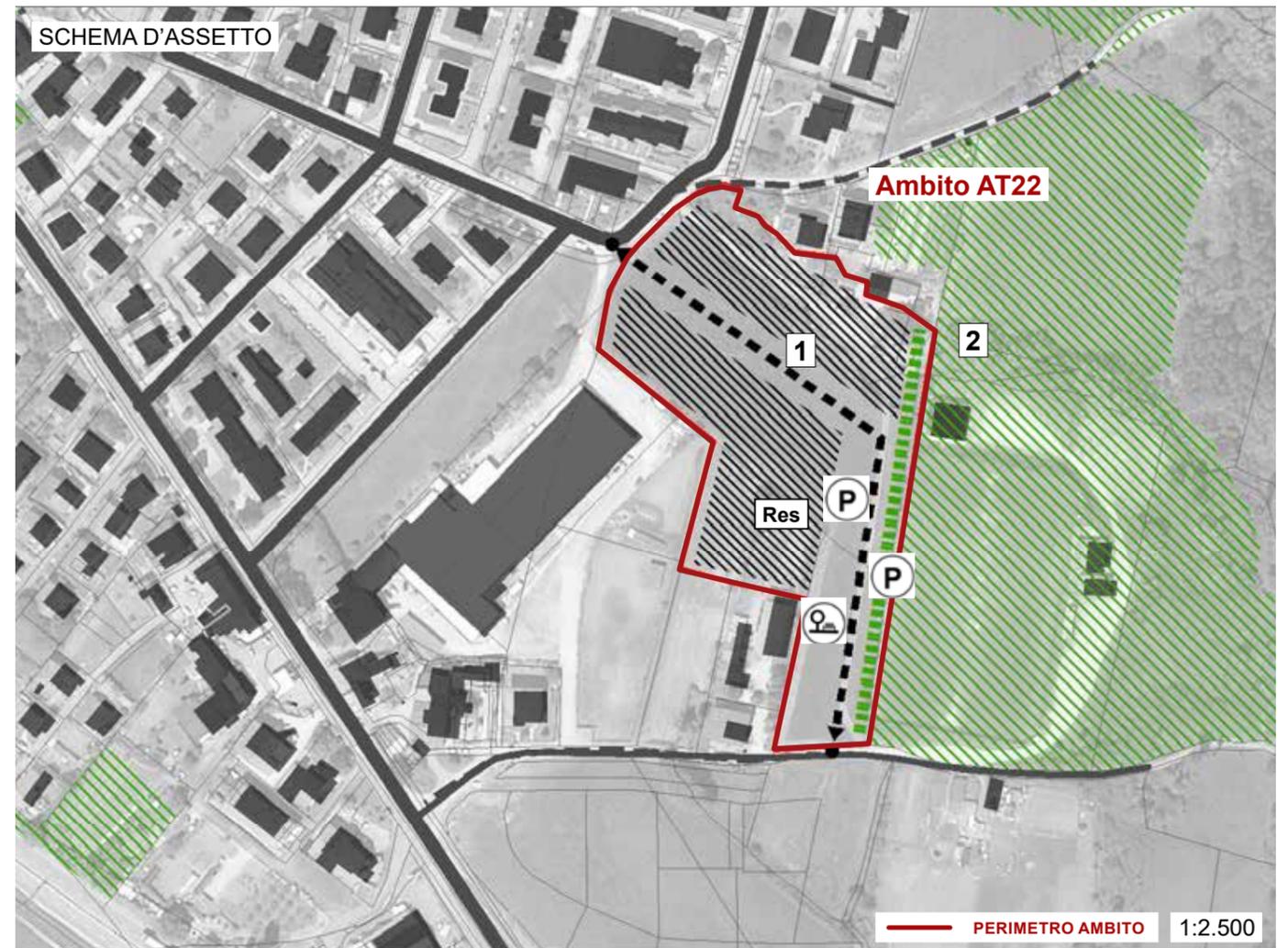
Il nuovo tessuto prevalentemente residenziale di Promano si struttura sulla nuova viabilità di progetto, che collega l'attuale via G. Gustinelli con la strada di accesso al campo sportivo. Sulla nuova viabilità si individuano due aree di concentrazione edilizia. Lungo il campo sportivo si dovranno definire 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 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
 - 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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'AT 22 si trova ai margini orientali dell'abitato di Promano, alle propaggini meridionali del territorio comunale di Città di Castello, sulla Statale 3 bis. La frazione è servita dallo svincolo della superstrada E45, vicino all'area dell'AT.

Il terreno dell'ambito, pianeggiante, è prevalentemente a prati incolti, con piccole aree coltivate a orto pianeggianti.

I margini interni dell'area sono interessati dalla presenza di un capannone produttivo. Sul lato nord l'area confina con i tessuti prevalentemente residenziali della frazione, caratterizzati da tipologie edilizie puntuali con densità media-bassa. I margini orientali dell'area confinano invece con un campo sportivo, che permette una visuale aperta verso lo spazio rurale pedecollinare.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

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

- *Corridoio e pietre di guado* (Connettività: buffer siepi e aree boscate)
- *Matrice*

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 22

- Insedimenti di pianura, recenti e consolidati
- Monasteri, Santuari, Conventi
- Resti archeologici
- Strade storiche di collegamento territoriale
- Itinerari ciclo pedonali
- Reticolo idrografico secondario e vegetazione ripariale
- Visuali Viabilità di pianura dell'Alta Valle del Tevere
- Confine con Paesaggio Locale 7
- Aree di margine degli insediamenti
- Fiume Tevere - SIC IT5210003

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (Elab. GE.03.1 e Elab. GE.03.2 PRG-PS)

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

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

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

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

Integrazione dei nuovi ambiti edificati con i tessuti esistenti e **qualificazione delle visuali verso il paesaggio** agricolo aperto e verso i rilievi collinari e le emergenze paesaggistiche poste a nord e a sud dell'area

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue (ampia fascia sistemata con piantumazione di essenze arboree e arbustive, eventualmente attrezzata per la fruizione);
- Prevedere una fascia attrezzata sulla strada con verde e percorsi ciclopdonali, al fine di permettere una mitigazione percettiva e ambientale del nuovo edificato e di conferire alla viabilità la funzione di "passeggiata aperta sulla campagna";
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti e quelli di progetto.



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Asse commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologie speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria

- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi

- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS

- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
- Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
- Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT 22 è collegata a via Romana, componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. PO.g.03.1 come Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale. Pertanto gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, progettando attentamente la viabilità di connessione tra le nuove aree di concentrazione dell'edificabilità e il percorso strategico, in modo tale da ridurre la criticità indotta su tale percorso (creando ad esempio nodi adeguatamente configurati) e da fornire un'accessibilità adeguata come via di fuga locale.

L'ambito confina a est con un'area classificata nell'elab. PO.g.03.1 tra le Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza, ovvero il campo sportivo: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, le caratteristiche di accessibilità - anche a cavallo del percorso di progetto - per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

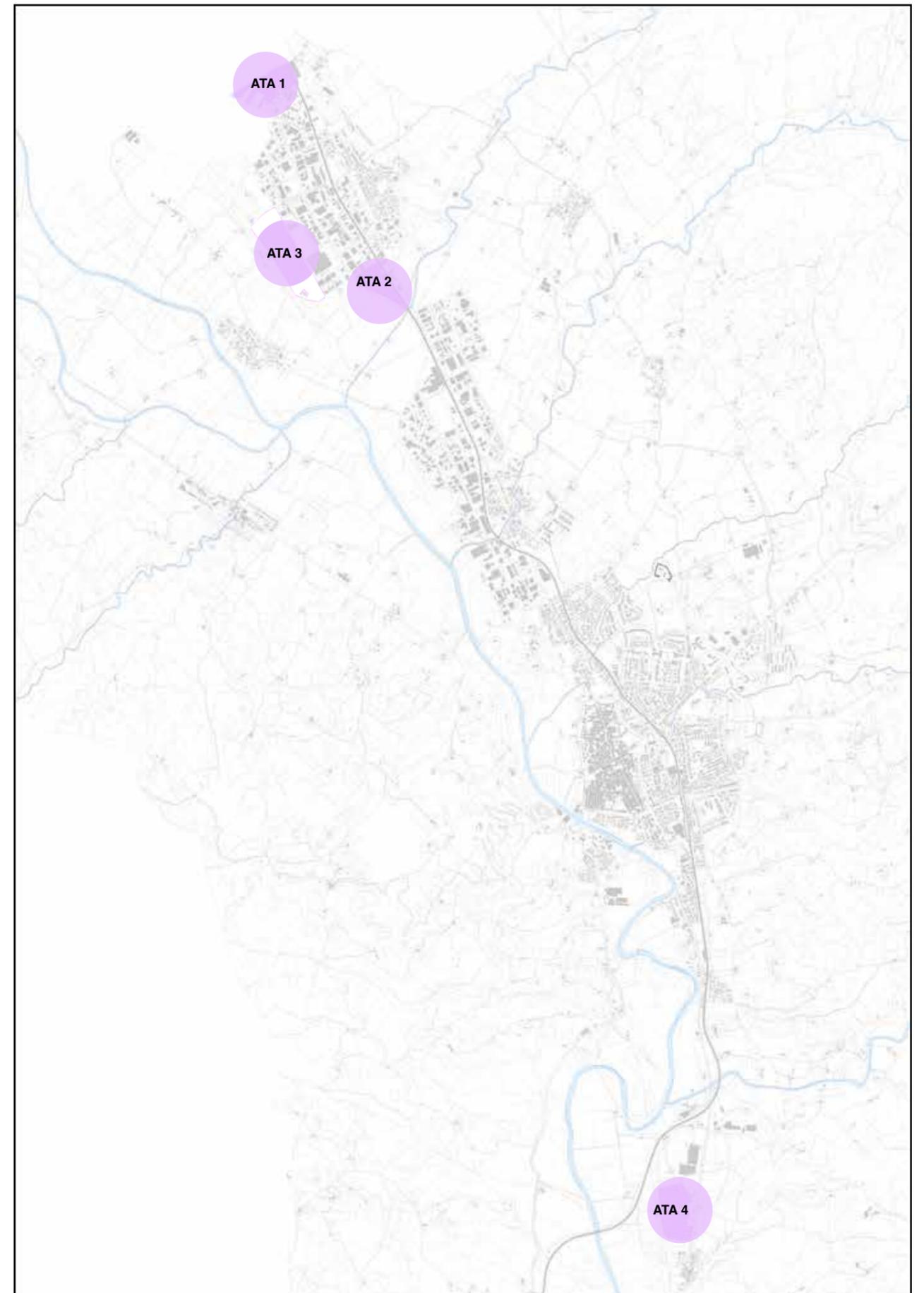
Sarà inoltre opportuno garantire la possibilità di integrare, all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).



Sezione d
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITÀ - ATA

Elenco Ambiti di Trasformazione - ATA

Numero	Località
ATA1	Cerbara Ospedalichio
ATA2	Regnano
ATA3	Madonna del Vento
ATA4	Santa Lucia



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

Gli ambiti di Trasformazione per Attività ATA 1, 2 e 3 si trovano nella frazione di Cerbara, a nord del Capoluogo, nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, in aree di margine dell'ampio tessuto produttivo e commerciale esistente.

Il tessuto è caratterizzato da forme insediative definite da capannoni e grandi edifici, dotati di ampi spazi aperti di pertinenza, misto a piccole porzioni di tessuto residenziale a bassa densità.

Alcuni tratti di viabilità sono dotati di percorsi pedonali e ciclo-pedonali, che risultano quindi sconnessi e discontinui.

L'ATA 1 è localizzato nella zona settentrionale del delle aree produttive di Cerbara-Ospedalichio al confine con il comune di S. Giustino, lungo Viale Romagna e la strada di connessione territoriale nord-sud e lungo la ferrovia; si trova di fronte a un ambito stretto tra la via Tiberina e la Ferrovia, interessato da un complesso produttivo lineare di notevoli dimensioni e in gran parte dismesso, con capannoni produttivi dal valore tipologico documentario.

L'area interessata dall'ATA 2 è al margine sud dell'insediamento produttivo di Cerbara, nell'area libera tra via B. Russel, principale viabilità di distribuzione del tessuto produttivo e strada di connessione con l'insediamento produttivo più a sud (Riosecco), mentre l'ATA 3 è localizzato in un'ampia area che si trova al margine occidentale del medesimo tessuto esistente, lungo la E 45.

Tutte e tre le aree interessate da ambiti di trasformazione per attività sono attualmente a uso agricolo.

Obiettivi generali

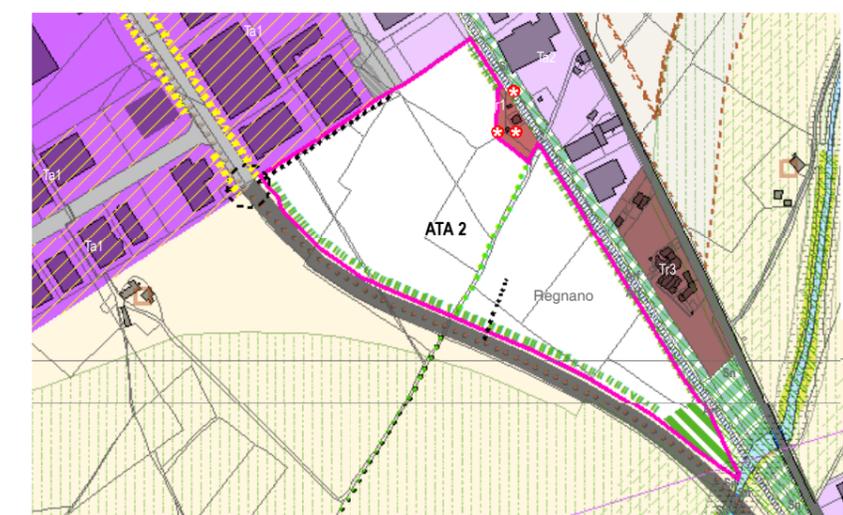
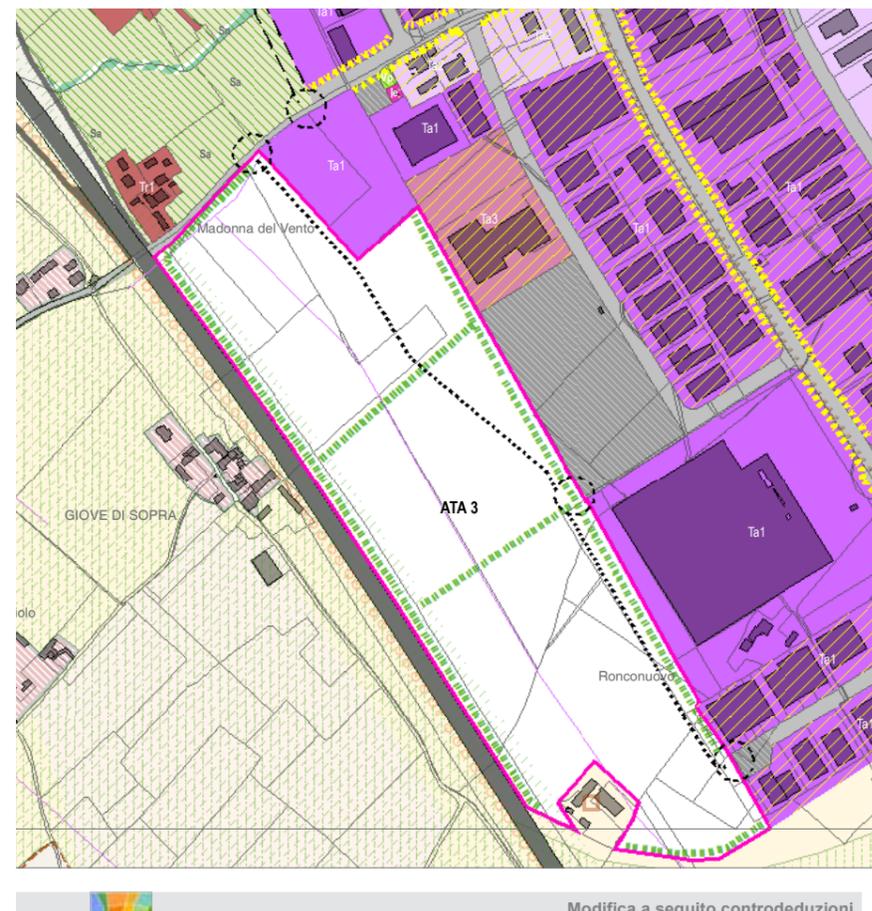
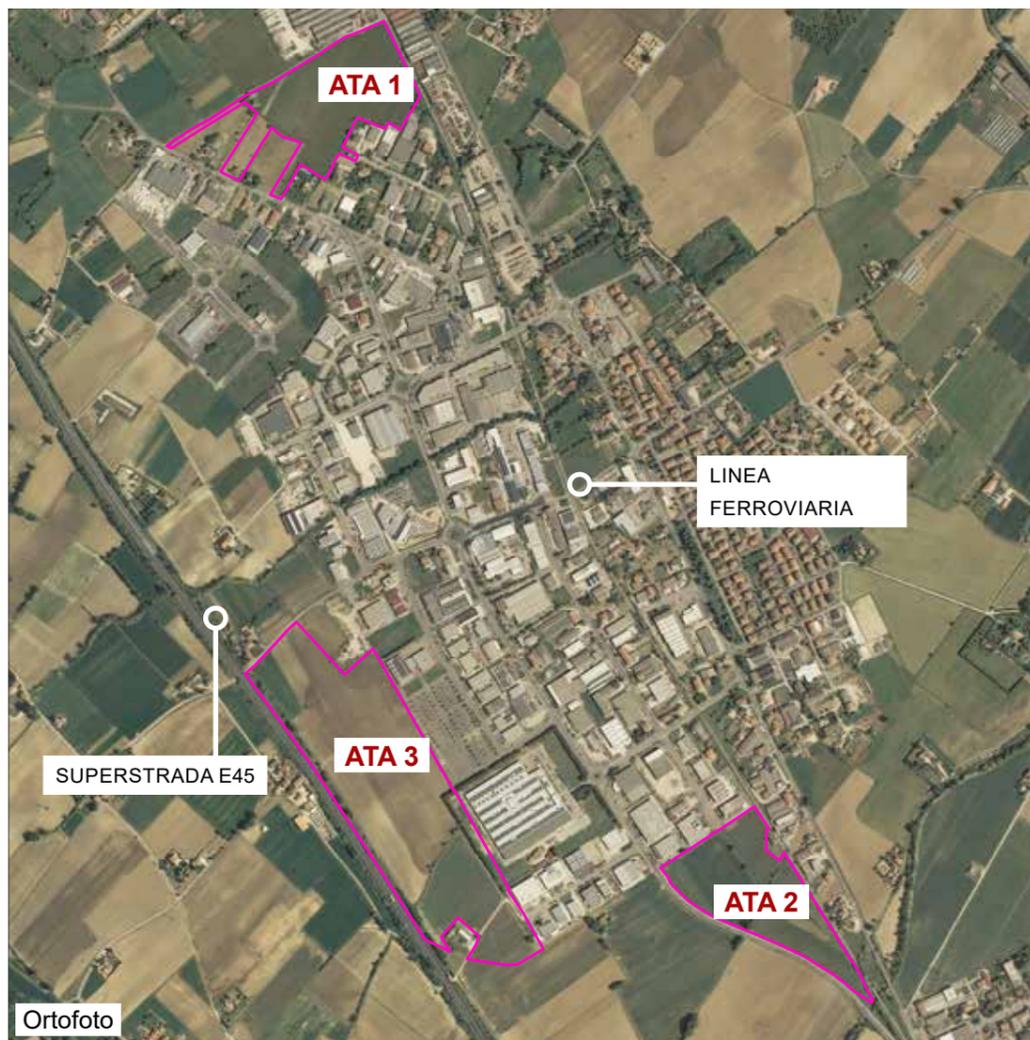
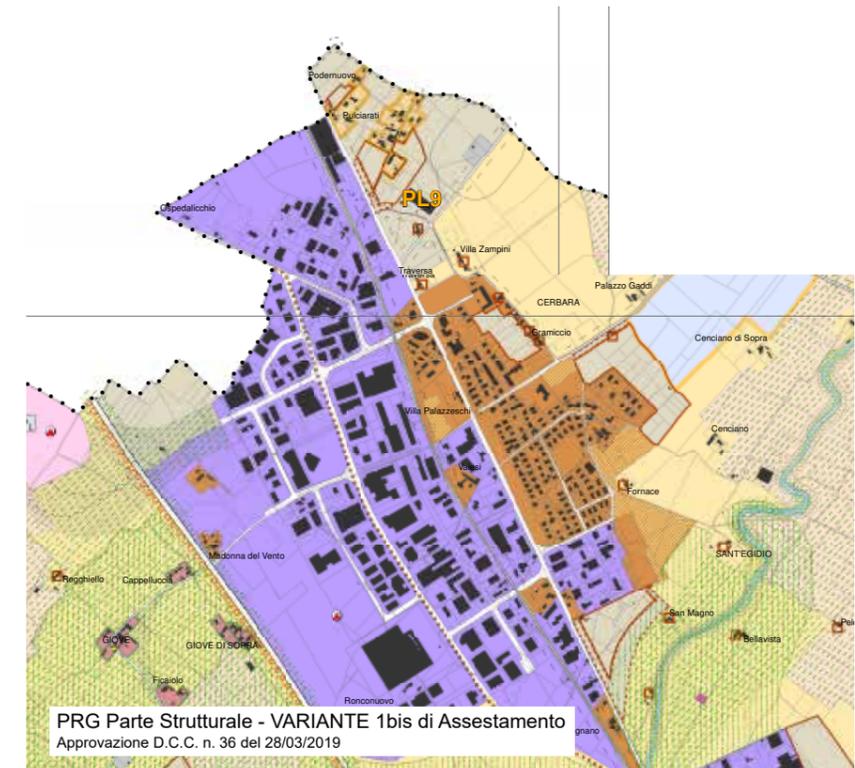
Gli obiettivi di trasformazione complessiva degli ambiti di trasformazione per attività riguardano il completamento morfologico e funzionale dell'insediamento produttivo e commerciale di Cerbara.

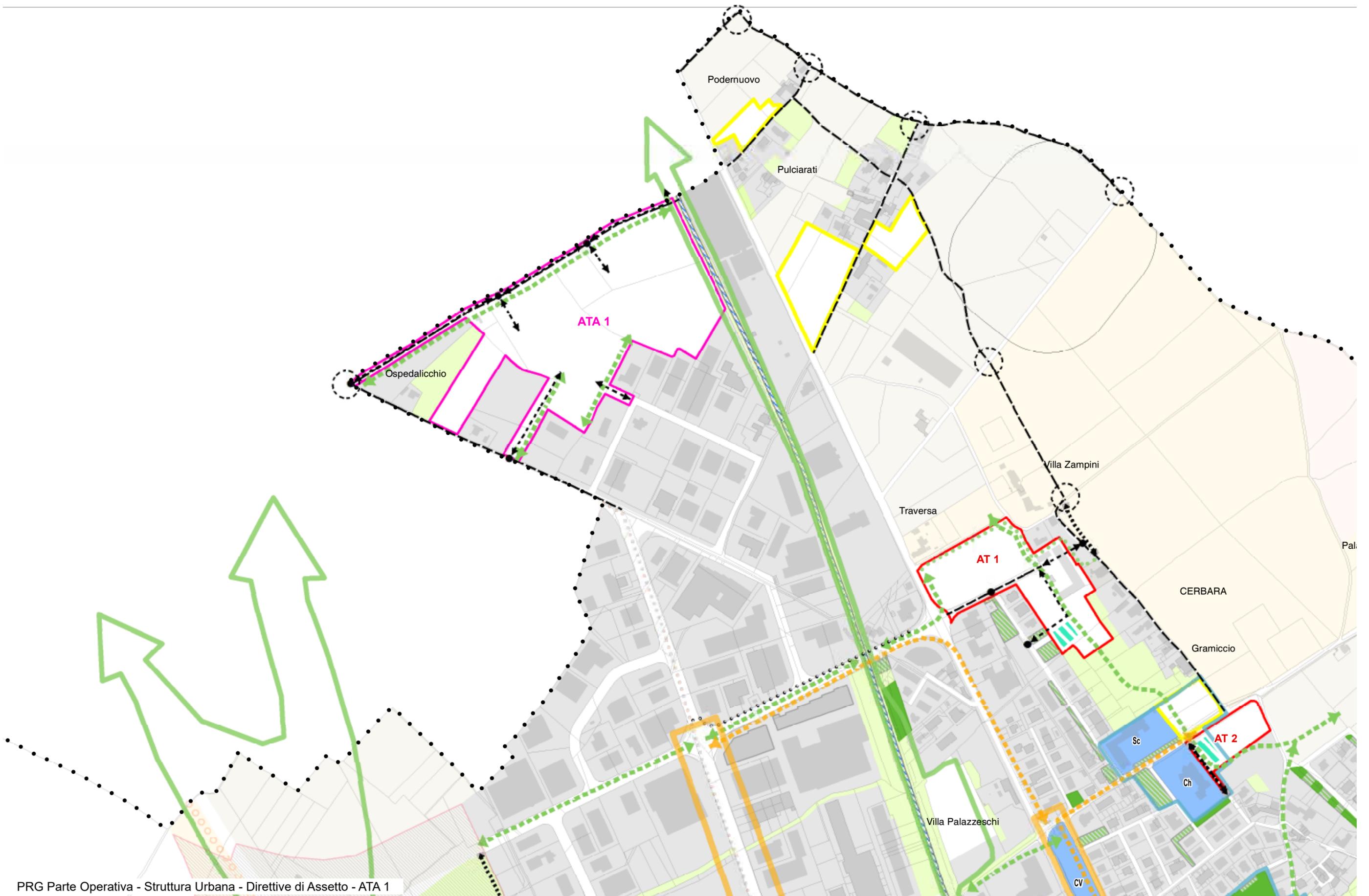
Gli interventi urbanistici, singolarmente e nel loro complesso, si pongono come obiettivi la riduzione degli impatti paesaggistico e ambientali delle attività insediate, mediante progetti urbanistici e edilizi che tengano conto del rapporto con il contesto circostante e con le visuali aperte verso il paesaggio agricolo di vallata e collinare.

Obiettivi specifici dovranno essere definiti per completare e adeguare la rete viaria, per realizzare una rete completa di connessione ciclo-pedonale e per qualificare il sistema complessivo delle dotazioni pubbliche.

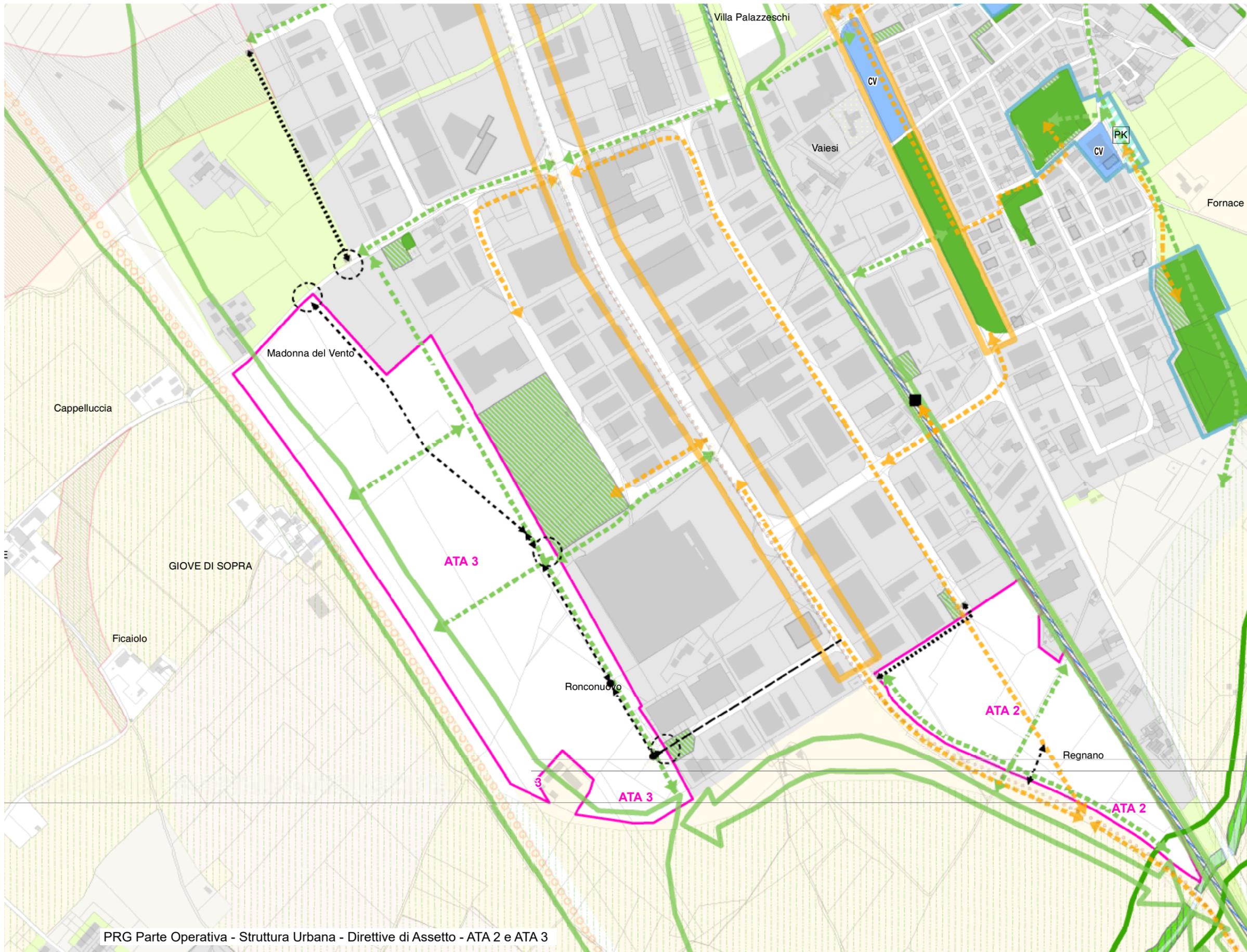
Pianificazione vigente

Le aree comprese nei perimetri delle ATA 1, 2 e 3 sono classificate nella disciplina del PRG-PS come Tessuti prevalentemente per attività e servizi (Art. 132 comma 4). Nello specifico, l'area dell'ATA 3 è individuata una delle aree classificate nel PS come Aree previste dal Piano di Protezione Civile da integrare con le previsioni di Piano Regolatore (Art. 94). Si rimanda perciò alla scheda relativa agli indirizzi e misure per la SUM del presente repertorio.

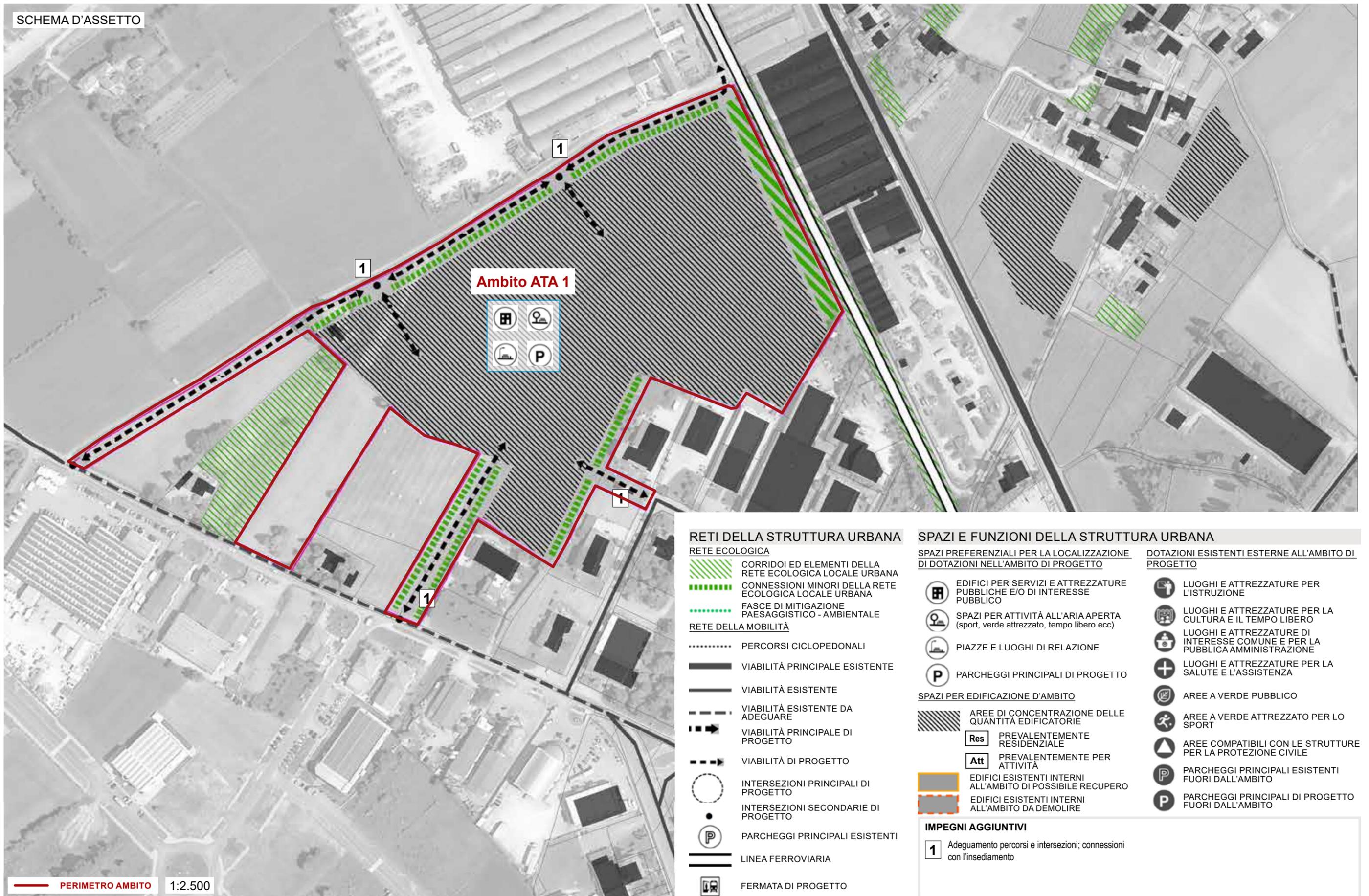




PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto - ATA 1



SCHEMA D'ASSETTO



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 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

- 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

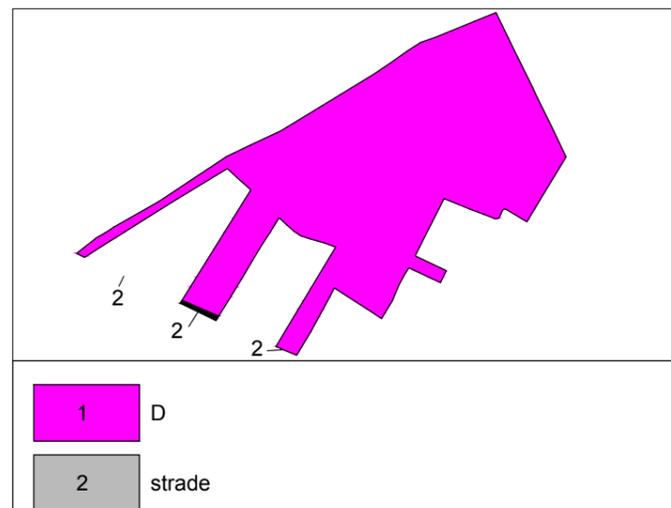
- Localizzare le aree di dotazione per i servizi locali in zona centrale e accessibile;
- Creare un sistema di aree e attrezzature collettive connesse con una rete di percorso ciclo pedonale.

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	75.506	0,350	a
2	strade	295	0,00	b
TOTALE		75.801		

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
	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)					
a+b+c+d+e = A		B		C		mq 13.214	mq 26.427	mq 39.641
mq 26.427	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq minimo			
	0%	25%	0%	50%	mq 0	mq 13.214		

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Creazione di fasce di mitigazione • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento - Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento

DESTINAZIONE D'USO

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

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.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è localizzato nella zona settentrionale delle aree produttive di Cerbara-Ospedalichchio, lungo la strada di connessione territoriale nord-sud e lungo la ferrovia, a confine con S. Giustino.

E' un'area di margine dell'ampio tessuto produttivo che si sviluppa lungo le infrastrutture principali di fondovalle.

Si inserisce quindi nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza.

L'area si trova di fronte a un ambito stretto tra la via Tiberina e la Ferrovia, interessato da un complesso produttivo lineare di notevole dimensione, composto da capannoni produttivi dal valore tipologico documentario, in gran parte dismesso e in parte esterno al territorio comunale

**INQUADRAMENTO ATA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

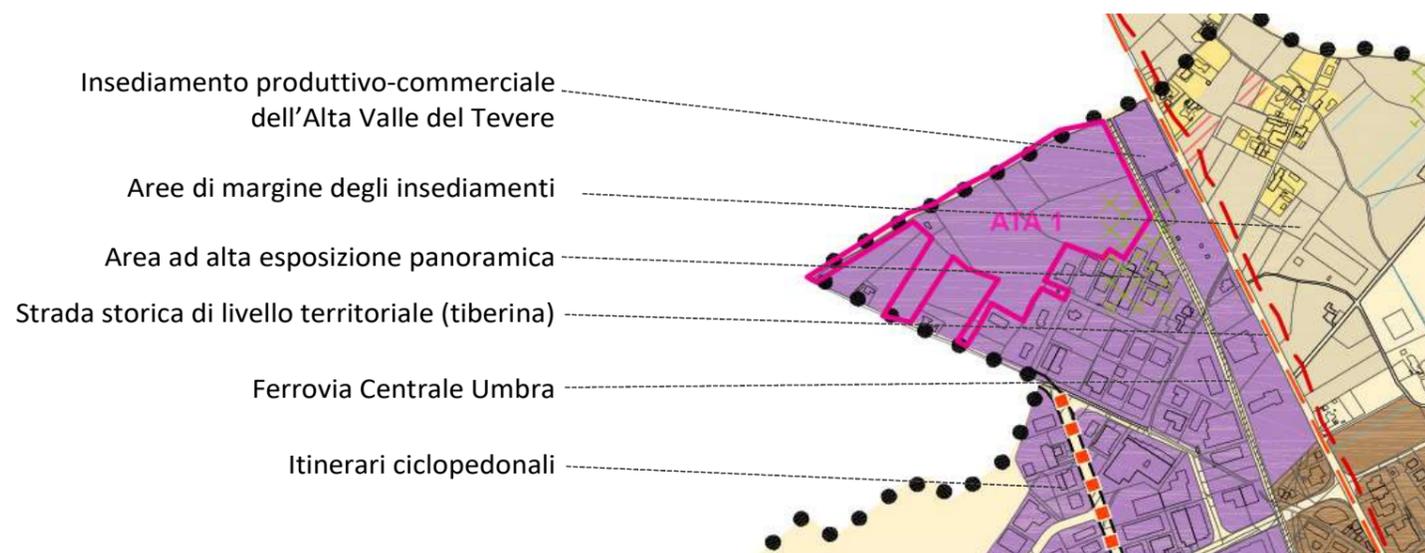
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate

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

- barriere antropiche

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'ATA**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45

Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

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

Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali

Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e

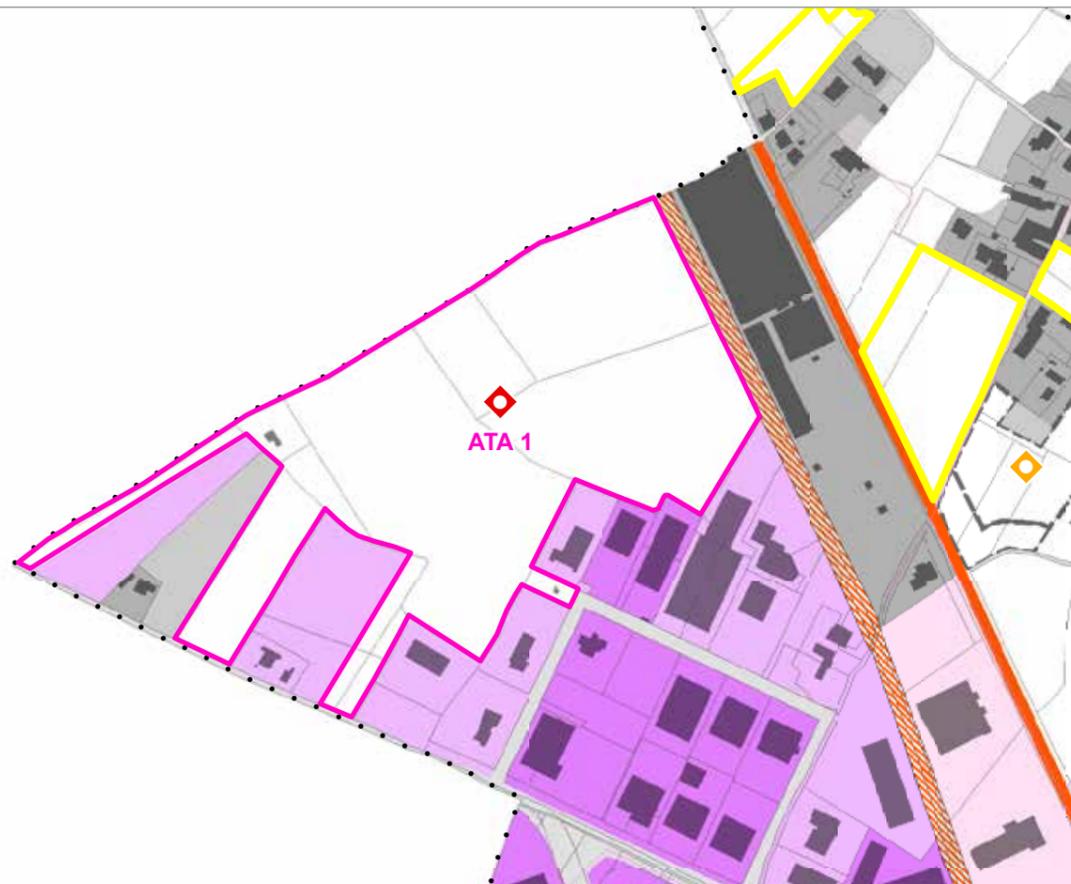
le aree agricole di margine

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

Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Definire fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo lungo i margini in corrispondenza con gli spazi agricoli
- Caratterizzare il fronte lungo la ferrovia e differenziarlo rispetto al fronte sulla strada interna
- Individuare possibili visuali lontane verso i sistemi collinari da valorizzare
- Favorire l'integrazione con il tessuto produttivo a sud e collegare l'impianto viario esistente con il nuovo
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione per attività ATA 1 è adiacente alla linea ferroviaria, classificata nell'elab. PO.g.03.1 come elemento strategico del Sistema della mobilità e accessibilità; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono state individuati nell'area o nelle sue vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificati come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare nelle trasformazioni previste aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area è interamente ricompresa all'interno dei tessuti individuati nell'elab. PO.g.03.1 nel Sistema delle attività economiche principali, come Attività produttive artigianali e industriali principali: l'intera operazione di trasformazione contribuisce al rafforzamento del sistema economico-produttivo nel suo insieme, con l'obiettivo di evitare quanto più possibile l'interruzione delle attività in caso di sisma: oltre al dovuto rispetto delle normative edilizie, è opportuno che la progettazione dell'area per attività prenda in considerazione i sistemi dell'accessibilità e degli spazi aperti nel loro complesso (relativamente all'intera parte di insediamento di cui fanno parte: cfr. anche ATA 2 e ATA 3), contribuendone al rafforzamento e approfittando della trasformazione per creare elementi di ridondanza ed eliminare criticità.

SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

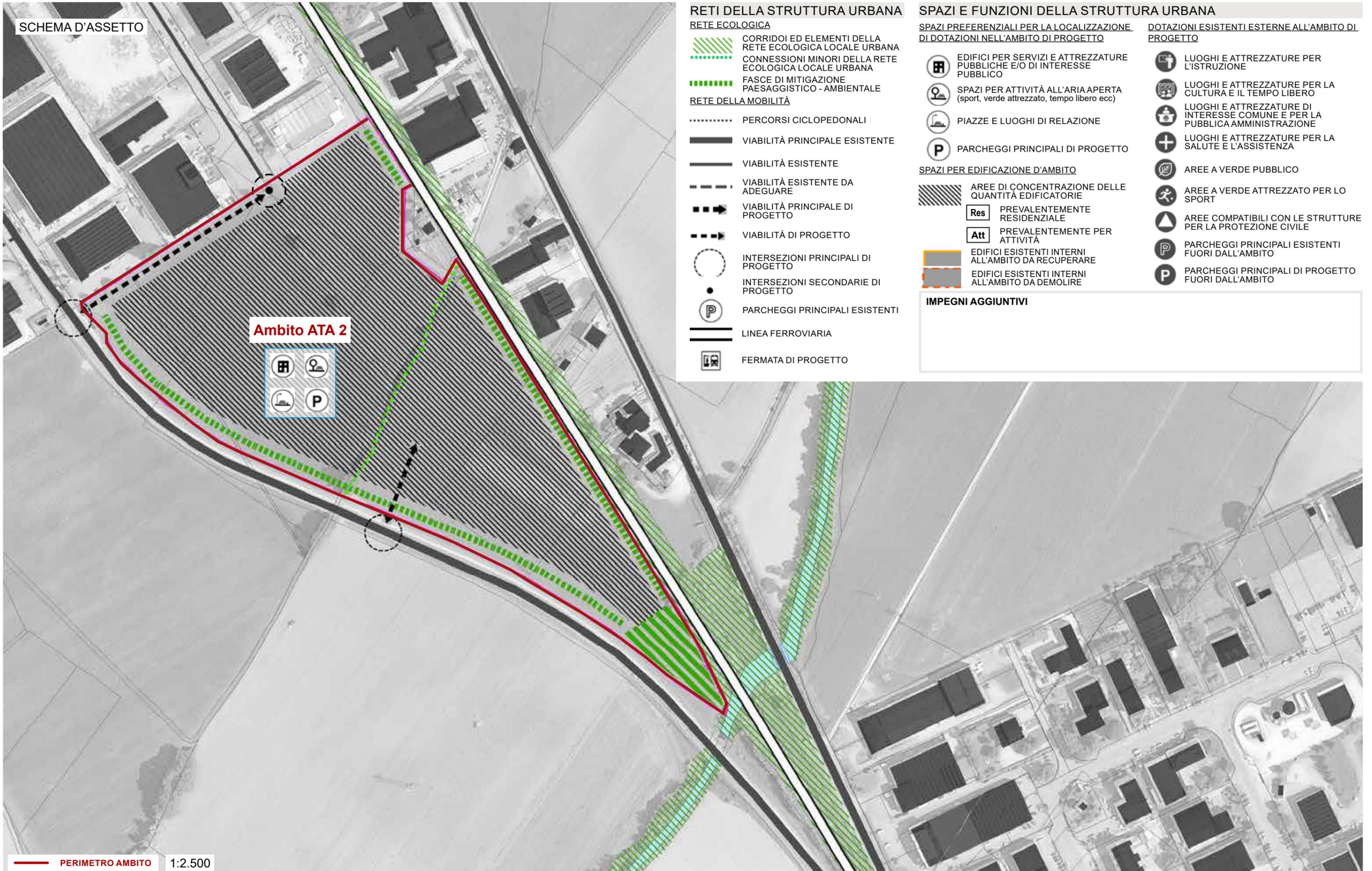
- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologico-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici



SCHEMA D'ASSETTO

Ambito ATA 2

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 DA RECUPERARE
 - EDIFICI ESISTENTI INTERNI ALL'AMBITO DA DEMOLIRE

IMPEGNI AGGIUNTIVI

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 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

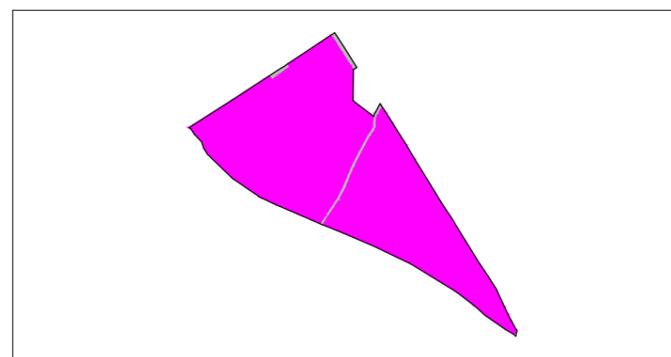
- Localizzare in un'area ben accessibile le aree di dotazione per i servizi locali;
- Creare un sistema di aree e attrezzature collettive connesse con una rete di percorso ciclo pedonale.

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	a
2	strade	1.111	0,00	b
TOTALE		64.731		

INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE					SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito	
PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE		Limite minimo di operatività
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:			TOTALE	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)				
a+b+c+d+e = A	B		C			A + C1	A + C2
	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq 11.134	minimo	massimo
mq	0%	25%	0%	50%		mq	mq
22.267	mq 0	mq 5.567	mq 0	mq 11.134		--	mq 33.401

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"> • 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) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria; • Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento; • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Creazione di fasce di mitigazione • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione di ulteriore 20% per attrezzature di interesse pubblico. - Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento

DESTINAZIONE D'USO

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

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 tre Comparti;
- Quantità minime per definizione Comparto: 35% della St d'Ambito; 35% della SUC di base d'Ambito.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è localizzato nella zona settentrionale delle aree produttive il località Regnano, lungo la strada di connessione territoriale nord-sud e lungo la ferrovia, al margine meridionale dell'ampio tessuto produttivo che si sviluppa lungo le infrastrutture principali di fondovalle.

Si inserisce quindi nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza, in corrispondenza del varco che assicura la discontinuità del sistema di aree produttive a nord del capoluogo.

L'area è limitata a est dalla linea ferroviaria, a sud è aperta sul varco agricolo. Sul lato settentrionale confina con l'insediamento produttivo dell'Alta valle del Tevere.

**INQUADRAMENTO ATA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

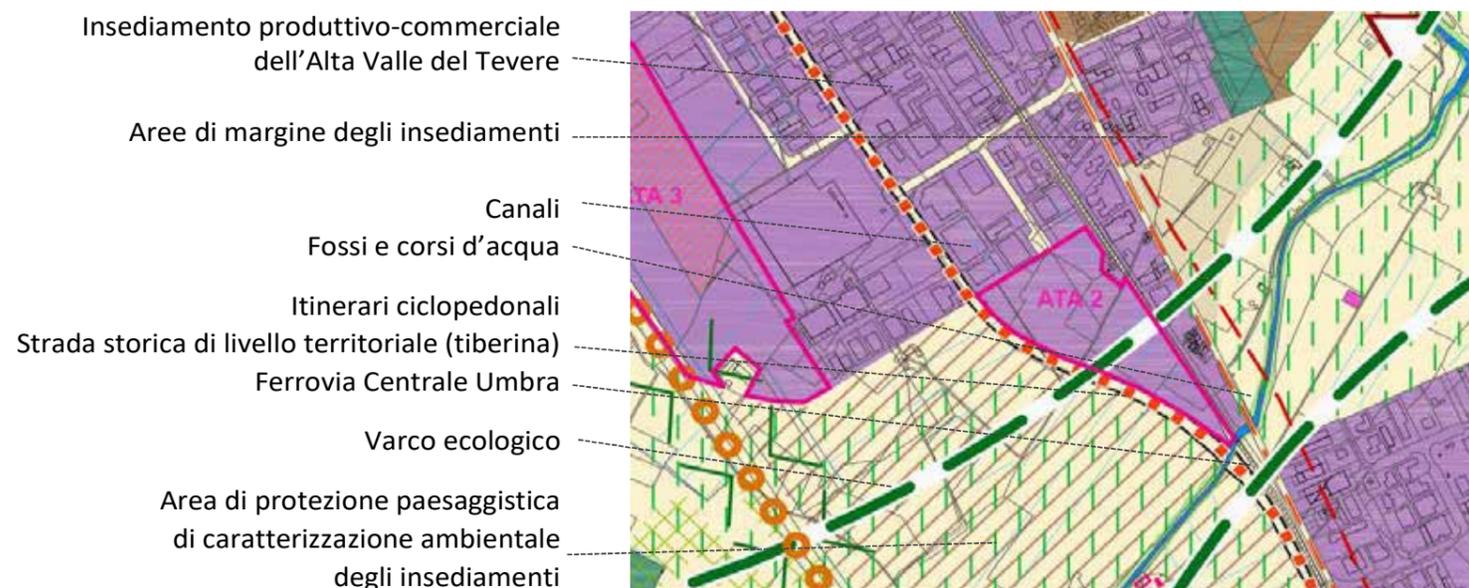
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate

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

- corridoi e pietre di guado (habitat e connettività)
- frammenti (connettività)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'ATA**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45
- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

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

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine

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

Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e favorirne la continuità
- Definire fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo lungo i margini in corrispondenza con gli spazi agricoli
- Caratterizzare il fronte lungo la ferrovia e differenziarlo rispetto al fronte sulla strada interna
- Individuare possibili visuali lontane verso i sistemi collinari da valorizzare
- Favorire l'integrazione con il tessuto produttivo a nord e collegare l'impianto viario esistente con il nuovo
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologie speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

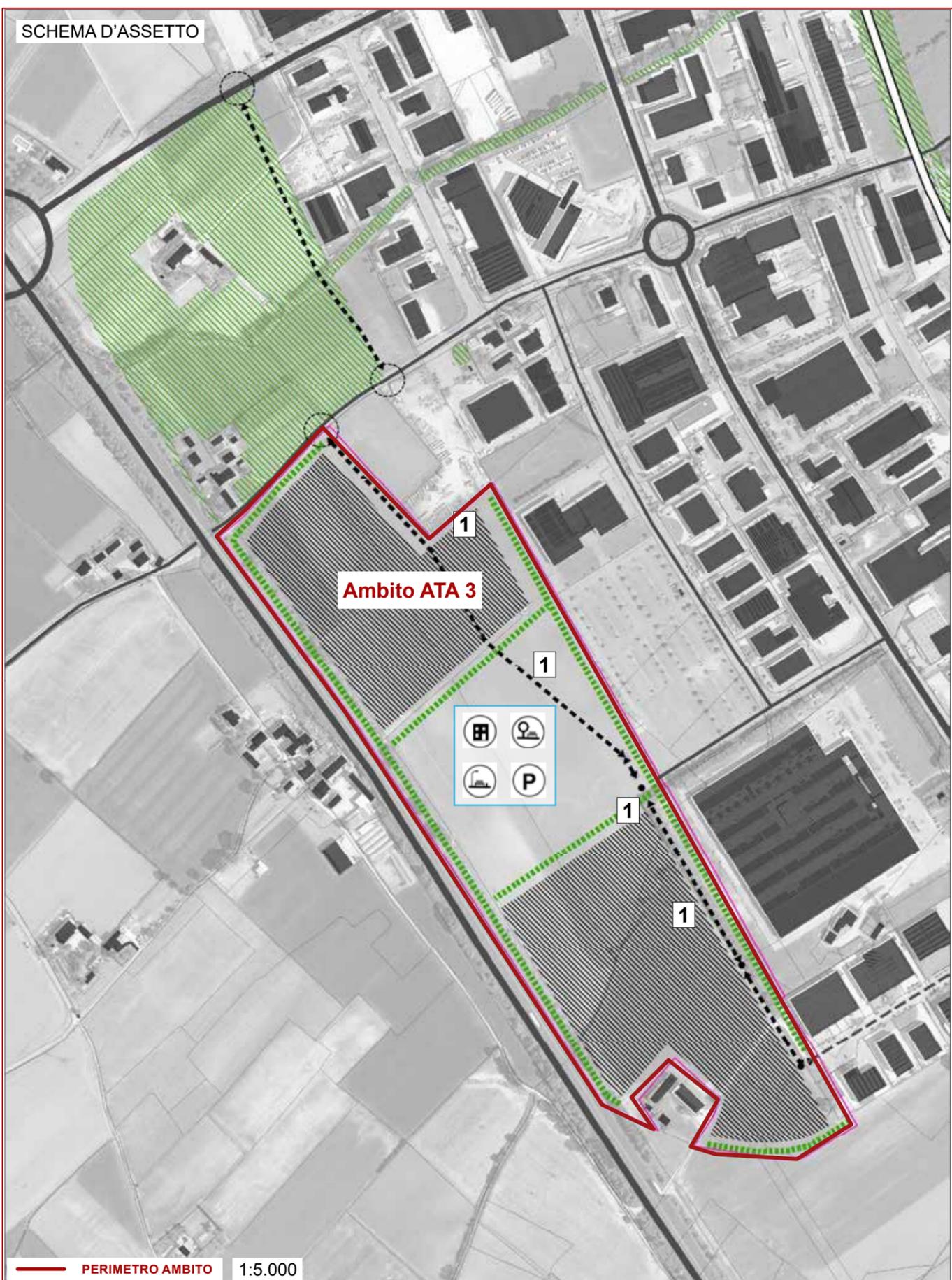
PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
 - Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

l'area interessata dall'Ambito di trasformazione ATA 2 si trova tra via Bertrand Russel, componente del Sistema della mobilità classificata dall'elab. PO.g.03.1 del PRG-PS come Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti e la linea ferroviaria, anch'essa elemento strategico del Sistema della mobilità e accessibilità. Gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tali elementi, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta sul percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono stati individuati nell'area o nelle sue vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificati come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare nelle trasformazioni previste aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area è interamente ricompresa all'interno dei tessuti individuati nell'elab. PO.g.03.1 nel Sistema delle attività economiche principali, come Attività produttive artigianali e industriali principali: l'intera operazione di trasformazione contribuisce al rafforzamento del sistema economico-produttivo nel suo insieme, con l'obiettivo di evitare quanto più possibile l'interruzione delle attività in caso di sisma: oltre al dovuto rispetto delle normative edilizie, è opportuno che la progettazione dell'area per attività prenda in considerazione i sistemi dell'accessibilità e degli spazi aperti nel loro complesso (relativamente all'intera parte di insediamento di cui fanno parte: cfr. anche ATA 1 e ATA 3), contribuendone al rafforzamento e approfittando della trasformazione per creare elementi di ridondanza ed eliminare criticità.



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**
- 1 Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento

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

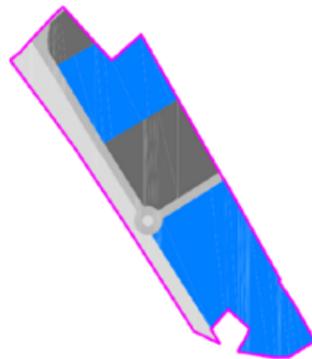
- Localizzare in un'area ben accessibile le aree di dotazione per i servizi locali;
- Creare un sistema di aree e attrezzature collettive connesse con una rete di percorso ciclo pedonale.

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	F	92.460	0,250	b
2	P	37.925	0,250	c
3	Z_S	26.677	0,10	d
4	strade	13.943	0,00	e
TOTALE		171.005		

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
	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)			
a+b+c+d+e = A	B		C			<i>Limite minimo di operatività</i>
mq 35.264	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq 35.264	mq 52.896
	0%	50%	0%	100%		
	mq 0	mq 17.632	mq 0	mq 35.264	mq 35.264	mq 70.528
					A + C1	A + C2
					A + B + C	

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Creazione di fasce di mitigazione • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con l'insediamento <ul style="list-style-type: none"> - Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento - Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali e servizi (servizi e attività culturali pari almeno al 30%)

DESTINAZIONE D'USO

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

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

--

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.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è un'area molto estesa localizzato lungo l'asse della E 45, alle spalle della grande zona produttiva che interessa la frazione di Cerbara.

Si inserisce nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza. E' un'area di ampia estensione (17 ha) attualmente ad uso agricolo ma inserita in un contesto interessato da dinamiche di sviluppo, come il nuovo svincolo stradale sulla E45, in corso di costruzione, e gli Ambiti a Trasformazione per Attività previste a nord e a sud di questo ambito.

L'attuazione di queste previsioni, data l'apertura delle visuali verso la piana agricola e verso i sistemi collinari, porterà a impatti sul sistema paesaggistico di notevole rilevanza.

**INQUADRAMENTO ATA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate

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

- Ambiti di elevata sensibilità alla diffusione insediativa

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

- PL 6 Perimetro con PL 6
- Versante basso collinari della valle del Tevere
- Insediamiento produttivo-commerciale dell'Alta Valle del Tevere
- Ambiti di protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti
- Visuali della viabilità di pianura dell'Alta Valle del Tevere
- Strada storica di livello territoriale (tiberina)
- Itinerario ciclopedonale
- Ferrovia Centrale Umbra

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

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

- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45
- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

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

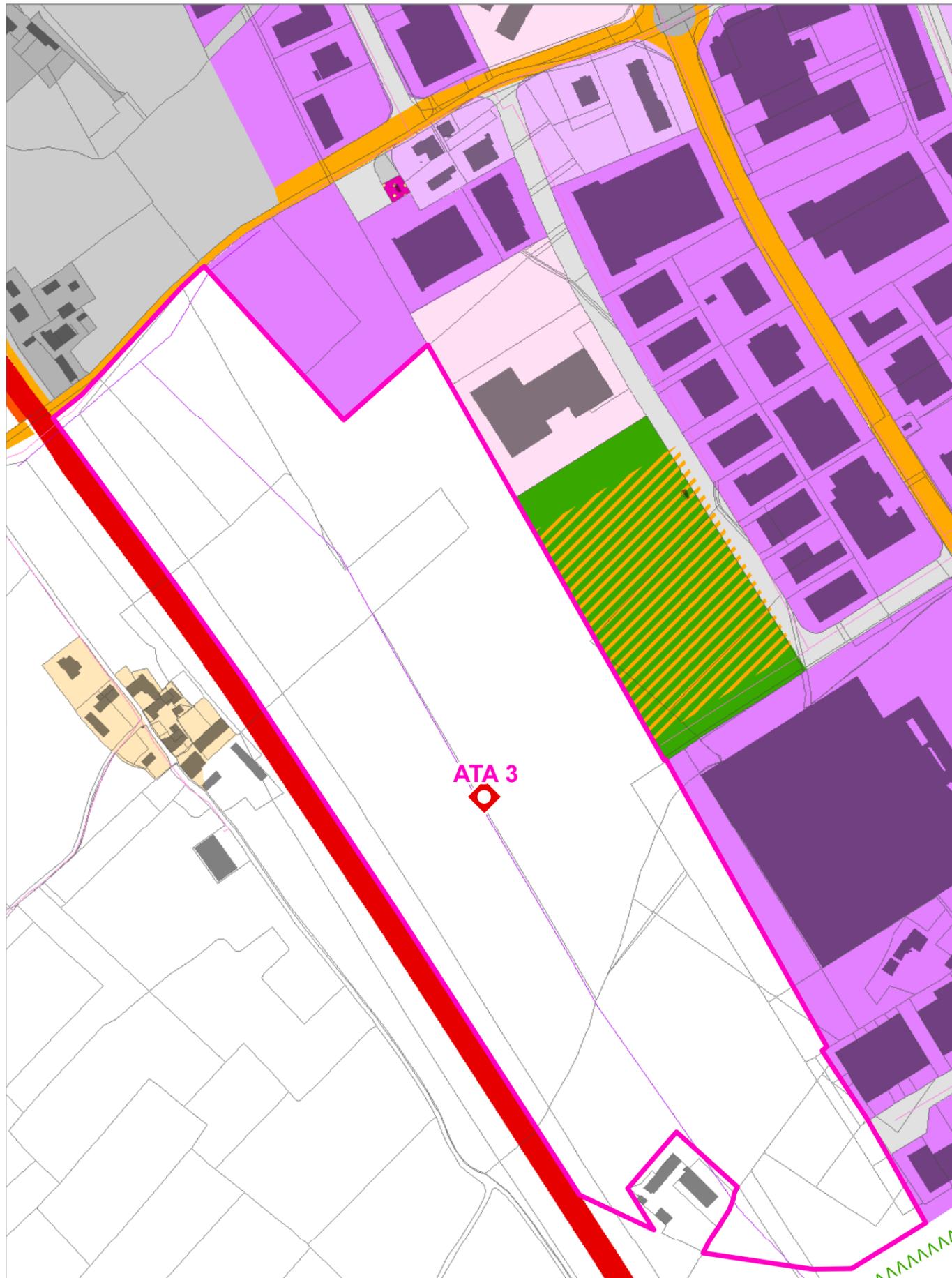
- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine

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

Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni lineari di capannoni / manufatti semplici o doppie);
- Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo;
- Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo le viabilità principali e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati;
- Creare una fascia verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti;
- Predisporre una segnaletica unica per l'intero ambito;
- Attrezzare con filari arborei le strade e i percorsi pedonali e ciclabili;
- Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate impermeabili attorno agli edifici;
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità;
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti.



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione ATA 3 si trova lungo la superstrada E45, classificata nell'elab. PO.g.03.1 tra le componenti del Sistema della mobilità, come Connessione primaria strategica con il contesto territoriale a scala vasta (pur non avendo con questa rapporti di accessibilità). Gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto dell'estrema importanza strategica di tale elemento, evitando attentamente qualsiasi incremento della criticità indotta sul percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

L'ambito è adiacente a un'area classificata nell'elab. PO.g.03.1 tra le Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza, ovvero il parcheggio su via Vittorini: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, le caratteristiche di accessibilità – anche a cavallo del percorso di progetto – per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri.

È inoltre opportuno garantire l'integrazione tra previsioni di aree aperte dell'ATA 3 con le trasformazioni previste per la limitrofa Area prevista nel Piano di Emergenza Comunale; a tale scopo è possibile prevedere delle aree – anche di dimensioni limitate – le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili e in stretta relazione con le specifiche funzioni per l'emergenza e alle quali è destinata l'area destinata a usi di Protezione civile. Inoltre per tali spazi aperti è importante che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area è interamente ricompresa all'interno dei tessuti individuati nell'elab. PO.g.03.1 nel Sistema delle attività economiche principali, come Attività produttive artigianali e industriali principali: l'intera operazione di trasformazione contribuisce al rafforzamento del sistema economico-produttivo nel suo insieme, con l'obiettivo di evitare quanto più possibile l'interruzione delle attività in caso di sisma: oltre al dovuto rispetto delle normative edilizie, è opportuno che la progettazione dell'area per attività prenda in considerazione i sistemi dell'accessibilità e degli spazi aperti nel loro complesso (relativamente all'intera parte di insediamento di cui fanno parte: cfr. anche ATA 1 e ATA 2), contribuendone al rafforzamento approfittando della trasformazione per creare elementi di ridondanza ed eliminare criticità.

<p>SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE</p> <p>Sistema della mobilità e dell'accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo Nodi viari principali Nodi viari secondari Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso) Principali parcheggi urbani in aree attrezzate Linea ferroviaria e relative stazioni Aviosuperfici <p>Sistema delle reti tecnologiche principali</p> <ul style="list-style-type: none"> Elettrodotta AT Acquedotto Elettrodotta MT Gasdotto 	<p>SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA</p> <p>Sistema delle attività economiche principali</p> <ul style="list-style-type: none"> Principali attività produttive Principali attività produttive/terziarie e commerciali Principali attività commerciali Assi commerciali principali <p>Sistema dei beni culturali</p> <ul style="list-style-type: none"> Cinta muraria Strutture / luoghi delle attività culturali principali Emergenze di interesse storico culturale e morfologie speciali Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale <p>Sistema dei servizi essenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> Strutture operative specifiche della protezione civile Vigili del Fuoco Edifici scolastici Palestre Municipio / edifici amministrativi Centri di vita associata Pro-loco Strutture sanitarie Forze dell'ordine Struttura per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica 	<p>SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA</p> <p>Sistema degli spazi aperti</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse o in prossimità della residenza Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esteri <p>Sistema degli edifici e delle strutture strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> Edifici strategici e strutture strategiche operative Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie 			
<p>PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO</p> <table border="0"> <tr> <td> <p>Sistema della mobilità e della accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria </td> <td> <p>Sistema degli spazi aperti</p> <ul style="list-style-type: none"> Altezzamento di aree per fini di protezione civile Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi </td> <td> <p>Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici</p> <p>Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel PRG-PO n.1 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO - Zone agricole di possibile pianificazione operativa – cfr. Capo 4° del PRG-PS </td> </tr> </table>			<p>Sistema della mobilità e della accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria 	<p>Sistema degli spazi aperti</p> <ul style="list-style-type: none"> Altezzamento di aree per fini di protezione civile Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi 	<p>Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici</p> <p>Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel PRG-PO n.1 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO - Zone agricole di possibile pianificazione operativa – cfr. Capo 4° del PRG-PS
<p>Sistema della mobilità e della accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria 	<p>Sistema degli spazi aperti</p> <ul style="list-style-type: none"> Altezzamento di aree per fini di protezione civile Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi 	<p>Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici</p> <p>Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel PRG-PO n.1 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO - Zone agricole di possibile pianificazione operativa – cfr. Capo 4° del PRG-PS 			
<ul style="list-style-type: none"> - Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni - Formazione di aree con caratteristiche morfologico-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici 					

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

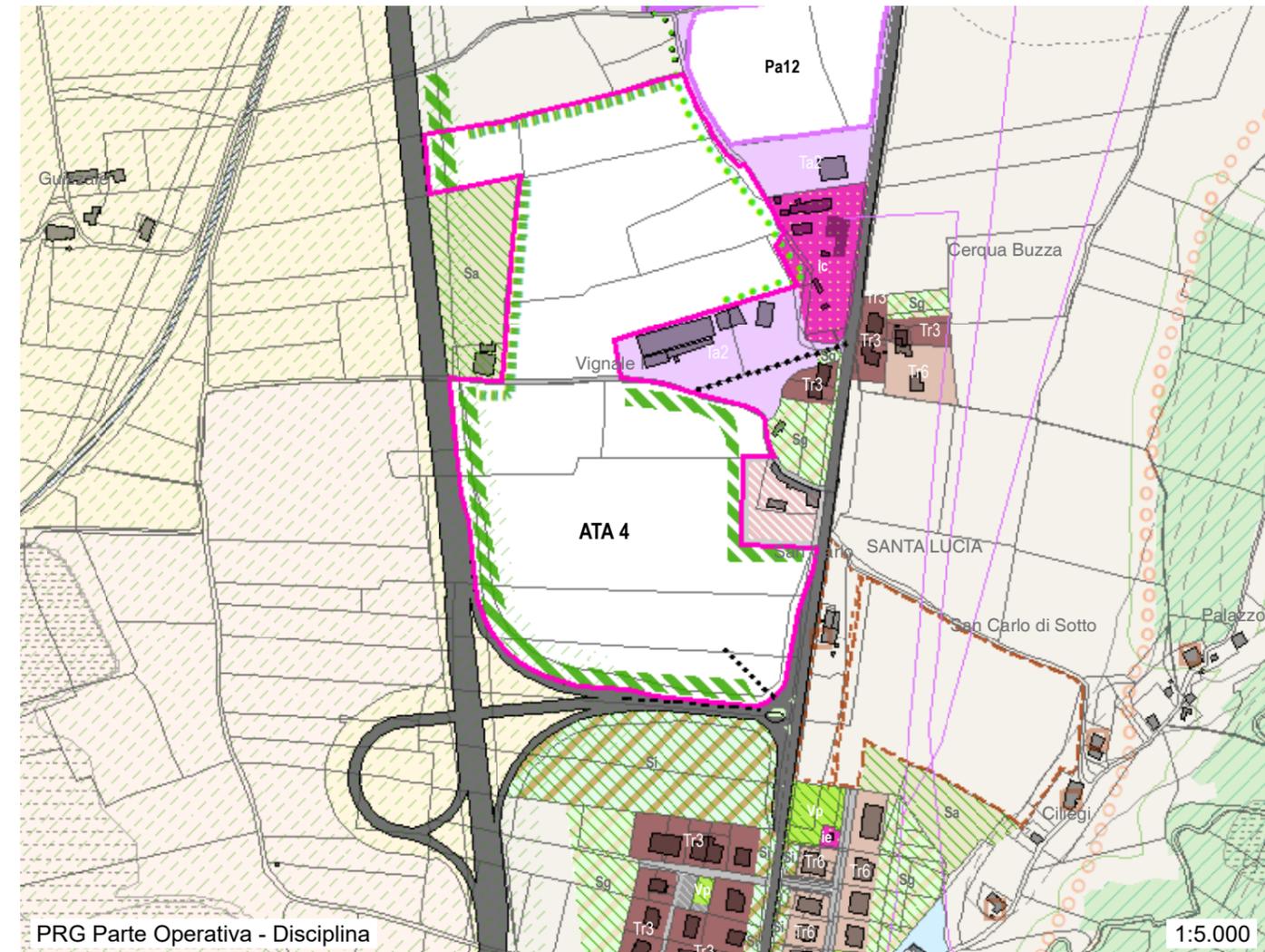
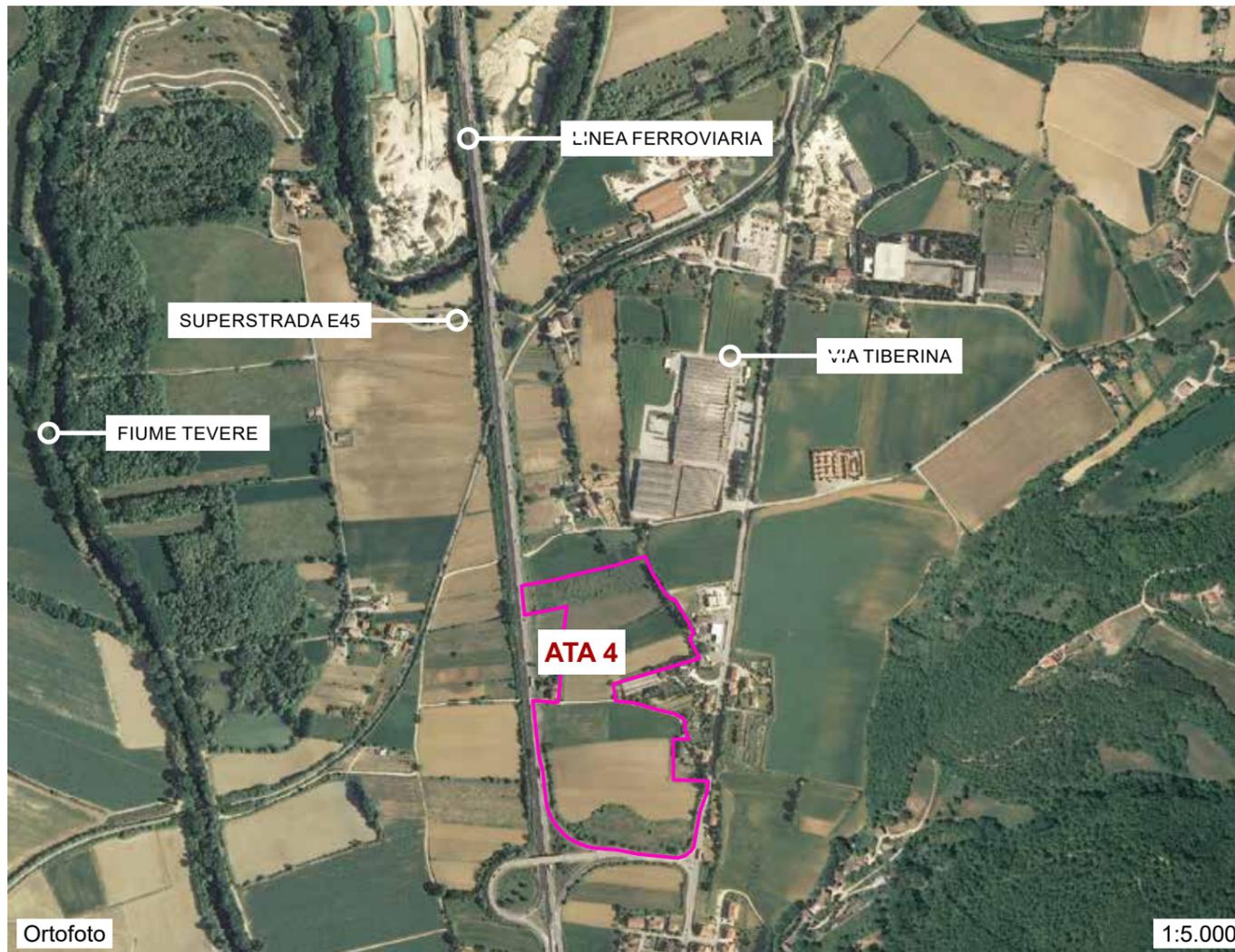
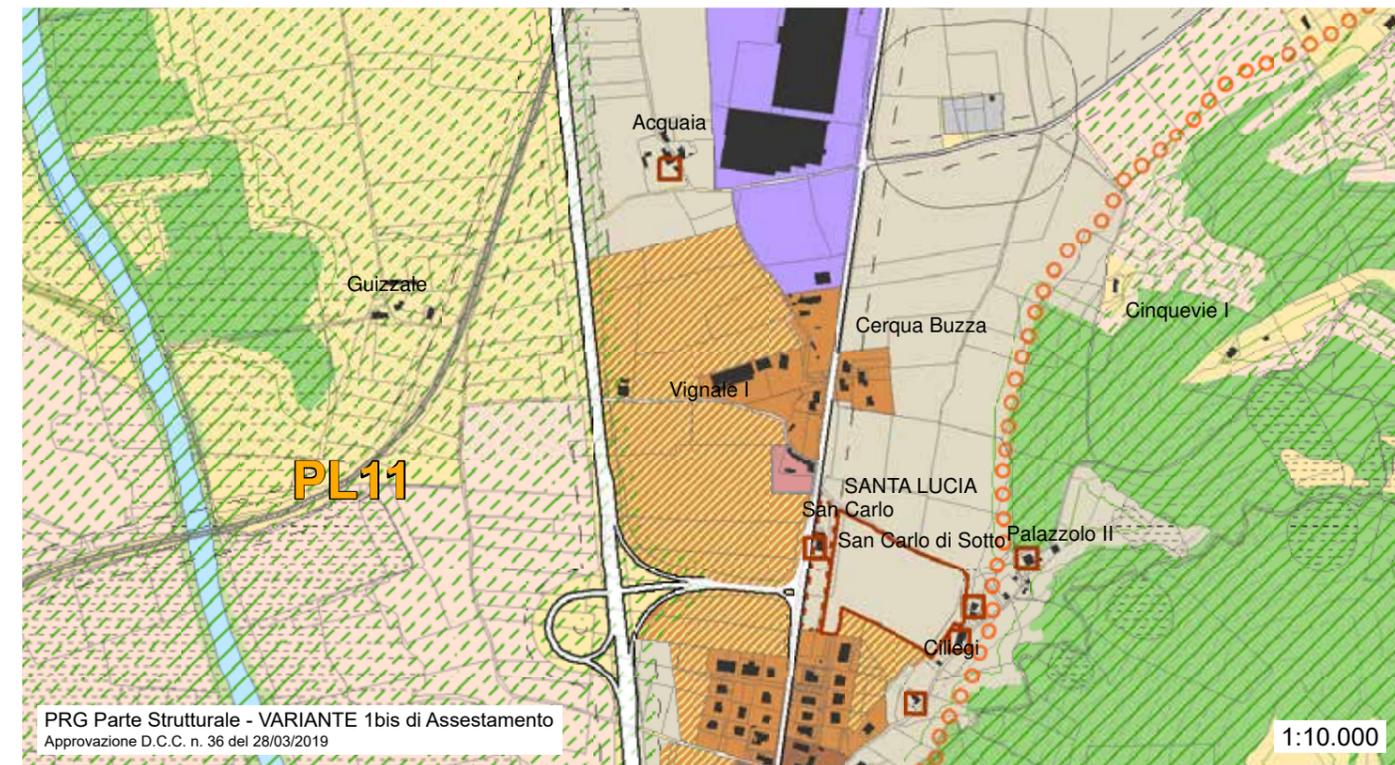
L'Ambito per attività è localizzato lungo l'asse della Tiberina, a sud del capoluogo, in un'area agricola stretta tra le infrastrutture di connessione territoriale (E45, Tiberina), nella piana della valle del Tevere, nelle vicinanze dell'area umida dei Laghi Colombari e ai piedi del sistema collinare orientale. L'area è servita da uno svincolo stradale sulla E45 (Castello Sud), ed è circondata da diversi contesti insediativi lungo la Tiberina, impianti produttivi e aree edificate consolidate (nucleo abitato di Santa Lucia). L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, data la vicinanza di elementi di rilevanza paesaggistica (il Laghi, il fiume, le colline) e la presenza di punti di visuale aperti lungo gli assi viari principali, necessita di controllare e gestire con misure opportune gli esiti.

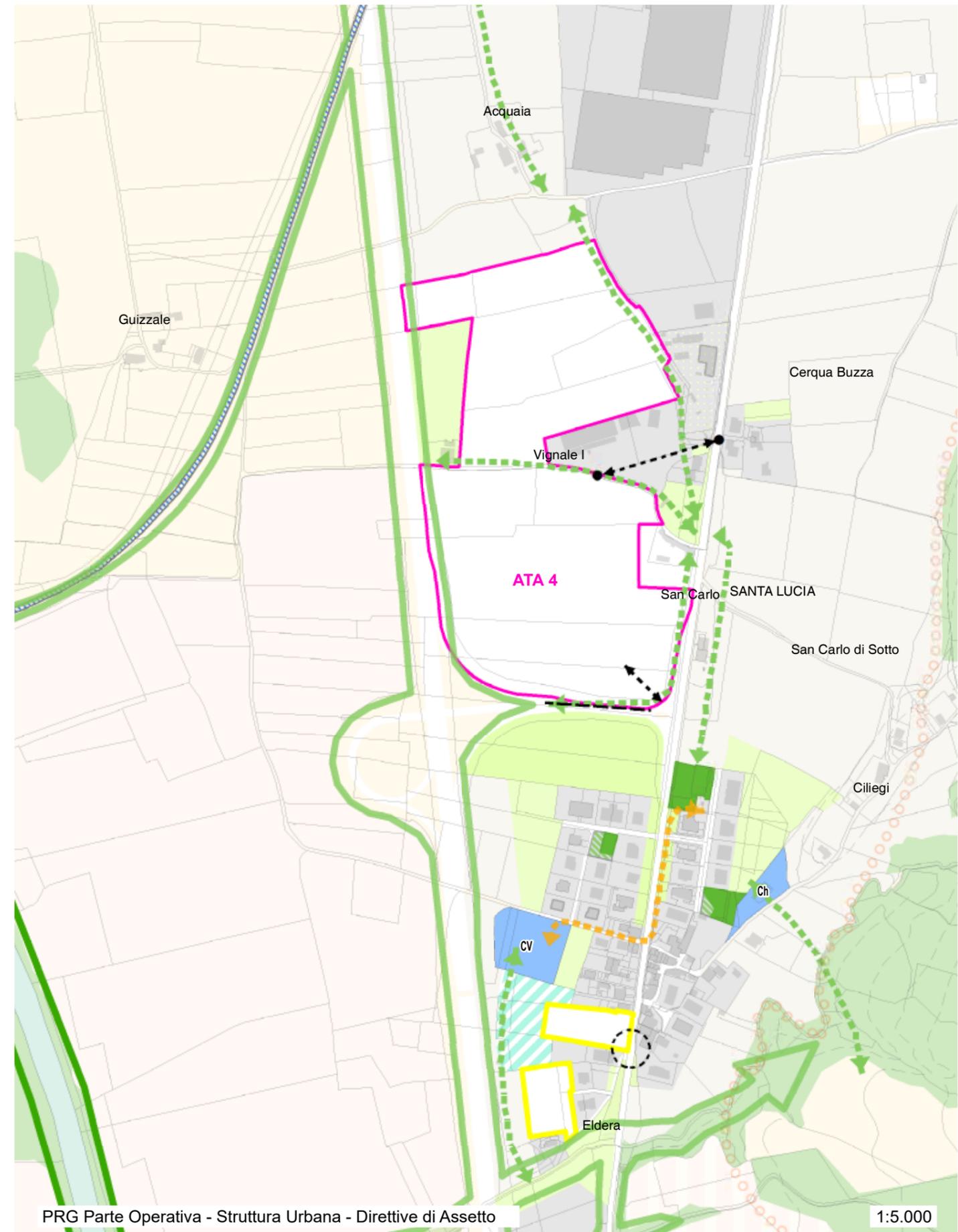
Obiettivi generali

- Completamento morfologico e funzionale dei tessuti urbani prevalentemente residenziale e per attività;
- Mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione alle visuali verso lo spazio agricolo e le componenti paesaggistiche di maggior valore (fiume, versanti boscati, reticolo agricolo);
- Incremento delle dotazioni pubbliche locali;
- Completamento e adeguamento della rete viaria e realizzazione di una rete completa di connessione ciclo-pedonale per qualificare il sistema complessivo delle dotazioni pubbliche.

Pianificazione vigente

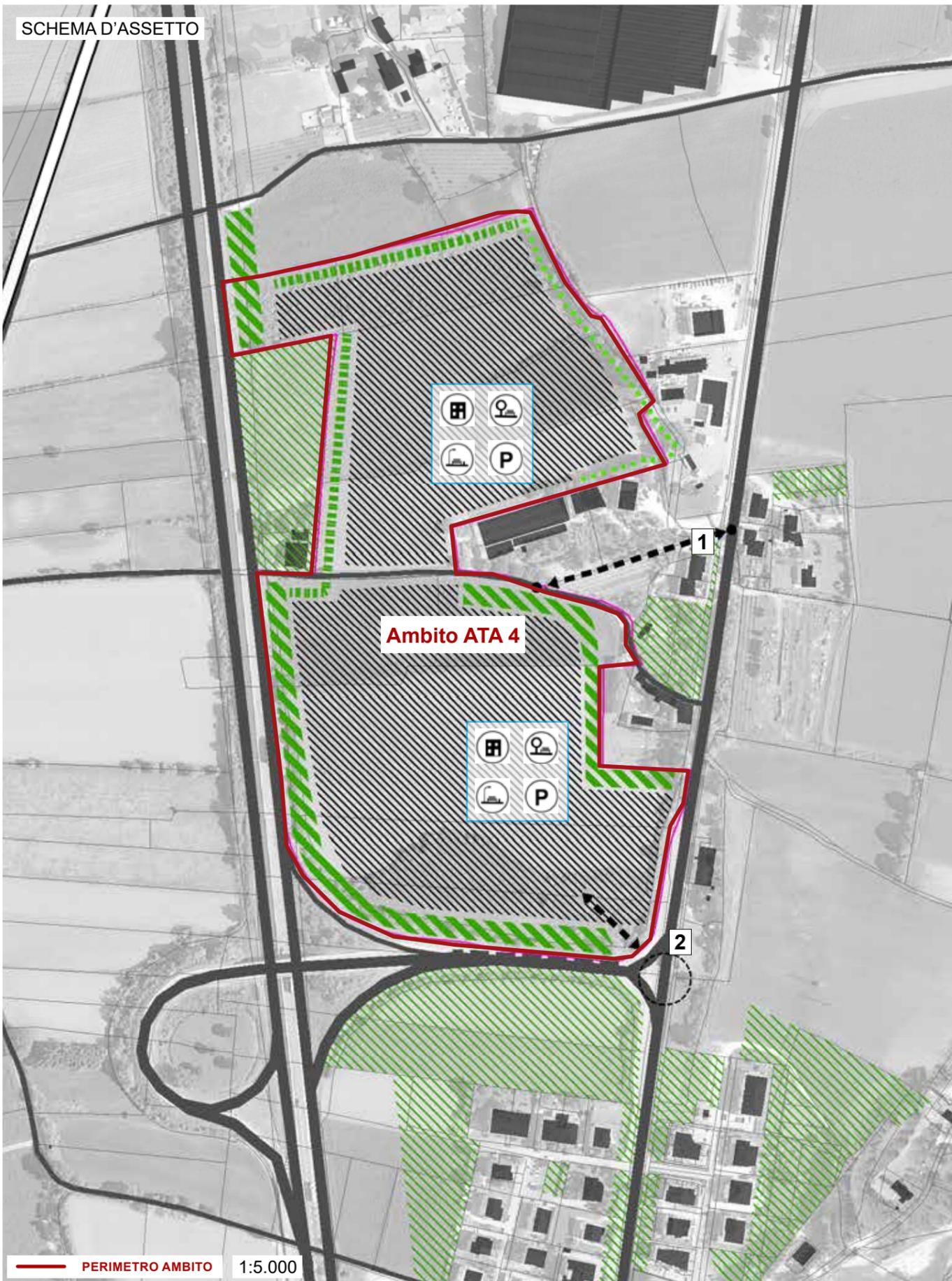
L'area compresa nel perimetro dell'ATA 4 è classificata nella disciplina del PRG-PS come *aree a disciplina pregressa non attuata* (Art. 139 NTA). L'area confina a est con *tessuti della città consolidata o in via di consolidamento* (Art. 132 NTA), a nord con *tessuti prevalentemente per attività* (Art. 132), a ovest con *aree a destinazione agricola* (Art. 105), anche componenti di integrazione della rete ecologica locale (Art. 55), e a sud con altre *aree a disciplina pregressa non attuata*.





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

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

- 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

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

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

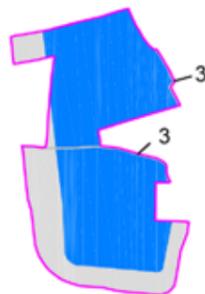
- Definire un'area verde di mitigazione paesaggistico ambientale nella fascia meridionale dell'ambito;
- Localizzare in un'area ben accessibile le aree di dotazione per i servizi locali;
- Creare un sistema di aree e attrezzature collettive connesse con una rete di percorso ciclo pedonale.

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 F	72.009	0,250	b
2 Z_S	21.866	0,10	c
3 strade	1.373	0,00	d
TOTALE	95.248		

INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				SUC max proprietà Ambito	Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito
PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO		TOTALE	
SUC di base	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		Limite minimo di operatività
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)		
a+b+c+d+e = A	B		C		A + C1 A + C2
mq	minimo	massimo	minimo C1	massimo C2	mq
20.189	0%	50%	0%	100%	20.189
	mq	mq	mq	mq	mq
	0	10.094	0	20.189	30.283
					40.378

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



- 1 F
- 2 Z_S
- 3 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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria • Applicazione prestazioni sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 PRG - PS) • Creazione di fasce di mitigazione • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adeguamento percorsi e intersezioni; connessioni con la viabilità esistente e relative mitigazioni 2. Adeguamento svincolo in accordo con ANAS <ul style="list-style-type: none"> - Particolare qualificazione architettonico-spaziale e paesaggistica dell'intervento - Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali e servizi (servizi e attività culturali pari almeno al 30%) - Assunzione modello APEA per gestione energetica unificata

DESTINAZIONE D'USO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

-Il Piano attuativo dovrà definire aree di filtro tra la zona produttiva e gli edifici esistenti
 -La viabilità di progetto dovrà essere verificata con le previsioni del PUMS, e dovrà garantire l'accessibilità e la connessione tra i due comparti.

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI				PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime	Indice di permeabilità	Densità arborea
60% Usi produttivi	13,50 m	4	Dc Ds De	min	min
50% Altri Usi	10,50 m	3	di legge	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 la definizione di un Comparto: 40% della St e 40% della SUC di base d'Ambito.

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è localizzato lungo l'asse della Tiberina, a sud del capoluogo, in un ambito agricolo stretto tra le infrastrutture di connessione territoriale (E45, Tiberina.).

Posta nella pianura tra la fascia fluviale, un'area umida (Laghi Colombari) e ai piedi del sistema collinare orientale.

E' un'area di ampia estensione (circa 10 ha) attualmente ad uso agricolo ma servita da uno svincolo stradale sulla E45, e circondata da diversi contesti insediativi (aree produttive e aree edificate consolidate, lungo la Tiberina).

L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, data la vicinanza di elementi di rilevanza paesaggistica e la presenza di punti di visuale aperti lungo gli assi viari principali, porterà a impatti sul sistema paesaggistico di notevole rilevanza da controllare e gestire con misure opportune.

**INQUADRAMENTO ATA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale

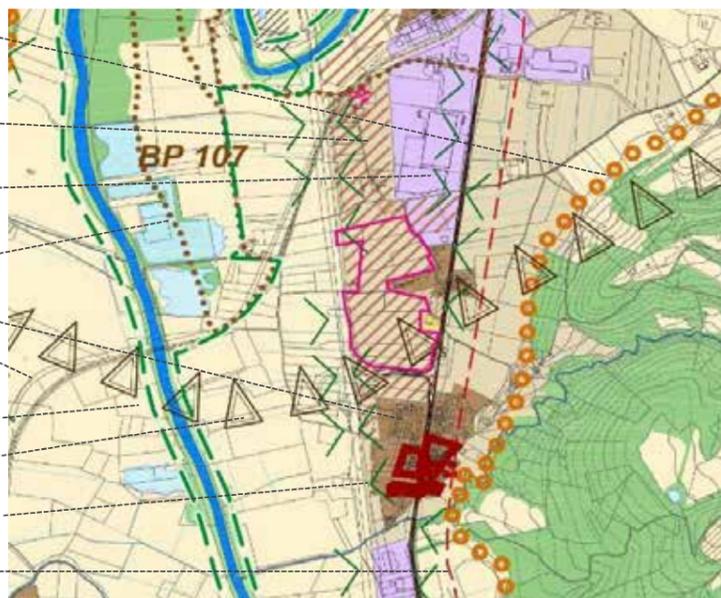
- Paesaggio regionale 1 Tifernate

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

- Corridoi e pietre di guado - connettività

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

- Perimetro PL 7
- Versanti basso collinari orientali della valle del Tevere
- Aree agricole intercluse tra fasci infrastrutturali
- Impianti produttivi e artigianali
- BP 10 7 Città di Castello – Laghi Colombari
- Insedimenti di pianura recenti e consolidati
- Aree agricole di fondovalle
- SIC Tevere
- SIR 1SC_1 Città di Castello
- Visuali della viabilità di pianura dell'Alta Valle del Tevere e lungo la FCU
- Strada storica di livello territoriale (tiberina)

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (ELAB. GE.03.1 E ELAB GE.03.2 PRG-PS)****OBIETTIVI**

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

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

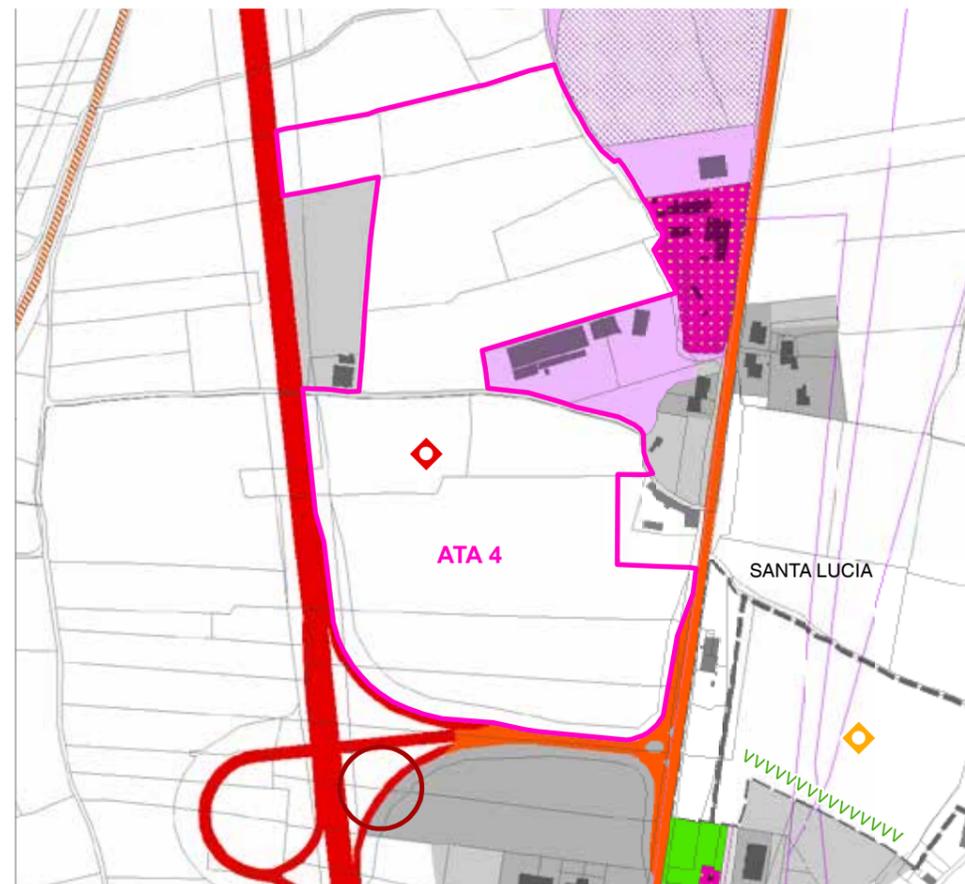
- Migliorare l'inserimento dei manufatti per le attività produttive esistenti e previste attraverso un'adeguata composizione delle aree di pertinenza in riferimento agli accessi viabilistici

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

Mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo e le componenti paesaggistiche di maggior valore (fiume, versanti boscati, reticolo agricolo)

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni lineari di capannoni / manufatti semplici o doppie);
- Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo;
- Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo la viabilità principale e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati;
- Creare una fascia verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti;
- Predisporre una segnaletica unica per l'intero ambito;
- Attrezzare con filari arborei le strade e i percorsi pedonali e ciclabili;
- Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate impermeabili attorno agli edifici.
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità.



L'area interessata dall'Ambito di trasformazione ATA 4 si trova tra una componente classificata dall'elab. PO.g.03.1 come Connessione primaria strategica con il contesto territoriale a scala vasta (ovvero la superstrada E45) e una componente classificata come Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale ovvero Viale Umbria in località Santa Lucia; gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto dell'estrema importanza strategica di tale elemento, evitando attentamente qualsiasi incremento della criticità indotta sul percorso (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare. all'interno delle trasformazioni previste, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

L'area è in stretto collegamento con i tessuti individuati nell'elab. PO.g.03.1 nel Sistema delle attività economiche principali, come Attività produttive artigianali e industriali principali: l'intera operazione di trasformazione deve considerare una priorità contribuire al rafforzamento del sistema economico-produttivo nel suo insieme, con l'obiettivo di evitare quanto più possibile l'interruzione delle attività in caso di sisma: oltre al dovuto rispetto delle normative edilizie, è opportuno che la progettazione dell'area per attività prenda in considerazione i sistemi dell'accessibilità e degli spazi aperti nel loro complesso (relativamente all'intera frazione), contribuendone al rafforzamento approfittando della trasformazione per creare elementi di ridondanza ed eliminare criticità.

<p>SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE</p> <p>Sistema della mobilità e dell'accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo Nodi viari principali Nodi viari secondari Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso) Principali parcheggi urbani in aree attrezzate Linea ferroviaria e relative stazioni Aviosuperfici <p>Sistema delle reti tecnologiche principali</p> <ul style="list-style-type: none"> Elettrodoto AT Acquedotto Elettrodoto MT Gasdoto 	<p>SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA</p> <p>Sistema della attività economiche principali</p> <ul style="list-style-type: none"> Principali attività produttive Principali attività produttive/terziarie e commerciali Principali attività commerciali Assi commerciali principali <p>Sistema dei beni culturali</p> <ul style="list-style-type: none"> Cinta muraria Strutture / luoghi delle attività culturali principali Emergenze di interesse storico culturale e morfologie speciali Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale <p>Sistema dei servizi essenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> Strutture operative specifiche della protezione civile Vigili del Fuoco Edifici scolastici Palestre Municipio / edifici amministrativi Centri di vita associata Pro-loco Strutture sanitarie Forze dell'ordine Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica 	<p>SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA</p> <p>Sistema degli spazi aperti</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni <p>Sistema degli edifici e delle strutture strategiche</p> <ul style="list-style-type: none"> Edifici strategici e strutture strategiche operative Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie
---	--	--

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

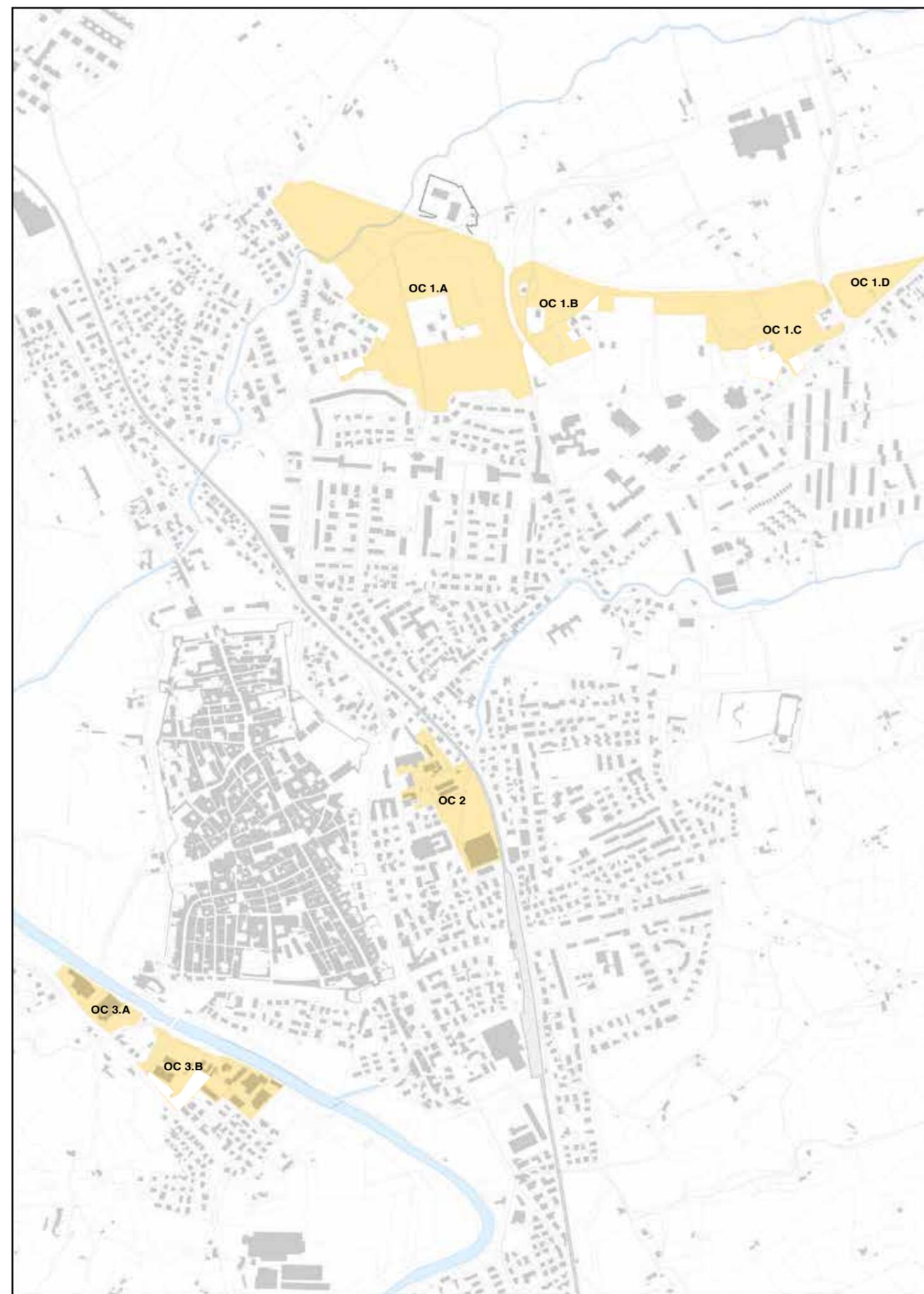
<p>Sistema della mobilità e della accessibilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria 	<p>Sistema degli spazi aperti</p> <ul style="list-style-type: none"> Attrezzamento di aree per fini di protezione civile Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi 	<p>Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici</p> <p>Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel PRG-PO n.1 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS 	<ul style="list-style-type: none"> - Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici
---	---	--	--



Sezione e
OPERAZIONI COMPLESSE - OC

Elenco Operazioni Complesse - OC

Numero	Località
OC1A	Apecchiese
OC1B	
OC1C	
OC1D	
OC2	Ex Mulini
OC3A	Pescidoro
OC3B	



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

L'ambito è localizzato nella zona settentrionale del capoluogo, caratterizzata da buona accessibilità viaria, dalla presenza dell'Ospedale di Città di Castello a nord, e da diverse attività commerciali sull'asse della E45. Il

tessuto urbano circostante è dotato di servizi di carattere locale (scuola primaria) e di carattere sovra locale (istituti di istruzione superiore e impianti sportivi). Il perimetro è definito dalla strada Regionale Apecchiese e i margini dell'edificato. Oltre al torrente Scatorbia che

definisce parte del perimetro meridionale dell'ambito, l'area è attraversata anche dal Torrente Cavaglione. Oltre alle componenti naturali, i margini agricoli dell'ambito rendono l'intervento centrato su obiettivi di qualificazione paesaggistica e su prestazioni ambientali di standard elevato.



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali di trasformazione complessiva dell'ambito interessato dall'Operazione Complessa OC1 riguardano il completamento urbano, mediante l'incremento e il miglioramento della dotazione di spazi e servizi collettivi per l'intero settore, e la ridefinizione dei margini insediativi da effettuarsi con alti standard qualitativi di sostenibilità e di integrazione con il paesaggio. La trama tipo-morfologica edilizia e degli spazi pubblici è chiamata ad assicurare un insieme urbano polifunzionale ed innovativo, caratterizzato dalla continuità degli spazi aperti.

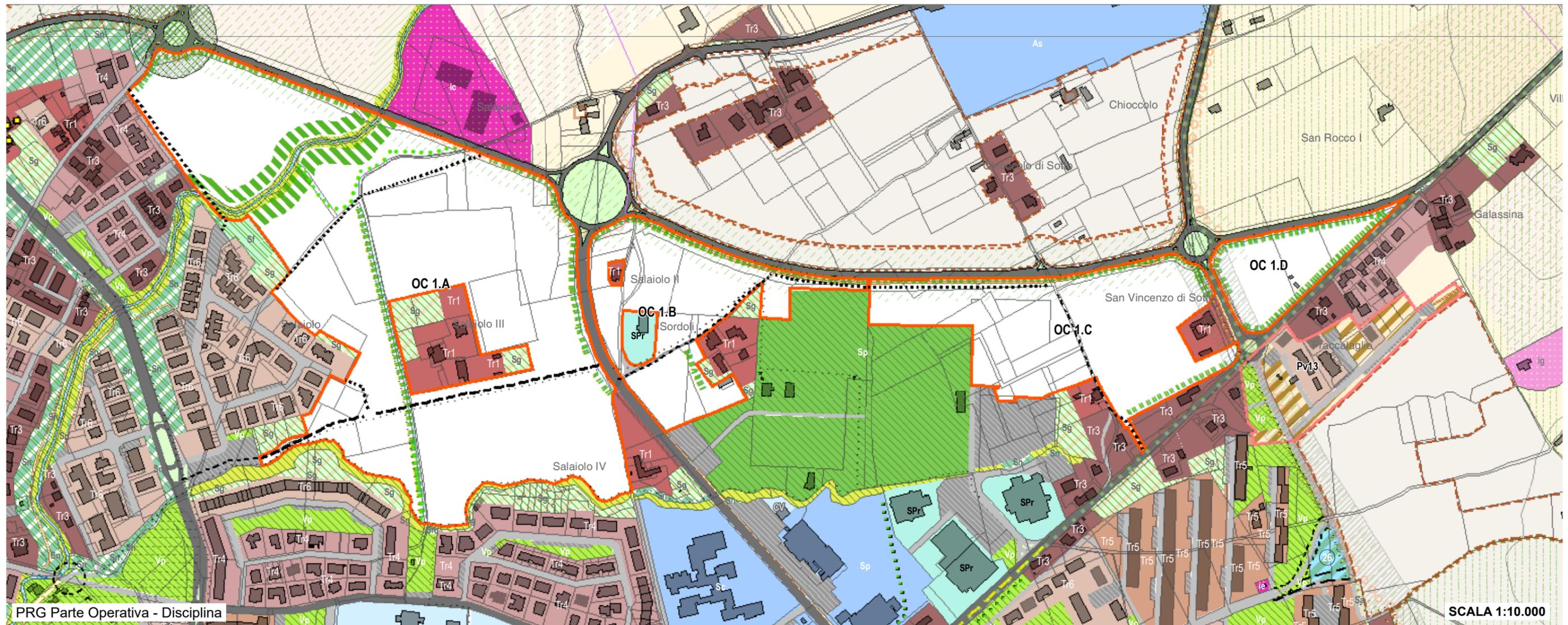
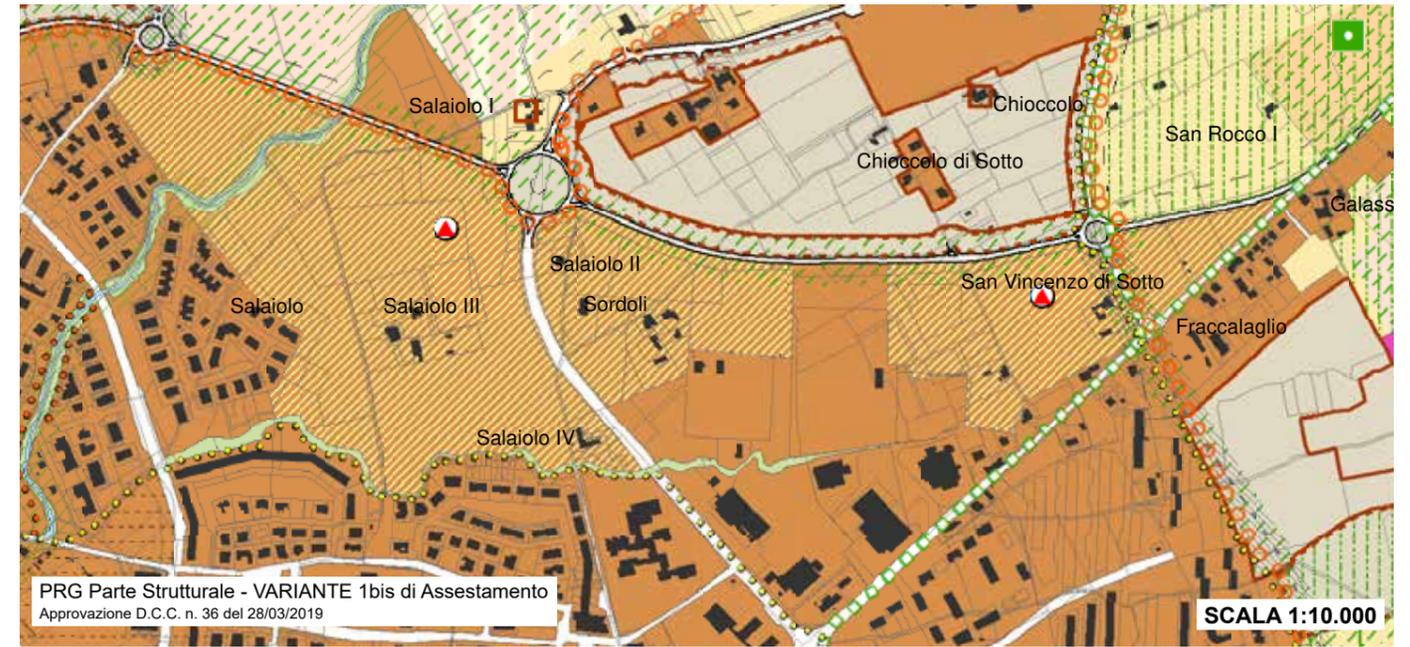
L'intero intervento urbanistico è finalizzato nello specifico a:

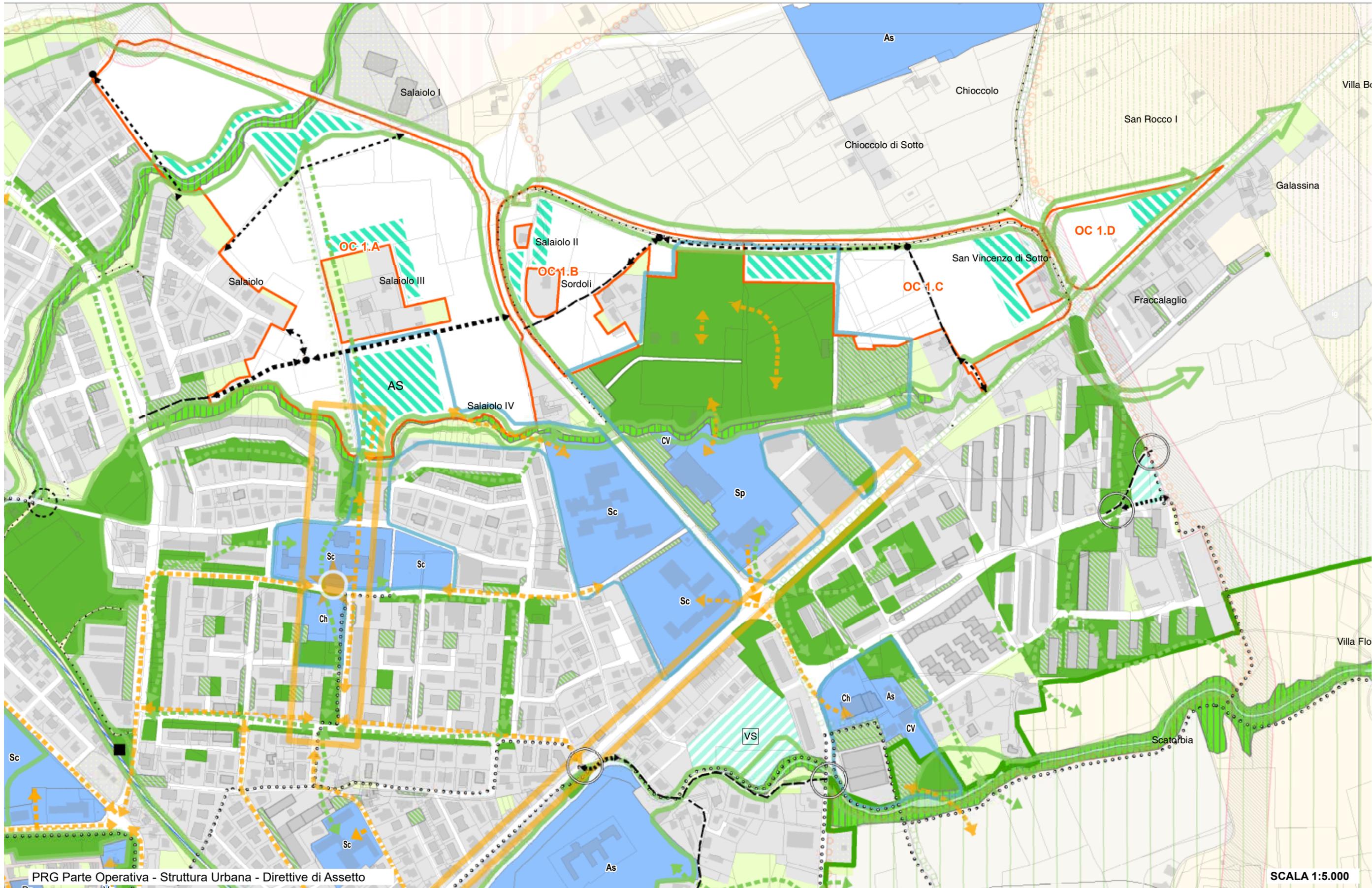
- Completare e adeguare la rete viaria;
- Realizzare una connessione ciclo-pedonale;
- Realizzare una nuova struttura scolastica, in coerenza con gli indirizzi dell'Amministrazione per l'edilizia scolastica;
- Riqualificare gli impianti sportivi circostanti;
- Rafforzare la continuità della rete ecologica;
- Definire un sistema continuo e integrato di spazi aperti verdi.

Pianificazione vigente

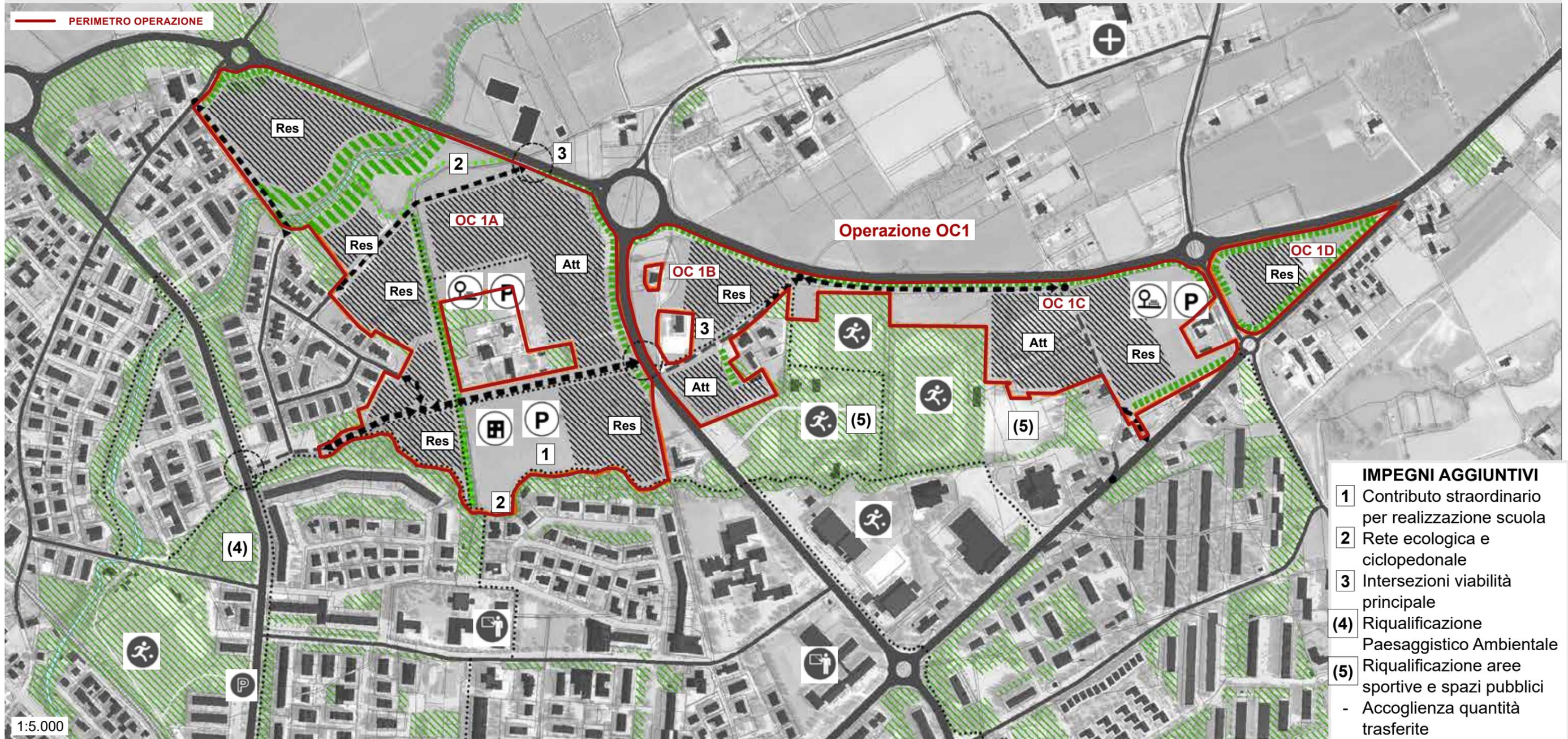
Le aree interne all'ambito sono classificate nel PRG-PS come *Aree a disciplina pregressa non attuata*. Per il margine sud, in corrispondenza con il corso del Torrente Scatorbia, il PRG prescrive di assicurare una connessione ciclo-pedonale che si connetta con la rete esistente o prevista.

All'interno dell'ambito il PRG-PS prevede la localizzazione di *Aree per la Protezione Civile*, destinate quindi alla ubicazione delle attrezzature per l'emergenza (per organizzazione dei soccorsi o per gli insediamenti temporanei) in caso di calamità naturale. La fascia lungo la strada Apecchiese e le aree agricole a nord sono classificate come *componenti di integrazione della rete ecologica*.





SCHEMA DI ASSETTO



- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- 1 Contributo straordinario per realizzazione scuola
 - 2 Rete ecologica 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

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

RETE DELLA MOBILITÀ

- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIABILITÀ PRINCIPALE ESISTENTE

- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ ESISTENTE DA ADEGUARE
- VIABILITÀ PRINCIPALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- INTERSEZIONI PRINCIPALI DI PROGETTO

- INTERSEZIONI SECONDARIE DI PROGETTO
- PARCHEGGI PRINCIPALI ESISTENTI
- LINEA FERROVIARIA
- FERMATA DI PROGETTO

SPAZI E FUNZIONI DELLA STRUTTURA URBANA

SPAZI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI DOTAZIONI

NELL'AMBITO DI PROGETTO

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

FUORI DALL'AMBITO DI PROGETTO

- LUOGHI E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO
- LUOGHI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- LUOGHI E ATTREZZATURE PER LA SALUTE E L'ASSISTENZA
- AREE A VERDE PUBBLICO
- AREE A VERDE ATTREZZATE PER LO SPORT
- AREE COMPATIBILI CON LE STRUTTURE PER LA PROTEZIONE CIVILE

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

SPAZI PER EDIFICAZIONE D'AMBITO

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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Operazione è localizzata nella zona settentrionale del capoluogo. Il perimetro nord è definito dalla strada Regionale Apecchiese che costeggia e chiude i margini del nucleo urbano.

L'area è quasi totalmente priva di edifici e ad uso agricolo e a pascolo, ed è attraversata da un corso d'acqua affluente minore del Tevere.

La pianura che circonda l'ambito, e la presenza di pochi edifici determina un orizzonte aperto verso la piana agricola a nord e verso i sistemi collinari che si sviluppano sui due versanti della Valle del Tevere, a nord est e a sudovest di Città di Castello. La parte meridionale del perimetro è invece contigua al margine attuale dell'edificato, costituito da tessuti recenti e consolidati, di edilizia semintensiva, non completamente chiuso nelle visuali verso lo spazio agricolo.

**INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

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

PPR – Piano Paesistico Regionale
Paesaggio regionale 1 Tifernate

RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015) corridoi (habitat e connettività)

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (Elab. GE.03.1 del PSC-PS) per l'OC1

- Perimetro PL 9
- Paesaggio della valle insediata del Tevere
- Aree di margine degli insediamenti
- Pianura agricola di fondo valle
- Insediamenti di pianura recenti e consolidati
- Corsi d'acqua (habitat e connettività RERU)
- Impianti sportivi
- Strada storica
- Ambito di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti)



Aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico (BP 70 Città di Castello)

OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello**
(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

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

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

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

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

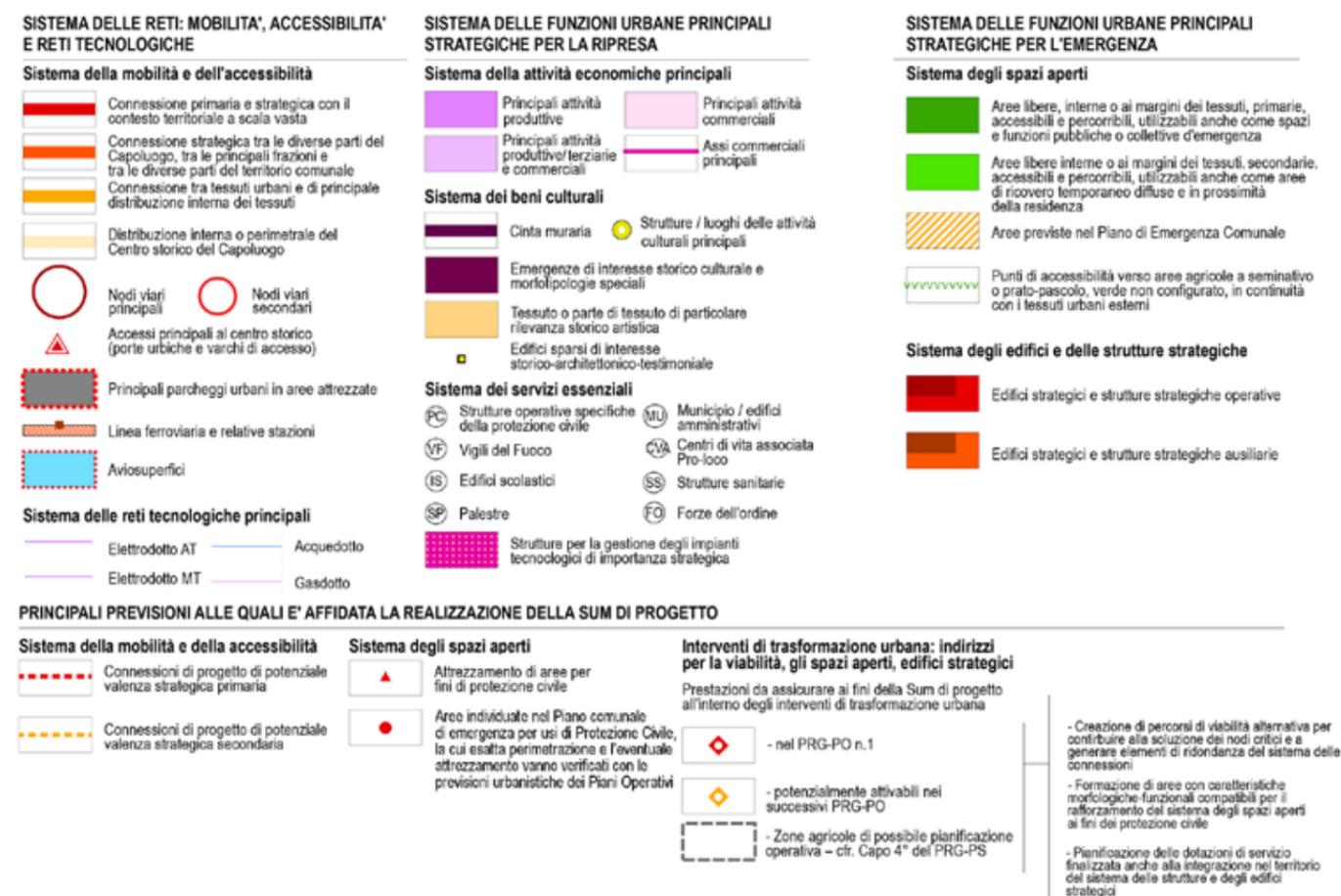
Qualificare i nuovi margini del capoluogo, rivolti verso la piana agricola a nord e favorire l'integrazione con i tessuti edilizi e gli spazi pubblici circostanti nella parte meridionale

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO

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

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

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



Le aree interessate dall'Operazione complessa 1 si trovano per la maggior parte lungo delle componenti del Sistema della mobilità classificate dall'elab. PO.g.03.1 come Connessioni strategiche tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale, ovvero parti della Strada Statale Montecchi e della Strada Statale Apecchiese, nonché un tratto di viale Bogni; sono inoltre presenti tra gli Ambiti OC1.A e OC1.B e tra gli Ambiti OC1.C e OC1.D due nodi viari classificati come strategici nel medesimo elaborato PO.g.03.1.

Gli interventi per la realizzazione degli Ambiti dovranno tenere conto di tale insieme di elementi altamente strategico, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tali percorsi e nodi (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati – cfr. viabilità di progetto interna agli Ambiti nei seguenti Schemi di assetto), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

Gli Ambiti OC 1.B e OC 1.C si trovano in stretta connessione con un'area classificata nell'elab. PO.g.03.1 tra le Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/collettive d'emergenza, ovvero il complesso dei campi sportivi: gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte, e garantendone la fruibilità per le funzioni di protezione civile; sarà comunque opportuno integrare all'interno delle trasformazioni previste aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali possano contribuire al rafforzamento di tale sistema di spazi aperti: gli spazi aperti di progetto possono soddisfare tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte), integrandosi con gli spazi configurati esistenti.

Il perimetro delle OC 1 include due aree destinate a usi di Protezione Civile previste nel Piano di Emergenza Comunale. Nel caso non sia possibile la completa integrazione all'interno dell'Ambito delle superfici necessarie in permanenza a funzioni di Protezione civile, è opportuno prevedere un parziale spostamento delle Aree previste, indicativamente a nord della Strada Statale Apecchiese.

Le aree interessate dall'Operazione (in particolare l'Ambito OC1.A) ricadono tra le Principali previsioni alle quali è affidata la realizzazione di componenti della Sum di progetto. Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per viabilità alternativa, spazi aperti, edifici strategici ai e in tale area viene richiesta la collaborazione al soddisfacimento delle seguenti Prestazioni da assicurare nelle trasformazioni ai fini della Sum di progetto:

- Creazione di percorsi di viabilità alternativi per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle

connessioni: per il soddisfacimento di tale prestazione dovranno essere considerati attentamente i percorsi di distribuzione interna delle parti edificate di nuova realizzazione, evitando percorsi a fondo cieco e mirando a riconnettere le connessioni strategiche esistenti (cfr. Schemi d'assetto, in particolare Ambito OC 1.A, e OC 1.B - OC 1.C)

- Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: vedi precedenti indicazioni riguardanti il Sistema degli spazi aperti, in particolare riguardo agli spazi nella porzione centrale dell'Ambito OC 1.A
- Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici: la previsione di un plesso scolastico nell'Ambito OC 1.A può collaborare al soddisfacimento di questa prestazione in quanto la funzione ipotizzata definisce un Edificio strategico o struttura ausiliaria, integrando il sistema delle strutture esistenti, a patto che sia adeguato sismicamente, che sia accessibile dai percorsi strategici e in connessione diretta con gli spazi aperti accessibili e percorribili.



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

(*) Fascia minima larghezza 14 m

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 ciclopedonale
 - 3** Intersezioni viabilità principale
 - (4)** Riqualificazione Paesaggistico Ambientale
 - (5)** Riqualificazione aree sportive e spazi pubbliche
 - Accoglienza quantità trasferite
 - *** posizione area da cedere per plesso scolastico da concertare (v. Criteri per attuazione)

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 un 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.

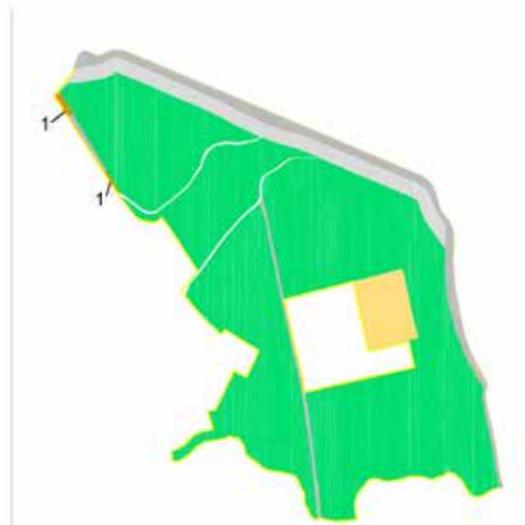
SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- 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_LA	6.632	0,100	c
3	V_NA	22.924	0,230	d
4	V_SPU	32.967	0,230	e
5	V_PU	95.584	0,230	f
6	Z_S	12.089	0,100	g
7	strade, fossi	11.708	0,000	h
TOTALE		182.297		

SUC di base mq a+b+c+d+e+f+g+h = A	SUC da conversione quantità esistenti mq B	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: 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)			
mq 36.839	mq 0	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq 36.839	mq 55.259
		0%	50%	0%	100%		
		mq	mq	mq	mq		
		0	18.420	0	36.839		
						A + B + D1	A + B + D2
						mq	mq
						36.839	73.678
						A + B + E	A + B + E
						mq	mq
						36.839	73.678

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



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

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria. Per la viabilità principale di progetto garantire una fascia di larghezza minima pari a 14 m per l'intera lunghezza del tracciato incidato nello Schema di assetto. • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) 2. Riqualficazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto 3. Realizzazione intersezioni stradali con viabilità principali. Le soluzioni progettuali saranno da concordare con gli uffici competenti (4) Riqualficazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi (verificare proprietà); (cfr. schema di assetto generale dell'OC 1 pag. 135) (5) Riqualficazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo (cfr. schema di assetto generale dell'OC 1 pag. 135) <ul style="list-style-type: none"> - Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB) - Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale - Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale

DESTINAZIONE D'USO

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

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

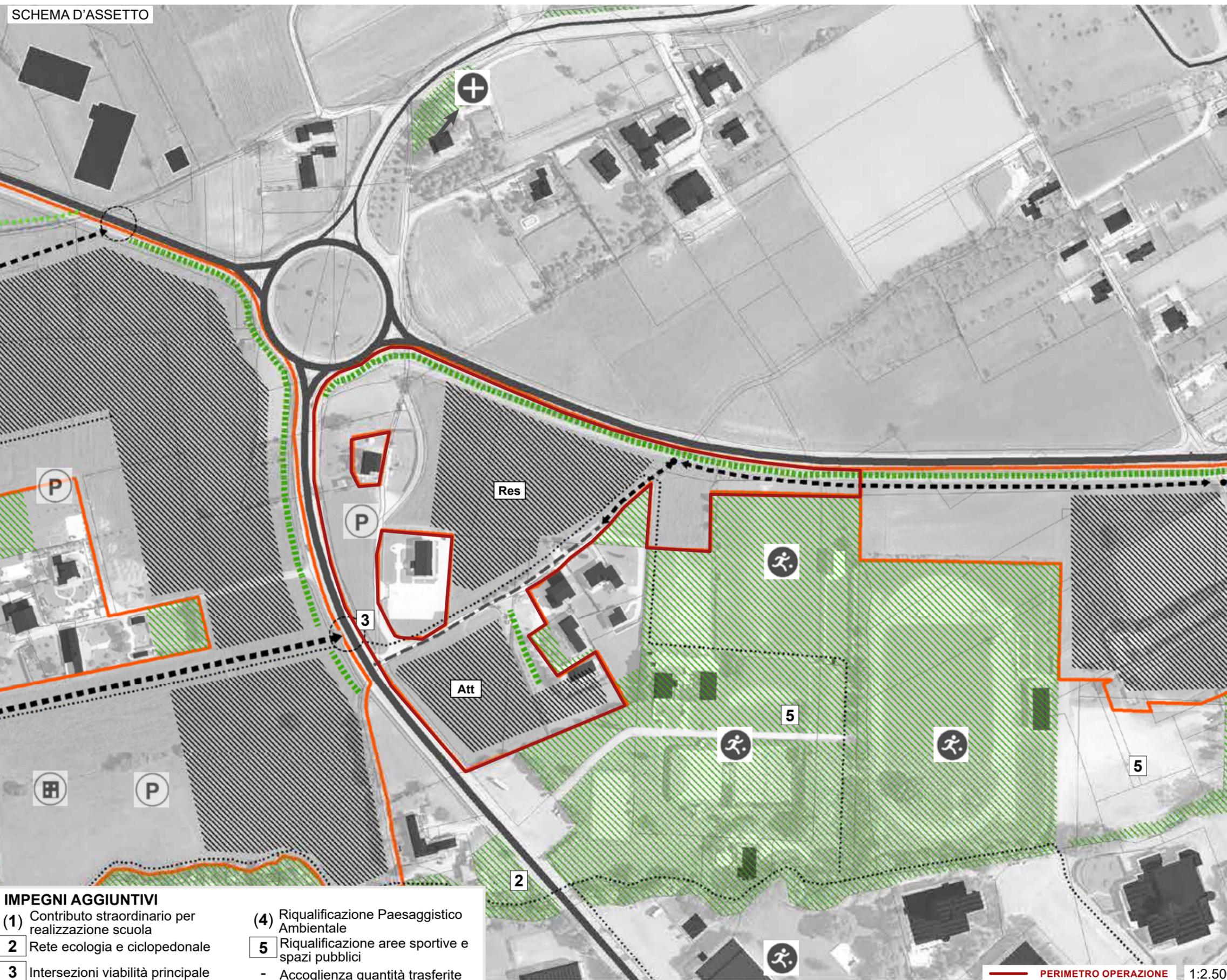
PARAMETRI EDILIZI				PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime		
			Dc	Ds	De
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge		
50% Altri Usi	10,50 m	3	Indice di permeabilità min		Densità arborea min
			40%		n.1/100mq ST
			30%		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si dovranno definire i tratti viari di progetto in modo da garantire le connessioni indicate nello Schema di assetto.
 Si raccomanda il rafforzamento della continuità ecologica ambientale della fascia di mitigazione del fosso Salaiole 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° *Usa 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.
 La posizione dell'area da cedere 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.



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

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 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

PERIMETRO OPERAZIONE 1:2.500

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
2 E_RI	1.492	0,100	c
3 S_PU	7.695	0,230	d
4 V_NA	3.126	0,230	e
5 V_SPU	10.632	0,230	f
6 V_PU	2.110	0,230	g
7 Z_S	5.598	0,100	h
8 strade	4.730	0,000	i
TOTALE	35.875		

SUC di base mq a+b+c+d+e+f+g+h+i = A	SUC da conversione quantità esistenti mq B	INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE				INCREMENTO TOTALE mq 6.178	SUC max proprietà Ambito		Carico urbanistico max di sostenibilità dell'Ambito TOTALE mq 12.355
		PUBBLICO		PROPRIETA' DELL'AMBITO			mq 6.178	mq 6.178	
		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)	mq 0	mq 3.089				
		C	D	E = A	A + B + D1	A + B + D2	mq 9.267	mq 12.355	
	minimo massimo	minimo massimo	minimo massimo	minimo massimo	minimo massimo	minimo massimo			
	mq mq	mq mq	mq mq	mq mq	mq mq	mq mq			
	0 0	0 3.089	0 6.178	0 6.178	6.178 12.355	6.178 12.355			

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



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

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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria. • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Compatibilità Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> (1) Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) (2) Riqualificazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto (3) Realizzazione n.2 intersezioni stradali con viabilità principale Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) (4) Riqualificazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi; cfr. schema di assetto dell'OC (5) Riqualificazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo <ul style="list-style-type: none"> - Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB) - Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale - Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale

DESTINAZIONE D'USO

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

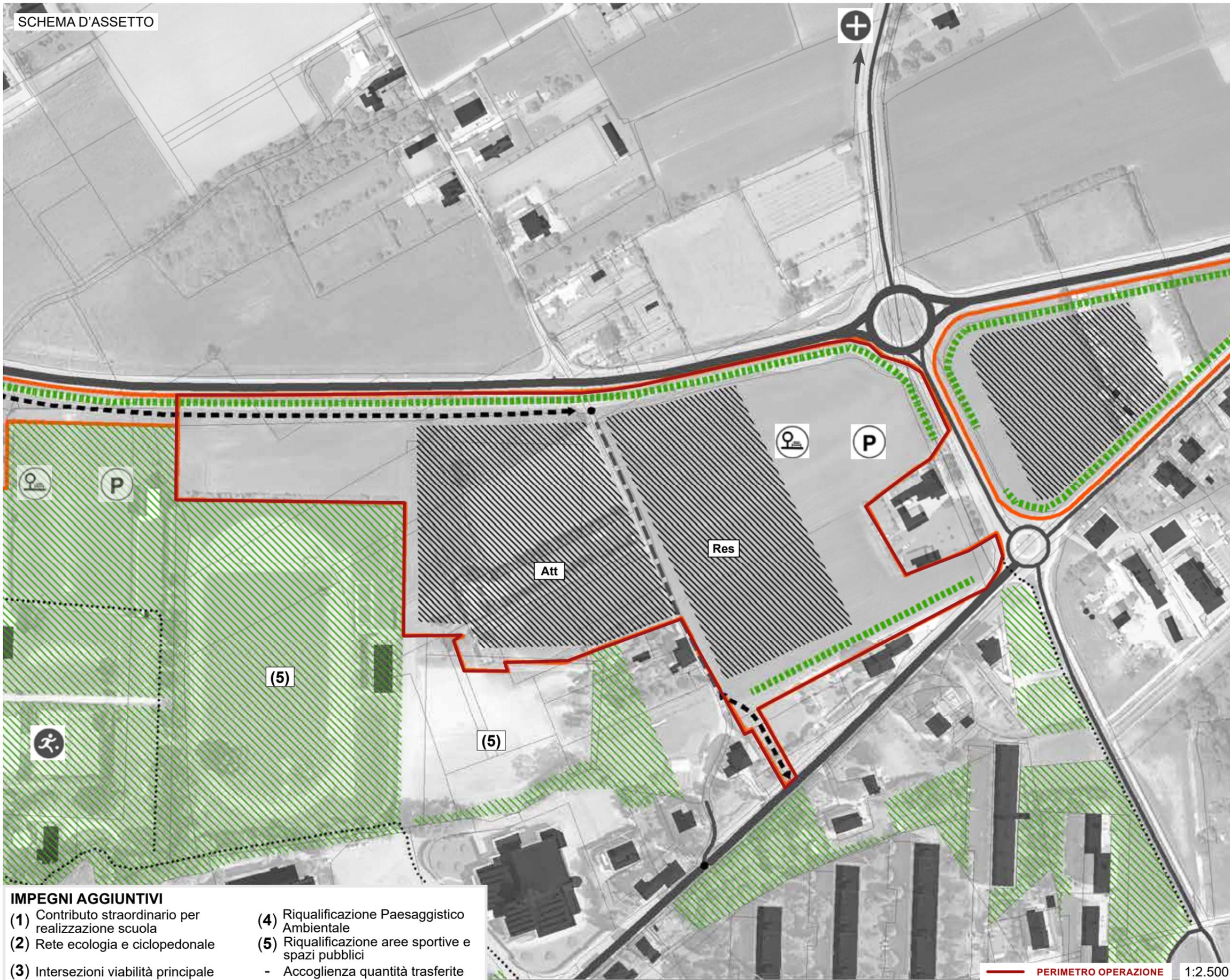
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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.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

- 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 pubblici
 - Accoglienza quantità trasferite

PERIMETRO OPERAZIONE 1:2.500

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

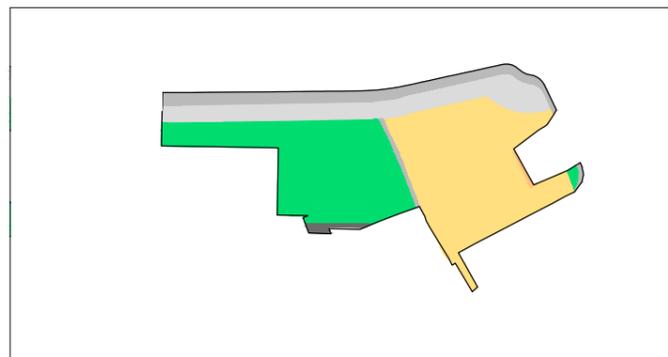
Le dotazioni sono previste a completamento di quelle sportive esistenti sul lato Ovest e sul lato Est a servizio del nuovo insediamento e delle edificazioni esistenti nel contesto urbano di appartenenza. L'assetto organizzativo delle dotazioni deve garantire il servizio e la relazione con gli altri Ambiti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

		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
SUC di base mq	SUC da conversione quantità esistenti mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:			mq	mq		
a+b+c+d+e+f	B	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:		E = A		A + B + D1		mq
		Allocazione nell'Ambito di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni, e per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione dell'Ambito (cfr. artt. 22 e 28 PRG-PS)			A + B + D2			
10.312	0	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	10.312	minimo	massimo	mq	mq
		0%	50%	0%	100%		10.312	15.467		
		mq	mq	mq	mq		mq	mq		mq
		0	5.156	0	10.312		10.312	20.623		20.623

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



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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria. • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> (1) Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) (2) Riqualificazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto (3) Realizzazione n.2 intersezioni stradali con viabilità principale (4) Riqualificazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi; cfr. schema di assetto dell'OC (5) Riqualificazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo <ul style="list-style-type: none"> - Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB) - Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale - Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale

DESTINAZIONE D'USO

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

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

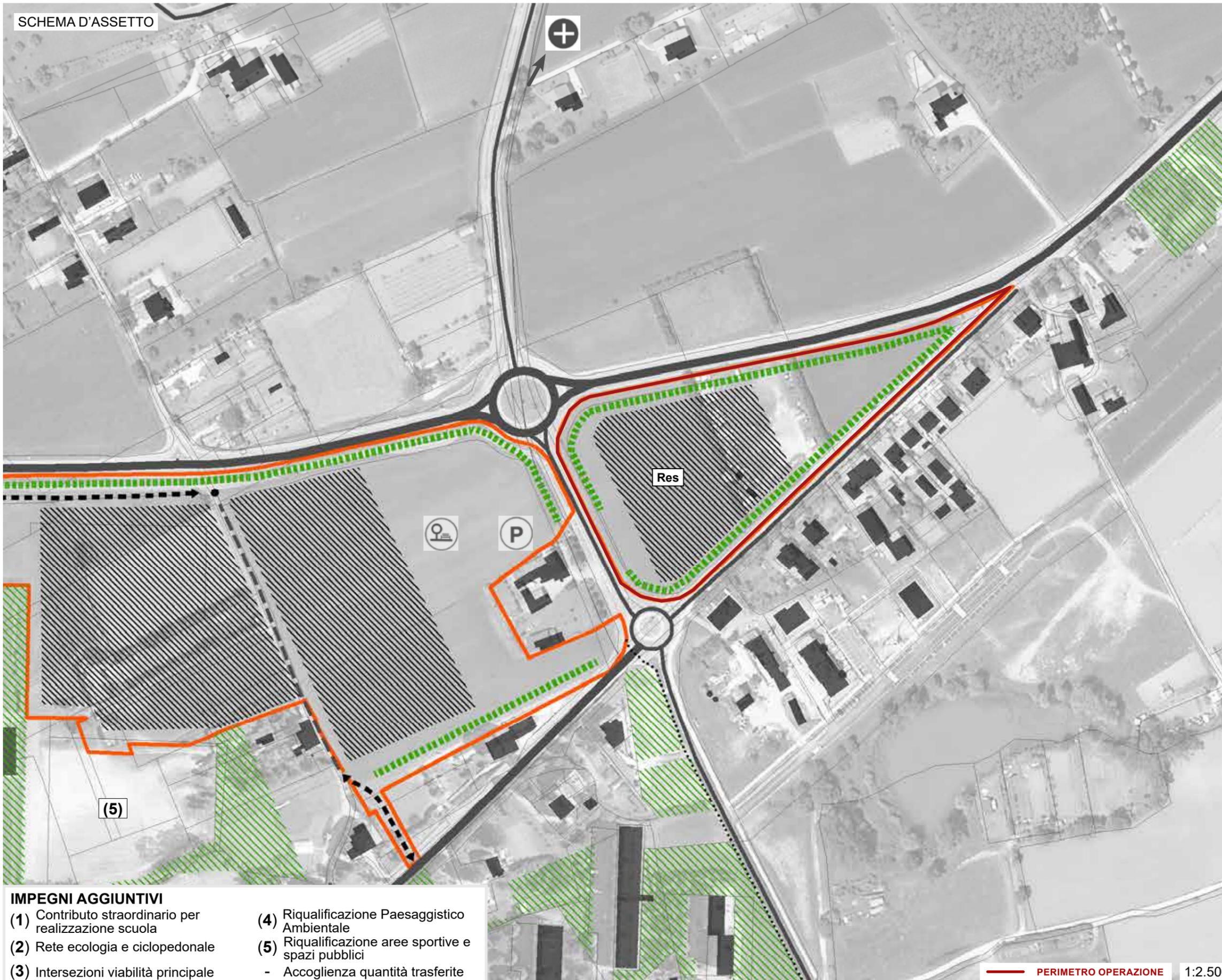
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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.



SCHEMA D'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
- 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

PERIMETRO OPERAZIONE 1:2.500

OBIETTIVI DI PROGETTO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Creazione di un nuovo tessuto urbano con caratteristiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica, compreso tra via Vocabolo Belvedere e la via Apecchiese;
- Diversificazione dei fronti dell'edificato, tra margini aperti sullo spazio rurale e margini verso il tessuto urbano esistente.

RETI INFRASTRUTTURALI

- Realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali alternativi a quelli paralleli alla viabilità e ad integrazione di quelli esistenti, per favorire la connessione e la fruizione delle dotazioni e dei servizi presenti nelle aree limitrofe.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

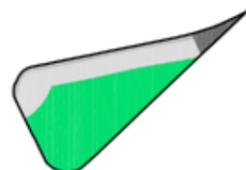
- Garantire, nell'assetto organizzativo delle dotazioni il servizio e la relazione con gli altri Ambiti dell'Operazione Complessa, al fine di ottenere un nuovo impianto urbano complessivo, unitario e integrato;
- Distribuire all'interno del tessuto le funzioni commerciali e di servizio.

PARAMETRI URBANISTICI

Porzioni di suolo dell'Ambito classificate in riferimento alle Zone del PRG previgente con medesimo range di Indice Territoriale Perequato (cfr. art. 28 NTA del PRG-PS)		Superficie territoriale mq	Indice Territoriale Perequato applicato mq/mq	SUC di base
1	P	765	0,23	a
2	V_PU	10.912	0,23	b
3	Z_S	4.715	0,10	c
4	strade	1.153	0,00	d
TOTALE		17.545		

		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		
SUC di base mq	SUC da conversione quantità esistenti mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:			E = A	A + B + D1			A + B + D2	
		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
a+b+c+d = A	B	C		D		E = A	A + B + D1	A + B + D2		A + B + E		
mq 3.157	minimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq 3.157	minimo	massimo	mq 4.736	mq 6.314		
	mq 0	mq 0	mq 0	mq 1.579	mq 0		mq 3.157	mq 3.157			mq 6.314	

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



- 1 P
- 2 V_PU
- 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"> • Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % St (di cui oggetto di compensazione la eventuale quota eccedente gli standard minimi di cui al RR 2/2015) • Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria. • Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> (1) Contributo straordinario per realizzazione nuovo plesso scolastico (nuova scuola in sostituzione D. Alighieri) (2) Riqualficazione ambientale/formazione rete ecologica e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto (3) Realizzazione n.2 intersezioni stradali con viabilità principale (4) Riqualficazione ecologico - ambientale di area di connessione ambientale e funzionale con altre dotazioni e spazi verdi; cfr. schema di assetto dell'OC (5) Riqualficazione ecologico - ambientale delle aree dello sport esistenti ed integrazione tra le dotazioni; creazione di un parco sportivo <ul style="list-style-type: none"> - Accoglienza quantità edificatorie di proprietà esterne all'Ambito (ad es. FINTAB) - Realizzazione ERS per una quota complessiva pari al 40% della SUC residenziale totale - Accoglienza ERP per una quota complessiva pari al 10% della SUC residenziale

DESTINAZIONE D'USO

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

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

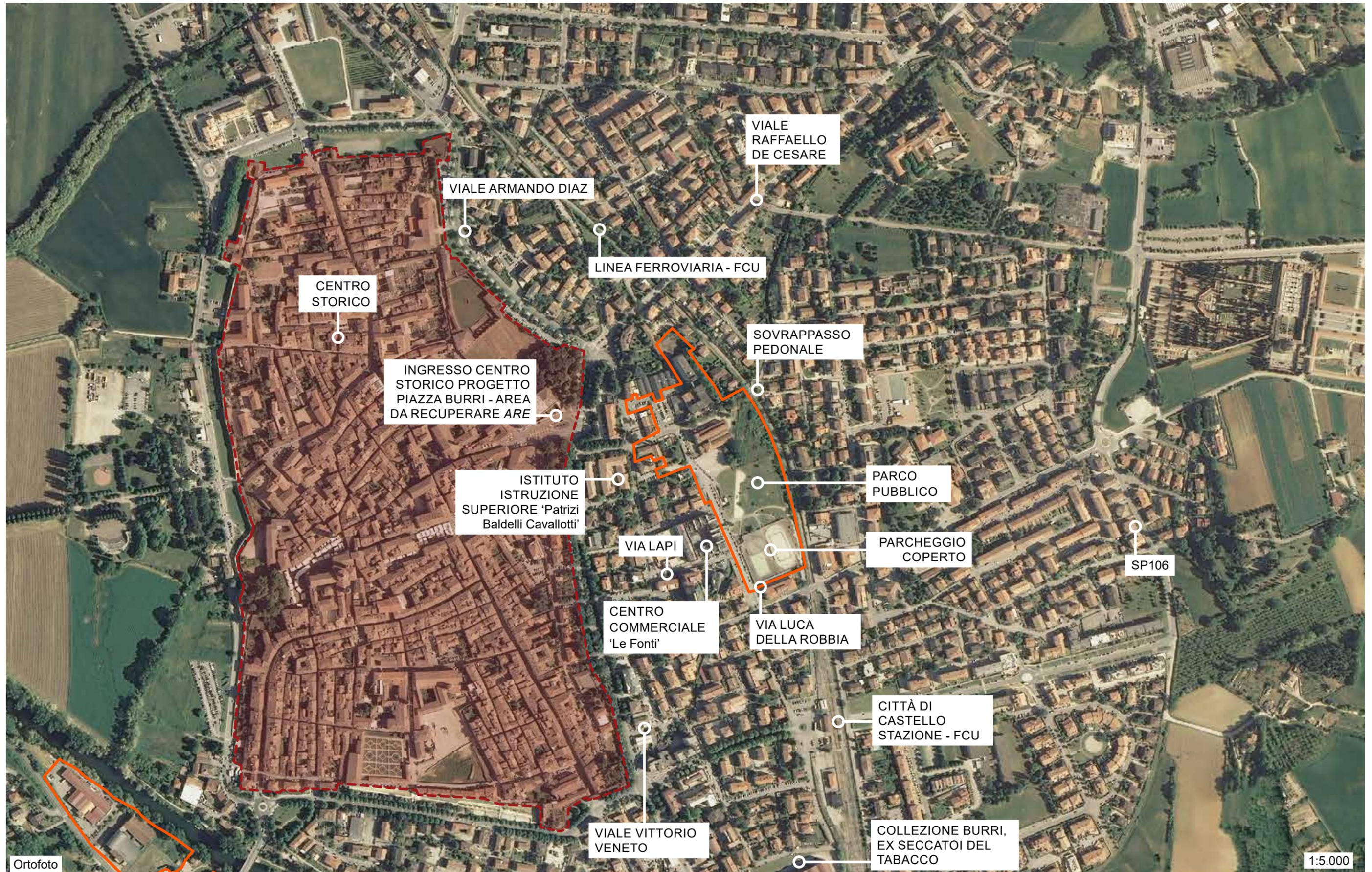
PARAMETRI EDILIZI				PARAMETRI ECOLOGICI			
Indice di copertura max	H max	N° max livelli	Distanze minime			Indice di permeabilità min	Densità arborea min
			Dc	Ds	De		
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge			40%	n.1/100mq ST
50% Altri Usi	10,50 m	3				30%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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 ordinaria (art.22 PRG-PS) mediante comparto unico.



Ortofoto

1:5.000

PRG - PARTE STRUTTURALE

Elementi rilevanti

L'area riguardante l'Operazione urbanistica degli ex-Mulini è interessata dalla presenza di edifici produttivi dismessi e si trova vicina al Centro storico di Città di Castello, tra Piazza Garibaldi e la ferrovia. La zona è caratterizzata da diverse dinamiche di trasformazione urbana, come il riuso di spazi produttivi dismessi per funzioni commerciali, e da altre previsioni oltre la OC stessa, quali la riqualificazione dell'edificio scolastico storico e il recupero dell'intero sistema di spazi pubblici di piazza Garibaldi/Piazza Burri. La zona è servita da diverse attività commerciali e da attrezzature pubbliche comunali (parchi, parcheggi, impianti sportivi, scuole).

Obiettivi generali

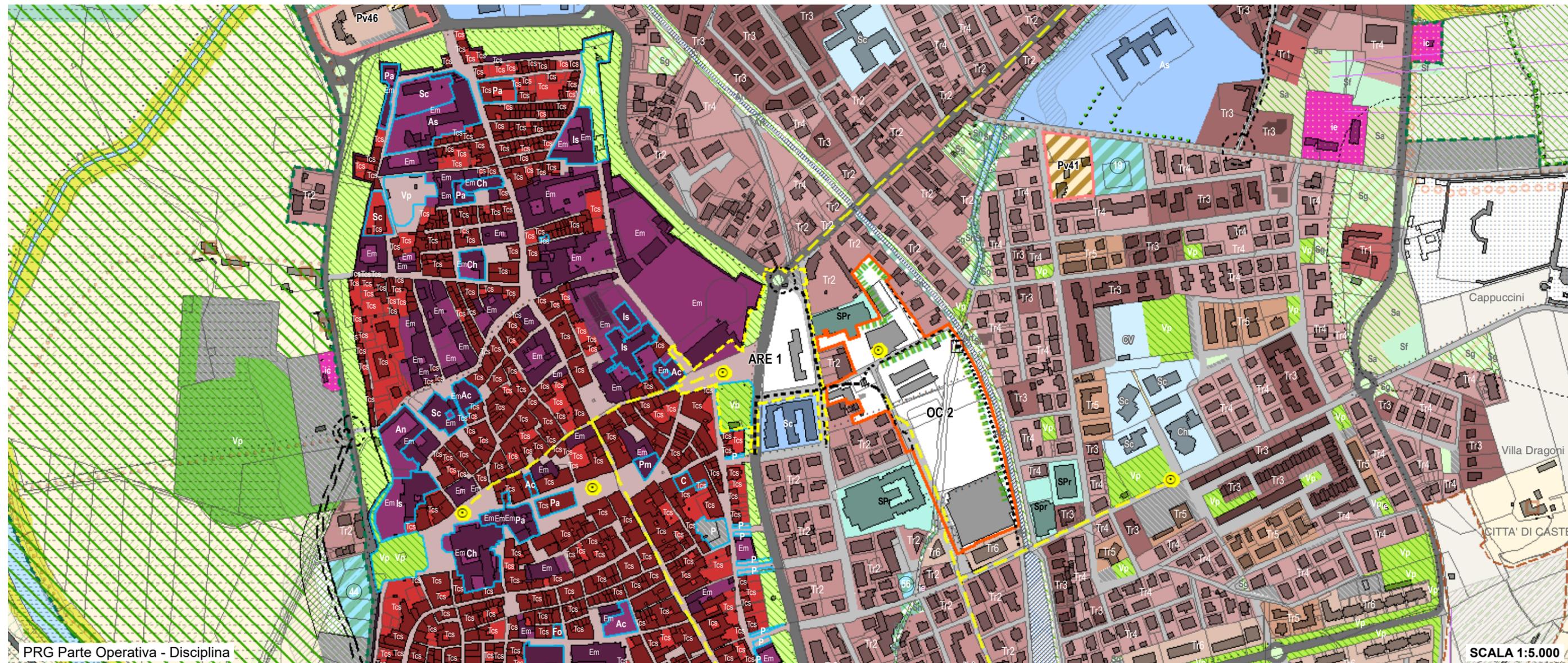
La rigenerazione urbana dell'ambito è finalizzata a definire una nuova polarità urbana attraverso un mix funzionale che assicuri la compresenza di residenze, attività economiche e attività culturali. Il progetto di rigenerazione dovrà assicurare anche un rapporto diretto, funzionale e percettivo, con il sistema degli spazi pubblici del centro storico e con gli interventi della limitrofa area da recuperare "Piazza Burri" - ARE 1.

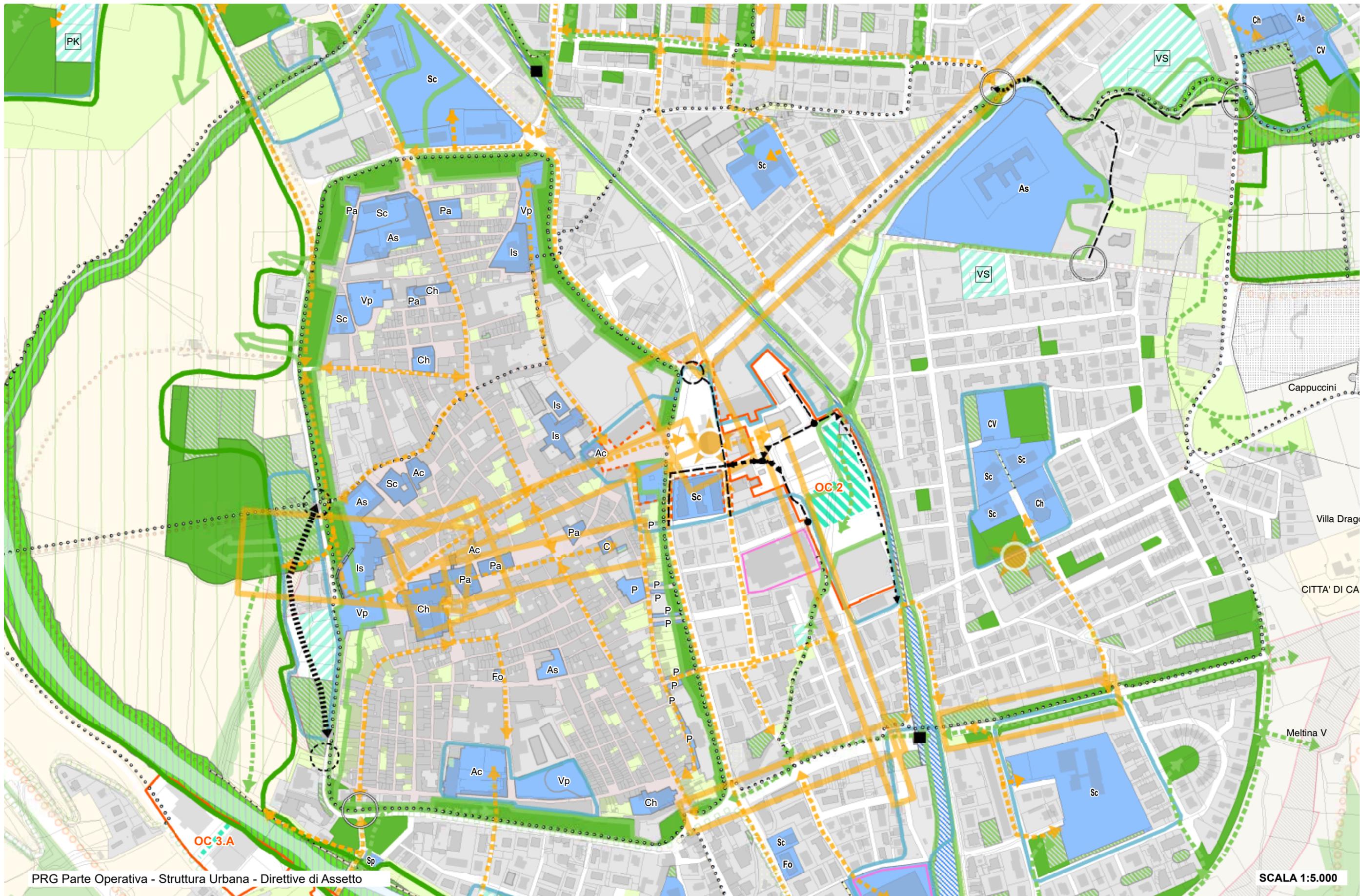
La centralità dell'area impone obiettivi di qualità architettonico-spaziale e ambientale, in particolare attraverso il recupero e il riuso degli edifici dismessi di maggiore interesse architettonico e simbolico per la città.

Pianificazione vigente

Il PRG-PS classifica le aree all'interno del perimetro dell'OC2 come *Aree con priorità di rigenerazione* (Art. 136 NTA), all'interno di un contesto caratterizzato da tessuti prevalentemente residenziali della *Città consolidata o in via di consolidamento* (Art. 132 NTA) e dei *Tessuti del storici del Capoluogo* (Art. 125 NTA). L'area è interessata anche da un corso d'acqua tombato, di cui in superficie rimangono tracce di vegetazione ripariale.

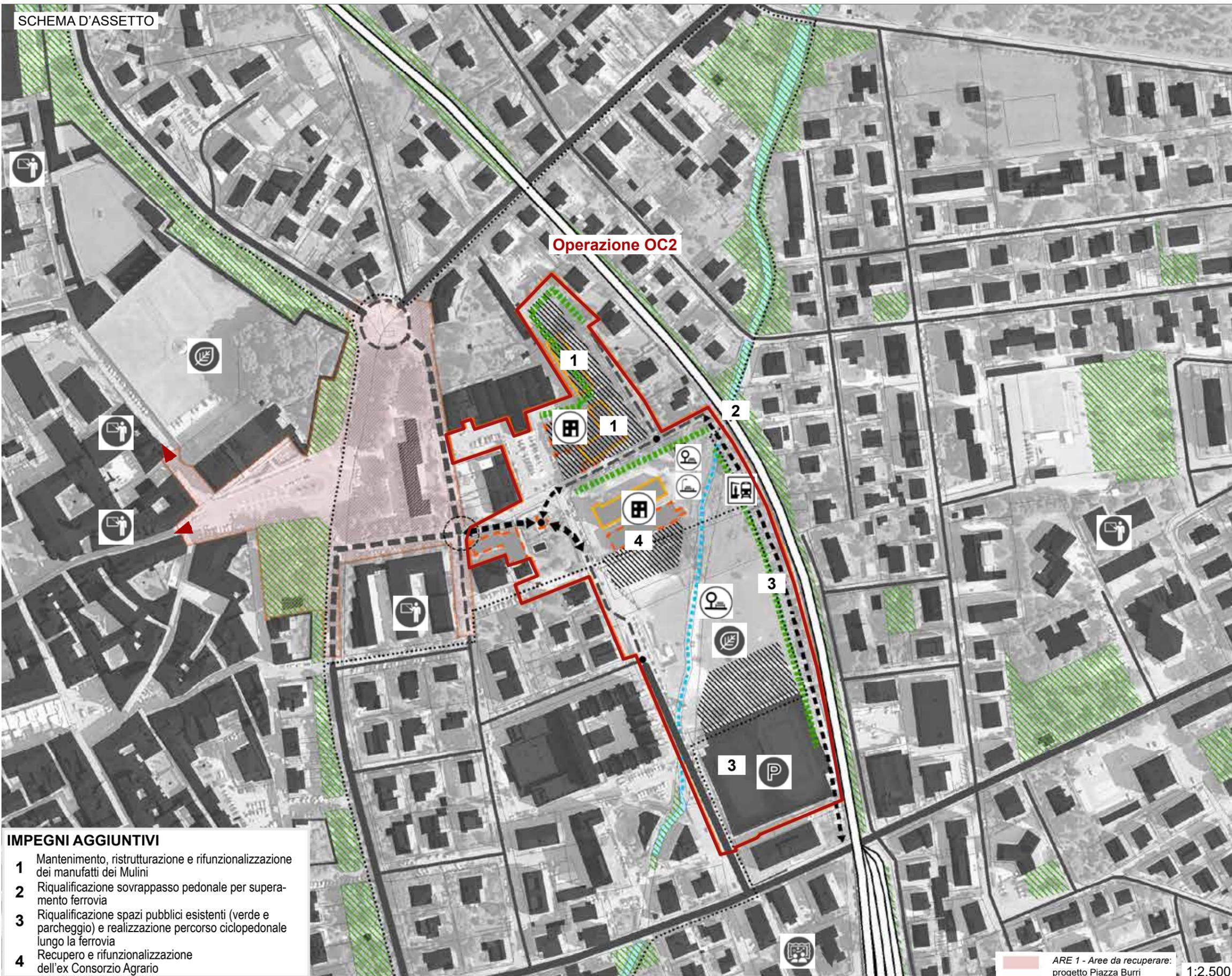
Il PRG prevede inoltre la realizzazione di una nuova fermata del treno e la realizzazione di sovrappasso pedonale e un percorso pedonale che connetta la ferrovia con il centro urbano.





PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto

SCALA 1:5.000



SCHEMA D'ASSETTO

Operazione OC2

- IMPEGNI AGGIUNTIVI**
- 1 Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei manufatti dei Mulini
 - 2 Riqualficazione sovrappasso pedonale per superamento ferrovia
 - 3 Riqualficazione spazi pubblici esistenti (verde e parcheggio) e realizzazione percorso ciclopeditonale lungo la ferrovia
 - 4 Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Consorzio Agrario

RETI DELLA STRUTTURA URBANA

- RETE ECOLOGICA**
- CORRIDORI 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

ARE 1 - Aree da recuperare: progetto Piazza Burri 1:2.500

OBIETTIVI DI PROGETTO

ASPETTI INSEDIATIVI

- Definire il nuovo impianto a partire dalle componenti strutturanti 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 strutturanti l'area.

SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

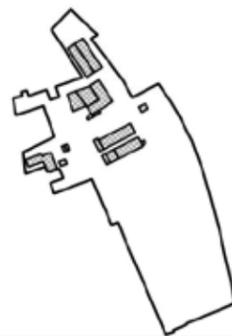
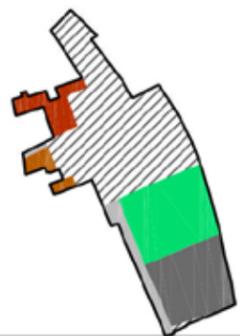
- Riqualificazione degli spazi pubblici esistenti (verde e parcheggio);
- Realizzazione di percorsi ciclopedonali che collegano i diversi spazi e funzioni collettive;
- Localizzazione di uno spazio aperto centrale, connesso con le previste aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e con 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
TOTALE	40.510		

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 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
		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	C		D		E = A	TOTALE
		minimo	massimo	minimo D1	massimo D2		
mq	mq	0%	25%	0%	100%	mq	mq
		0	2.029	0	8.114		
mq	mq	A+B+D1		A+B+D2		mq	mq
		12.432	21.410	12.171	21.410		
8.114	4.318	5.182	0	2.029	0	8.114	21.410

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"> Cessione suoli (viabilità, spazi pubblici, verde, aree per nuova fermata FCU): min 20% Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quota parte di opere di urbanizzazione secondaria comprensive della ridefinizione della viabilità esistente Parcheggi pubblici e pertinenziali: da realizzare interrati, anche di uso pubblico a tariffa. La monetizzazione è consentita solo per la eventuale quota di parcheggi effettivamente non realizzabile in sito Bonifica delle aree qualora necessario Applicazione prestazioni di sostenibilità degli insediamenti e degli edifici (artt. 37 e 44 NTA PRG-PS) Applicazione delle Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi (Elab.PO.g.02); Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei manufatti dei Mulini quale memoria urbana Riqualificazione sovrappasso pedonale per superamento ferrovia (contributo straordinario art.28 c.6 PRG-PS) Riqualificazione spazi pubblici esistenti (verde e parcheggio) e realizzazione percorso ciclopedonale lungo la ferrovia Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Consorzio Agrario <ul style="list-style-type: none"> Pianificazione e attuazione unitaria dell'Operazione complessa (premialità pari al 25% dell'incremento totale massimo ammesso dalla presente Scheda) Particolare qualificazione architettonica, spaziale e paesaggistica dell'intervento Particolare mix funzionale che assicuri la compresenza di attività economiche, attività culturali, servizi e residenza (quest'ultima non superiore al 50% della SUC massima dell'operazione) Impiego di procedure concorsuali per la definizione progettuale dell'intervento (art. 136 c.6 NTA PRG-PS)

DESTINAZIONE D'USO

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	USI	% SUC TOTALE DI AMBITO O PER CIASCUN COMPARTO FUNZIONALE	
		min	max
Residenziali-Abitative - Ab	Ab1-Ab3	0%	50%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	50%	100%
Servizi - Attività terziarie	TPE - TP - TC.EV - TC.M1-3 - TR1		
Produttive - Beni e servizi	RA1 - RA2.5 - 2.6 - RA5 - PA1		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il progetto degli interventi deve assicurare un alto livello di qualità architettonico-spaziale ai fini della formazione della nuova centralità urbana da caratterizzare come simbolo della città. Per questo si auspica lo sviluppo in altezza di almeno un edificio o il mantenimento del più alto dei mulini.
- Il progetto deve assicurare le necessarie relazioni e connessioni fisico-funzionali e percettive con gli interventi della limitrofa area da recuperare "Piazza Burri" - ARE 1
- Il progetto deve garantire la qualità, continuità e fruibilità degli spazi pubblici e privati di uso pubblico, integrando anche quelli esistenti nel nuovo disegno progettuale.
- La definitiva classificazione degli interventi di recupero e/o demolizioni parziali o totali dell'ex Consorzio agrario avverrà in sede di pianificazione attuativa ai sensi della DGR 852/2015.

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Operazione complessa da attuare per iniziativa pubblica o mista, mediante la modalità "Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti" mediante Masterplan (schema di assetto generale) oggetto di accordo preliminare tra Comune e soggetti attuatori, all'interno del quale sono definiti i comparti (o sotto-comparti) funzionali da attuare con Piano attuativo di iniziativa privata.

- I Comparti (o sotto-comparti) funzionali (anche non contigui) definiti ai fini degli interventi da effettuare e delle relative opere di urbanizzazione, nonché della allocazione delle capacità edificatorie attribuite agli stessi Comparti, sono individuati nello schema di assetto generale (Masterplan) in coerenza con il progetto complessivo dell'ambito, secondo la modalità attuativa della "Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti" mediante Masterplan.

- Deve essere garantita la corretta corresponsione in sito delle dotazioni territoriali secondo gli standard di legge.

PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

PARAMETRI EDILIZI			PARAMETRI ECOLOGICI	
Indice di copertura max	H max (1)	N° max livelli (1)	Distanze minime	
			Dc	Ds
30% Usi Residenziali	16,50 m	5	di legge	40%
50% Altri Usi	10,50 m	3		30%
				Densità arborea min n.1/100mq ST

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

* Superfici pertinenziali non oggetto di applicazione dell'indice

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'area interessata dall'Operazione complessa è completamente interna al contesto urbano consolidato, tra la ferrovia e il centro storico, in un tessuto caratterizzato da un impianto viario tangente al tessuto storico e parallelo all'asse ferroviario.

La parte meridionale dell'area, a margine di un parco pubblico attrezzato, è attualmente interessata da una superficie verde, attraversata da un piccolo corso d'acqua tombato.

La maggior parte della superficie dell'ambito è invece occupata da edifici produttivi dismessi e loro aree di pertinenza, alcuni di questi presentano un valore architettonico e storico testimoniale e, per dimensione e verticalità, sono di riferimento percettivo per il contesto circostante.

L'area si trova alle spalle di un ambito che ha subito recenti trasformazioni e dove sono state localizzate funzioni commerciali in ex strutture produttive. L'affaccio dell'ambito sulla strada principale (via Lapi) è quindi mediato da un sistema disomogeneo di: nuove funzioni commerciali e parcheggi, preesistenze produttive dismesse e edifici residenziali con negozi al piano terra allineati lungo il fronte stradale.

**INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate; SIR_1SC_1Città di Castello

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

- Barriere antropiche

Rete ecologica Locale (PRG-PS)

- Elementi della rete ecologica urbana e periurbana

INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (Elab. GE.03.1 del PSC-PS) per l'OC2

Aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico (BP 70 Città di Castello)

Emergenza paesaggistica locale (Città di Castello)

Morfologie dei tessuti storici di origine antica e rinascimentale

Morfologie degli impianti urbani di espansione otto-novecentesca consolidati

Morfologia degli impianti urbani recenti consolidati e in via di consolidamento

Aree con servizi pubblici attrezzati

Strada storica di collegamento territoriale
Percorso ciclopedonale

Luoghi della percezione visiva (belvedere)

**OGGETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello**

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

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti

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

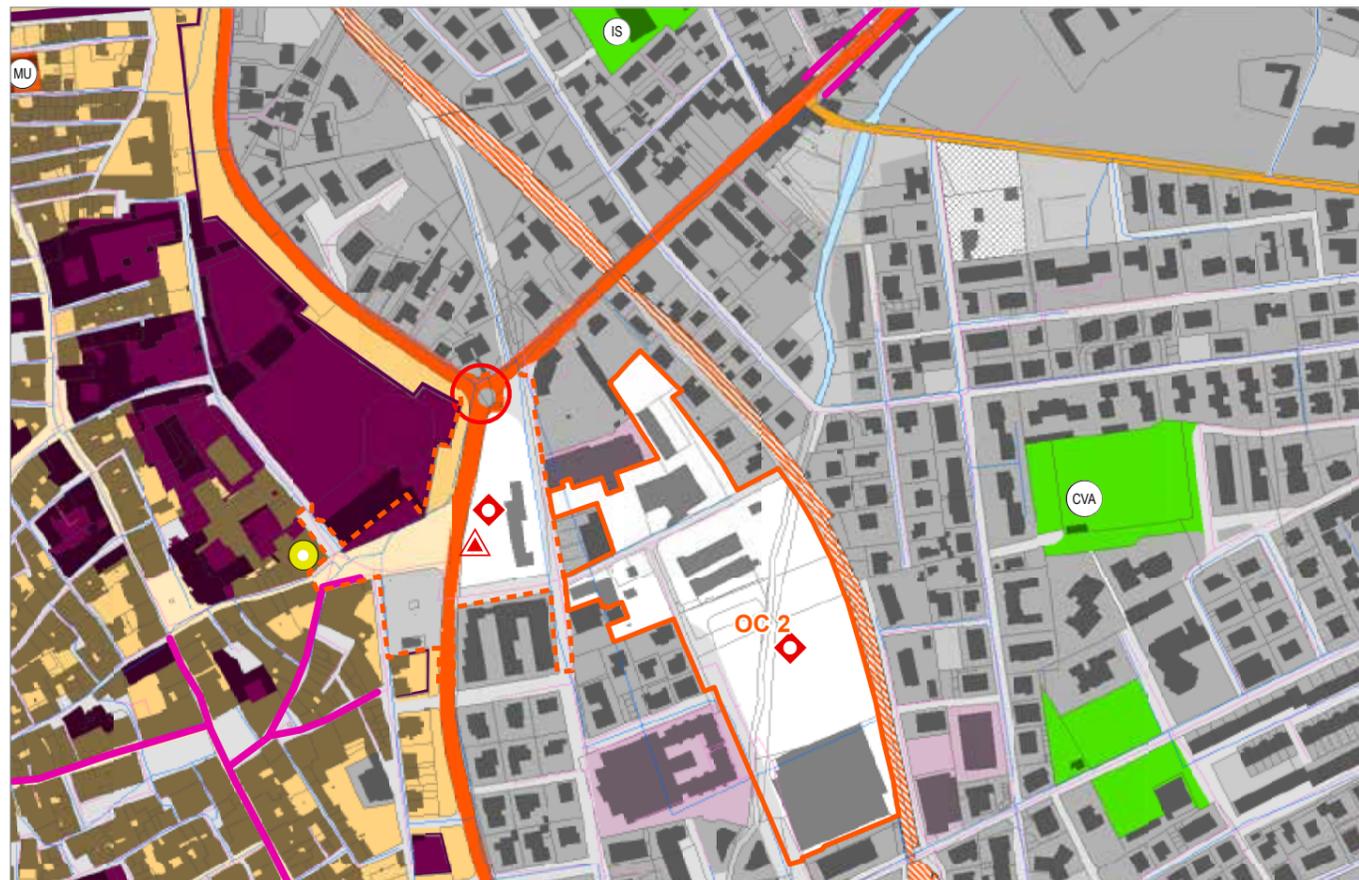
- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi)
- Caratterizzare gli spazi urbani, i luoghi e le aree emergenti per la qualificazione del paesaggio urbano nel suo complesso
- Valorizzare la percorrenza ciclopedonale
- Rinnovare/qualificare le aree dismesse
- Migliorare l'immagine complessiva dell'insediamento rivolto in riva sinistra del Tevere

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

Riqualificare e rigenerare l'immagine di un nodo urbano attualmente degradato, con un intervento dove il rapporto tra pieni e vuoti sia caratterizzato da segni architettonici che caratterizzano lo skyline della città (mantenimento preesistenze e/o riproposizione di elementi architettonici verticali quali memorie / richiami a tali preesistenze).

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO

- Tutelare i singoli elementi della rete ecologica e rafforzarne la continuità, valorizzando la presenza delle componenti di naturalità;
- Configurare un sistema continuo di percorsi e spazi verdi attrezzati in continuità con il margine della ferrovia;
- Structurare l'impianto del tessuto in diretta relazione con i principali elementi dell'ambito: rete ecologica, volume dell'edificio da tutelare, nuova fermata della ferrovia / attraversamento pedonale della stessa, relazioni con Piazza Burri e centro storico;
- Valorizzare la struttura paesaggistico-percettiva e i principali segni del contesto di appartenenza;
- Caratterizzare alcune visuali verso/da l'edificio di interesse testimoniale da recuperare, tramite la definizione di allineamenti (edificati o verdi);
- Configurare un rinnovato sistema spaziale-architettonico, anche mantenendo qualche preesistenza, riproponendo simili rapporti volumetrici o con soluzioni sviluppate in altezza, al fine di conferire forte riconoscibilità all'intervento;
- Integrare l'edificio recuperato in un sistema di spazi e funzioni collettive di carattere urbano collegati direttamente con la viabilità principale e con il nodo di progetto di recupero di Piazza Burri (ARE);
- Tutelare e valorizzare le visuali e i varchi visivi che dal centro storico intercettano l'area di intervento, e viceversa.



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Assi commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologico speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'area interessata dall'Operazione Complessa 2 è adiacente alla linea ferroviaria, elemento strategico del Sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto gli interventi per la realizzazione dell'Ambito dovranno tenere conto di tale elemento, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

L'area è affacciata su via Lapi, che si connette a poca distanza con via Veneto, individuata come Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo con un Nodo viario secondario. Sulla stessa via Vittorio Veneto è presente anche un Accesso principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso). I tratti di viabilità in adeguamento e di progetto previsti all'interno dell'Operazione, costituendo un'ulteriore connessione tra via della Robbia e via Lapi potranno contribuire a costituire una rete di percorsi ridondanti e vie di fuga locali, che tengano conto anche delle componenti strategiche sopra citate.

Nell'elab. PO.g.03.1 non sono state individuate nell'area o nelle sue vicinanze elementi del Sistema degli spazi aperti classificate come Aree libere; sarà comunque opportuno garantire la possibilità di integrare all'interno delle trasformazioni previste aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto possono contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Elementi rilevanti

L'ambito urbano che comprende le due parti dell'OC 3 Pescidoro si trova lungo il corso del Fiume Tevere, in un contesto caratterizzato da notevoli valenze ambientali e paesaggistiche e allo stesso tempo sensibile sotto il profilo idrogeologico. La riva meridionale del Tevere vede la presenza di numerose attività produttive dismesse o in corso di dismissione, con edifici e aree di pertinenza dal carattere disomogeneo, di scarsa qualità e che chiudono la vista verso il fiume. Solo una stretta fascia di vegetazione ripariale protegge il sistema fluviale dalle attività antropiche. In particolare nell'Ambito A è presente un edificio produttivo dismesso di valore tipologico documentario. Nell'Ambito B invece si alternano capannoni artigianali a vaste aree di deposito a cielo aperto.

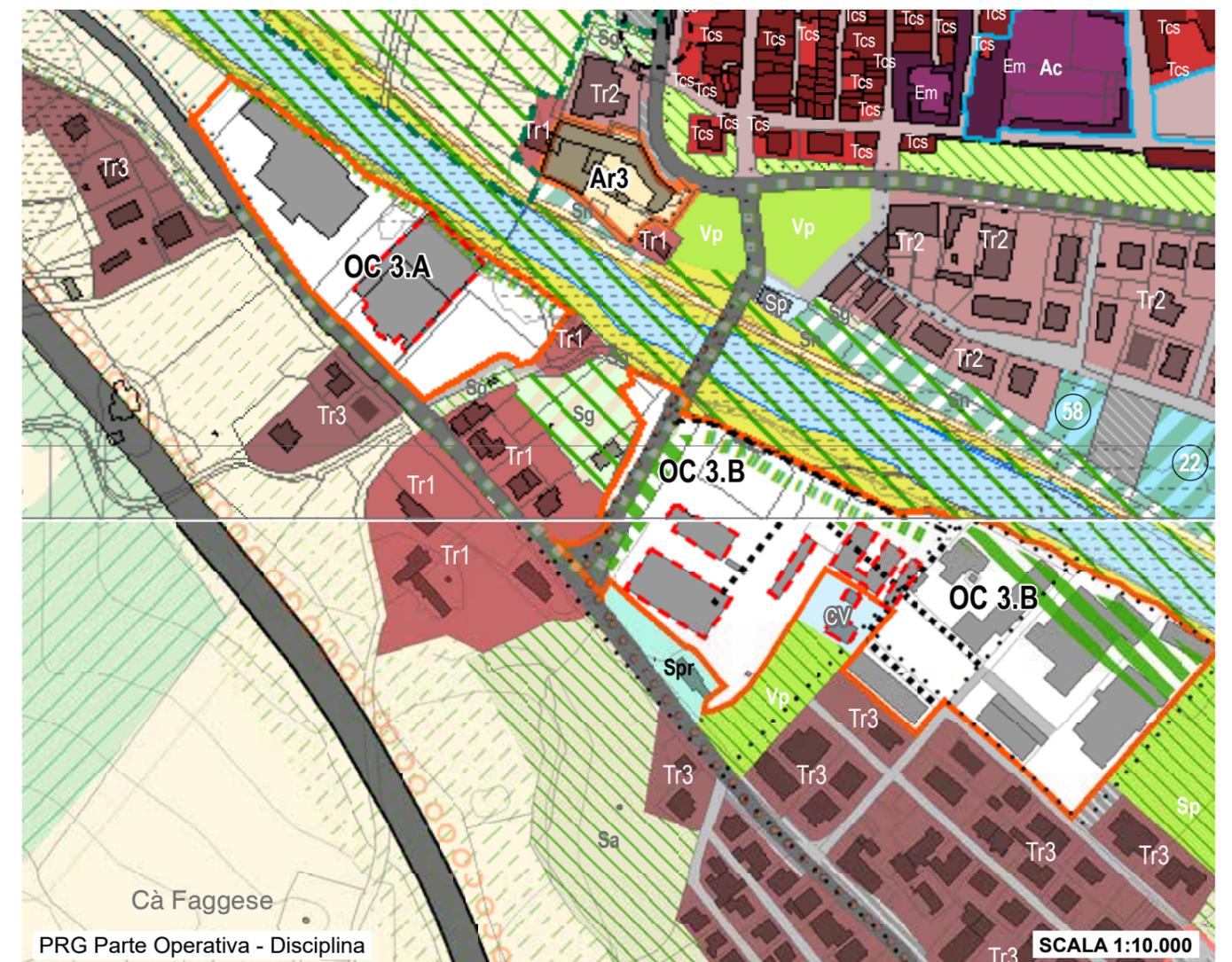
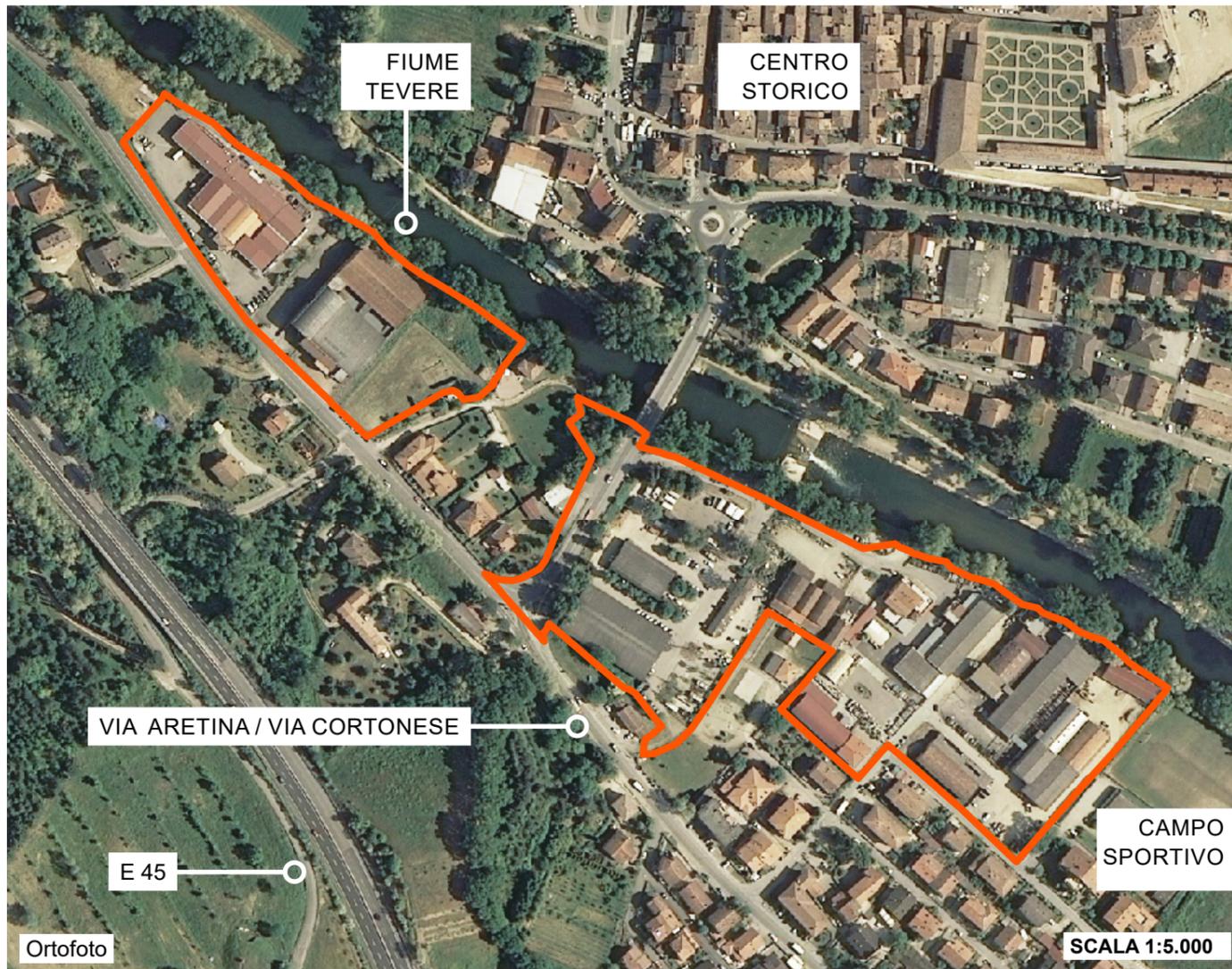
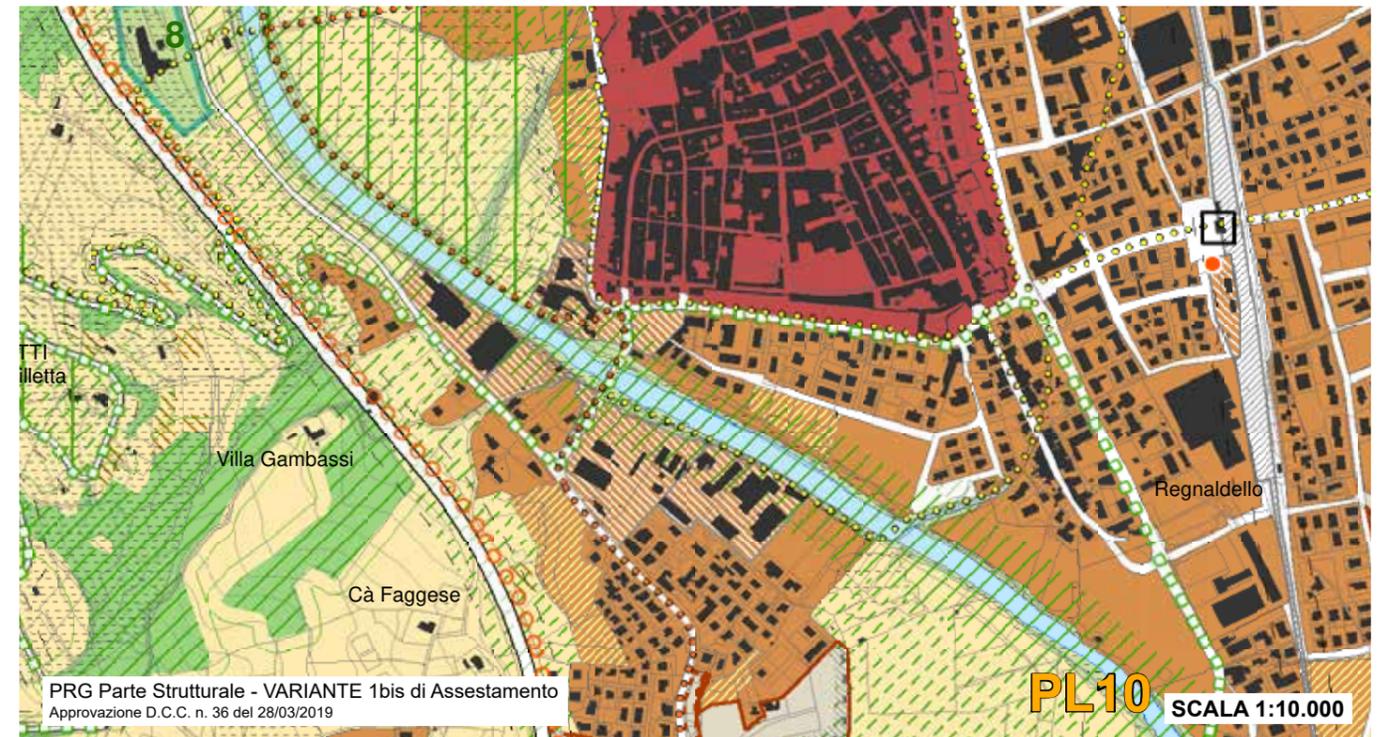
Obiettivi generali

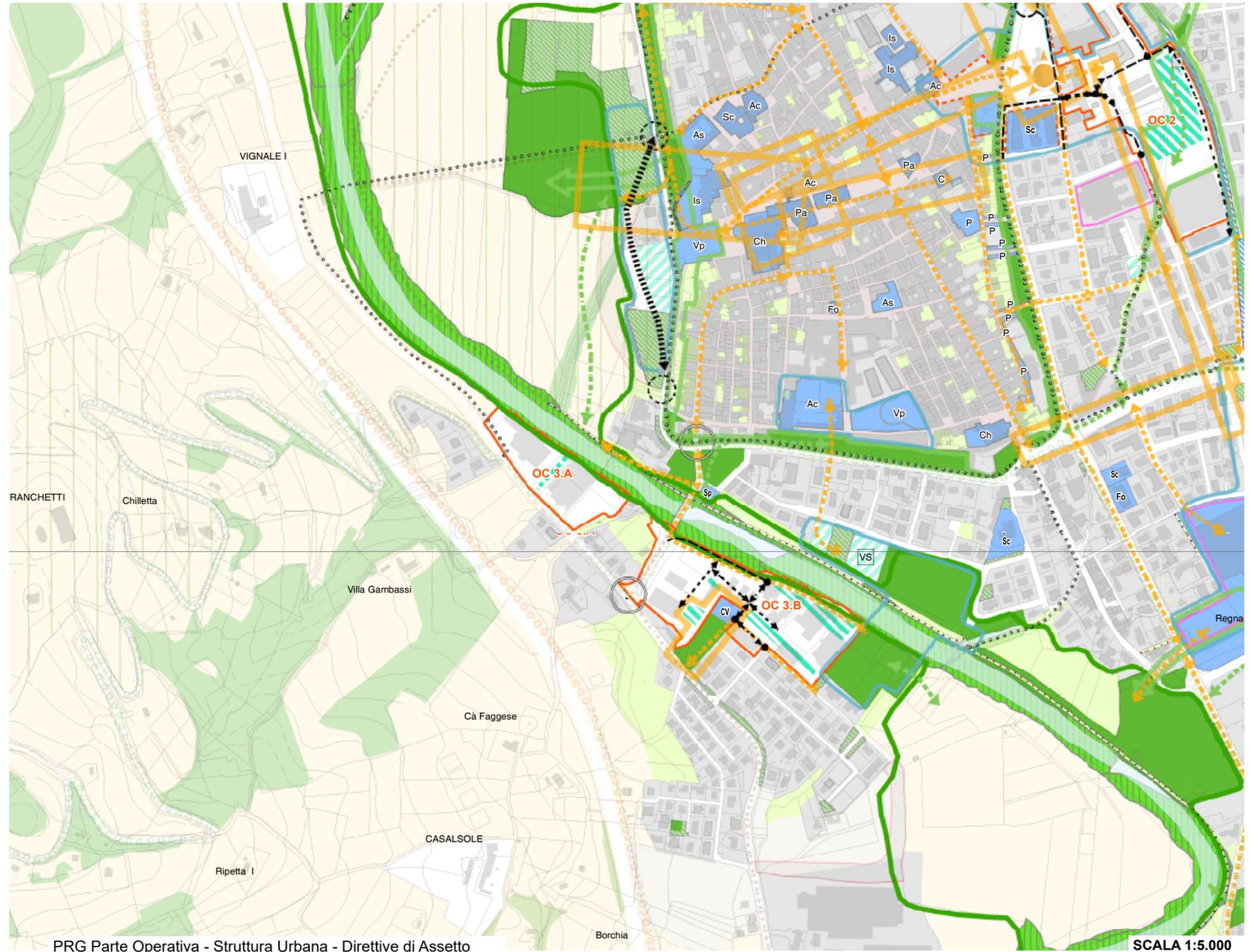
-Rigenerazione di un ambito di margine, dove il Fiume e gli spazi agricoli periurbani sono le componenti fondamentali su cui ripensare il progetto;
 - Ridefinizione dei margini insediativi, mediante alti standard qualitativi di sostenibilità e di integrazione con il paesaggio, con particolare riferimento al rapporto percettivo e funzionale con il Fiume;

-Riquilibrare e valorizzare dell'affaccio della Città di Castello sul fiume, favorendo la visibilità e la fruibilità del corso d'acqua.
 - Localizzazione degli spazi e attrezzature di carattere collettivo chiamati a soddisfare le carenze della fascia di margine della città, sulla riva meridionale del fiume.
 - Rafforzamento della continuità della rete ecologica con nuova dotazione di spazi verdi da integrarsi con le fascia ripariale, in modo da rafforzare il rapporto con il corso d'acqua anche dal punto di vista della sua fruibilità.

Pianificazione vigente

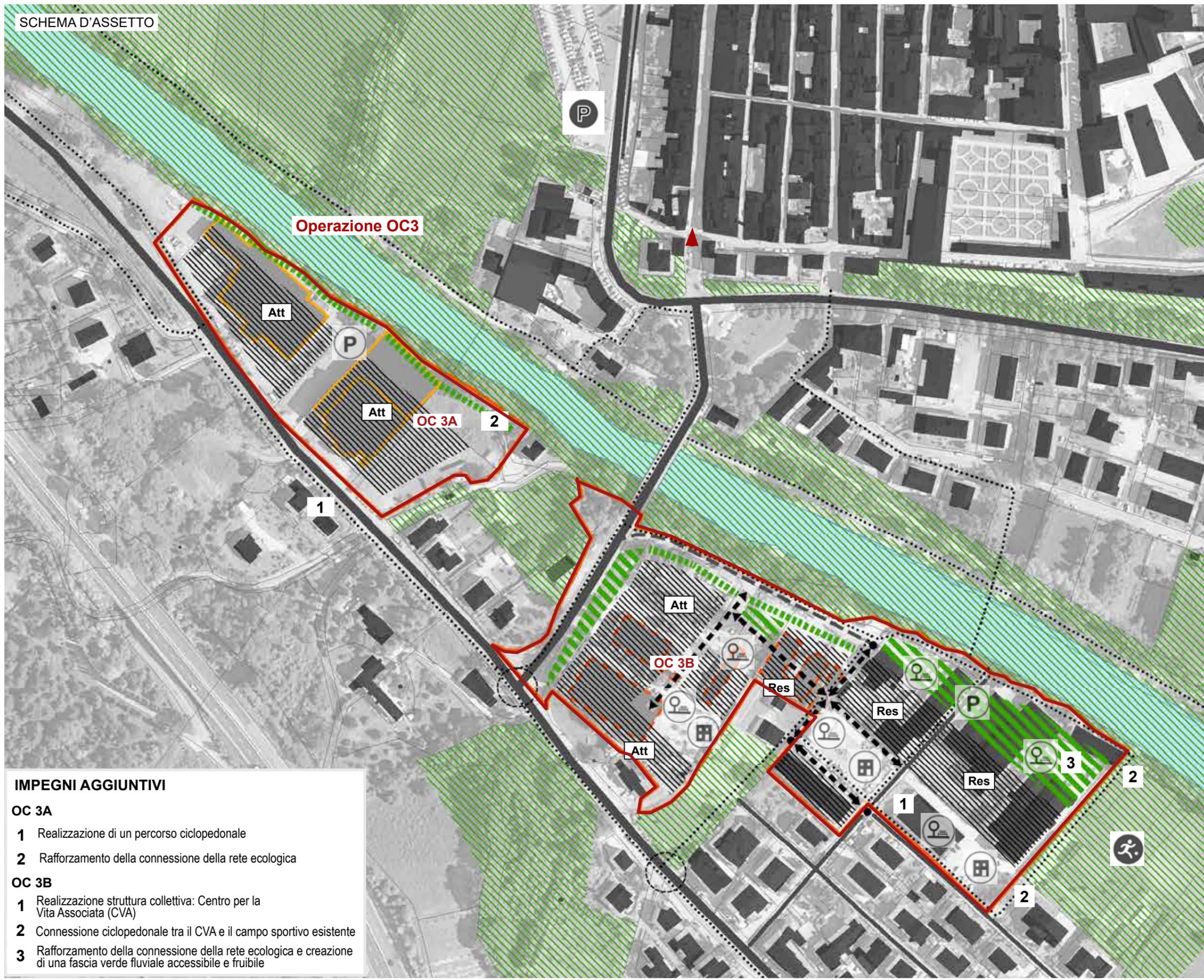
Le aree inserite nel perimetro dell'OC3 sono classificate nel PRG-PS come *Aree con priorità di rigenerazione*.
 Il Fiume Tevere, le sue rive e la vegetazione ripariale è una componente primaria della rete ecologica locale e habitat e unità regionale di connessione ecologica della Rete Ecologica della Regione Umbria: I due ambiti A e B rientrano quindi in parte nel perimetro del SIC IT521003. Il PRG-PS individua inoltre un sistema di percorsi ciclopeditoni da assicurare che si riconnettano con quelli esistenti, lungo la Via Cortonese, la riva destra del Fiume, e con il percorso che circonda il Centro storico.





PRG Parte Operativa - Struttura Urbana - Direttive di Assetto

SCALA 1:5.000



SCHEMA D'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
- 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 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**
- OC 3A**
- 1 Realizzazione di un percorso ciclopedonale
 - 2 Rafforzamento della connessione della rete ecologica
- OC 3B**
- 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

LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

Le due aree che compongono l'Operazione complessa di Pescidoro (OC3-A e OC3-B) sono localizzate lungo il corso del fiume Tevere che costeggia a sud il centro storico di Città di Castello.

Le due aree A e B, poste lungo la via Aretina, entrambe sulla riva destra del fiume, sono caratterizzate da funzioni produttivo-artigianali, con edifici e aree di pertinenza dal carattere disomogeneo, di scarsa qualità e che chiudono la vista verso il fiume. Solo una stretta fascia di vegetazione ripariale protegge il sistema fluviale dalle attività antropiche.

In particolare nell'area A, posta a nord ovest della B, è presente un edificio produttivo dismesso di valore tipologico documentario. Nell'area B invece si alternano capannoni artigianali a vaste aree di deposito a cielo aperto.

**INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate; SIR_1SC_1Città di Castello

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

- corridoi (habitat e connettività) (Fiume Tevere)
- unità regionale di connessione ecologica (connettività) (Rive Fiume Tevere)

Rete ecologica Locale (PRG-PS)

Corridoio ecologico primario (Fiume Tevere e vegetazione ripariale)

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

Perimetro con PL 6
Versante basso collinari della
valle del Tevere

SIC IT5210003 Fiume Tevere
Coni visivi segnalati da PTPC

Aree sottoposte a
dichiarazione di notevole
interesse pubblico (BP 70
Città di Castello)



Morfologie degli impianti urbani
di espansione otto-novecentesca

Morfologia impianti urbani recenti

Impianti sportivi

Aree produttive-artigianali
Strada storica e
Percorso ciclopedonale

Pianura agricola di fondovalle

OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello**

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

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme;
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti.

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

- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi);
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento;
- Valorizzare la percorrenza ciclopedonale;
- Rinnovare/qualificare le aree dismesse;
- Definire e ambientare percorsi di fruizione paesaggistica;
- Migliorare l'immagine complessiva delle parti dell'insediamento rivolta sul Tevere;
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento.

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

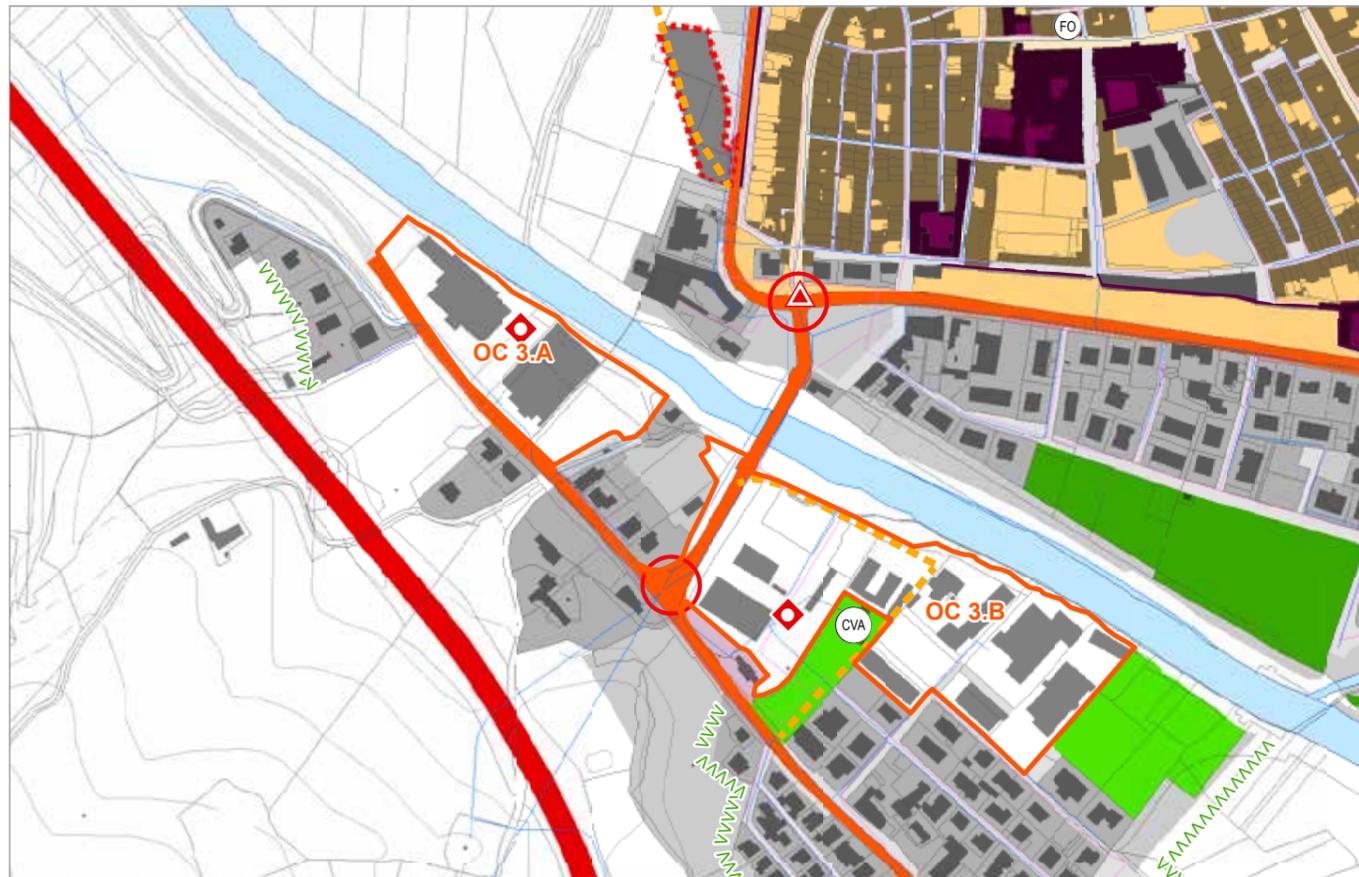
Riqualificare e valorizzare l'affaccio del contesto urbano di Città di Castello sul fiume, favorendo la visibilità del corso d'acqua e la fruibilità/percezione delle rive e realizzando rinnovate porzioni di spazio urbano

MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO

- Conservare e valorizzare gli elementi della rete ecologica, con particolare attenzione alle componenti individuate dalla Rete Ecologica Regionale Umbra (unità regionale di connessione ecologica e corridoi: habitat e connettività);
- Qualificare la presenza delle componenti di naturalità (vegetazione ripariale, rive e fiume);
- Favorire la percezione del fiume con l'attrezzamento di percorsi ciclo pedonali e affacci aperti sul corso d'acqua, su entrambe le rive;
- Definire e caratterizzare le visuali verso il sistema collinare a ovest;
- Configurare un rinnovato assetto urbano, caratterizzato da qualità architettonica e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pubblici.

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

- Definire criteri unitari di trattamento dell'affaccio sul fiume (tipologie e fronti unitari verso il fiume)
- Definire assi visivi coordinati tra le due rive del fiume
- Definire un percorso continuo lungo la riva destra del fiume



SISTEMA DELLE RETI: MOBILITA', ACCESSIBILITA' E RETI TECNOLOGICHE

- Sistema della mobilità e dell'accessibilità**
- Connessione primaria e strategica con il contesto territoriale a scala vasta
 - Connessione strategica tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra le diverse parti del territorio comunale
 - Connessione tra tessuti urbani e di principale distribuzione interna dei tessuti
 - Distribuzione interna o perimetrale del Centro storico del Capoluogo
 - Nodi viari principali
 - Nodi viari secondari
 - Accessi principali al centro storico (porte urbane e varchi di accesso)
 - Principali parcheggi urbani in aree attrezzate
 - Linea ferroviaria e relative stazioni
 - Aviosuperfici
- Sistema delle reti tecnologiche principali**
- Elettrodotto AT
 - Acquedotto
 - Elettrodotto MT
 - Gasdotto

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER LA RIPRESA

- Sistema della attività economiche principali**
- Principali attività produttive
 - Principali attività produttive/terziarie e commerciali
 - Principali attività commerciali
 - Asse commerciali principali
- Sistema dei beni culturali**
- Cinta muraria
 - Strutture / luoghi delle attività culturali principali
 - Emergenze di interesse storico culturale e morfologie speciali
 - Tessuto o parte di tessuto di particolare rilevanza storico artistica
 - Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-testimoniale
- Sistema dei servizi essenziali**
- Strutture operative specifiche della protezione civile
 - Vigili del Fuoco
 - Edifici scolastici
 - Palestre
 - Municipio / edifici amministrativi
 - Centri di vita associata Pro-loco
 - Strutture sanitarie
 - Forze dell'ordine
 - Strutture per la gestione degli impianti tecnologici di importanza strategica

SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE PRINCIPALI STRATEGICHE PER L'EMERGENZA

- Sistema degli spazi aperti**
- Aree libere, interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche o collettive d'emergenza
 - Aree libere interne o ai margini dei tessuti, secondarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come aree di ricovero temporaneo diffuse e in prossimità della residenza
 - Aree previste nel Piano di Emergenza Comunale
 - Punti di accessibilità verso aree agricole a seminativo o prato-pascolo, verde non configurato, in continuità con i tessuti urbani esterni
- Sistema degli edifici e delle strutture strategiche**
- Edifici strategici e strutture strategiche operative
 - Edifici strategici e strutture strategiche ausiliarie

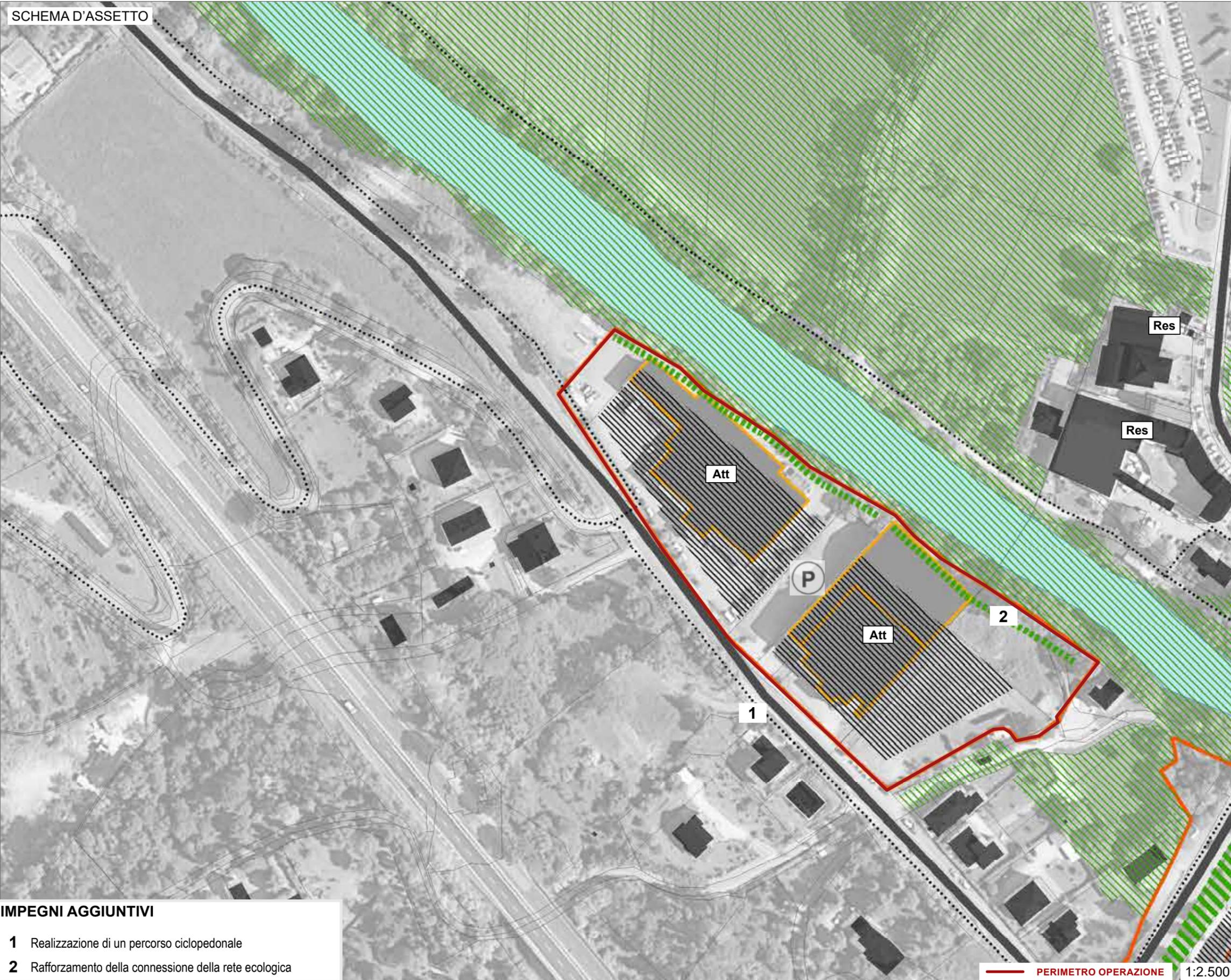
PRINCIPALI PREVISIONI ALLE QUALI E' AFFIDATA LA REALIZZAZIONE DELLA SUM DI PROGETTO

- Sistema della mobilità e della accessibilità**
- Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica primaria
 - Connessioni di progetto di potenziale valenza strategica secondaria
- Sistema degli spazi aperti**
- Attrezzamento di aree per fini di protezione civile
 - Aree individuate nel Piano comunale di emergenza per usi di Protezione Civile, la cui esatta perimetrazione e l'eventuale attrezzamento vanno verificati con le previsioni urbanistiche dei Piani Operativi
- Interventi di trasformazione urbana: indirizzi per la viabilità, gli spazi aperti, edifici strategici**
- Prestazioni da assicurare ai fini della Sum di progetto all'interno degli interventi di trasformazione urbana
- nel PRG-PO n.1
 - potenzialmente attivabili nei successivi PRG-PO
 - Zone agricole di possibile pianificazione operativa - cfr. Capo 4° del PRG-PS
- Creazione di percorsi di viabilità alternativa per contribuire alla soluzione dei nodi critici e a generare elementi di ridondanza del sistema delle connessioni
 - Formazione di aree con caratteristiche morfologiche-funzionali compatibili per il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini della protezione civile
 - Pianificazione delle dotazioni di servizio finalizzata anche alla integrazione nel territorio del sistema delle strutture e degli edifici strategici

L'area interessata dall'Operazione complessa 3 si trova per la maggior parte lungo le componenti del Sistema della mobilità classificate nell'elab. PO.g.03.1 come Connessioni strategiche tra le diverse parti del Capoluogo, tra le principali frazioni e tra diverse parti del territorio comunale ovvero parti di via Aretina e via Cortonese. E' inoltre presente nell'ambito un nodo viario classificato come strategico. Pertanto gli interventi per la attuazione delle trasformazioni delle aree dovranno tenere conto di tale insieme di elementi altamente strategico, evitando qualsiasi incremento della criticità indotta su tali percorsi e nodi (inserimento di manufatti a ridosso della viabilità, creazioni di nodi non adeguatamente configurati - cfr. viabilità di progetto interna agli Ambiti nei seguenti Schemi di assetto), e contribuendo alla riduzione di eventuali criticità riscontrate.

L'Ambito OC 3.B è adiacente a un'area classificata nell'elab. PO.g.03.1 come Aree libere interne o ai margini dei tessuti, primarie, accessibili e percorribili, utilizzabili anche come spazi e funzioni pubbliche/ collettive d'emergenza ovvero i campi sportivi; gli interventi previsti dovranno tenere conto di tale elemento, verificando e incentivandone le caratteristiche di accessibilità pedonale dalle vie di fuga e assenza di criticità indotte; è opportuno mantenere, almeno in alcuni tratti, le caratteristiche di accessibilità per rendere più efficiente il sistema locale degli spazi aperti sicuri

Sarà comunque opportuno integrare, all'interno delle trasformazioni previste, sia nell'Ambito OC 3.A che nell'OC .B, aree le cui caratteristiche morfologico-funzionali siano compatibili con il rafforzamento del sistema degli spazi aperti ai fini di protezione civile: gli spazi aperti esistenti e di progetto potranno contribuire al soddisfacimento di tale requisito prestazionale a patto che nella progettazione si ponga attenzione alle caratteristiche necessarie perché possano essere considerate Aree di attesa ai fini delle necessità della Protezione Civile (accessibilità pedonale dalle vie di fuga degli edifici previsti; assenza di criticità indotte).



SCHEMA D'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

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

PERIMETRO OPERAZIONE 1:2.500

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

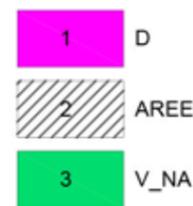
- Creazione di una fascia verde di mitigazione paesistico ambientale lungo il fiume, attrezzata a usi compatibili con il SIC, e con interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione naturale ripariale;
- Creare uno spazio pubblico verde dotato di parcheggio, in prossimità del margine est 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
TOTALE		15.333		

SUC di base		INCREMENTO TOTALE MAX DELLA SUC DI BASE						SUC max proprietà Ambito		
		PUBBLICO			PROPRIETA' DELL'AMBITO			TOTALE		
mq	SUC da conversione quantità esistenti mq	Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:			Incremento premiale max attribuibile alla proprietà dell'Ambito per:			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)					
= A		B		C		D		E = A	A + B + D1	A + B + D2
mq	3.607	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq	minimo	massimo
		0%	25%	0%	100%	3.607				
mq		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
		4.846	5.385	0	902	0	3.607		8.453	12.600

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



SUC ESISTENTE
Totale 10.769 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"> • Cessione suoli (min 40 % St) • Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quota parte di opere di urbanizzazione secondaria comprensive della ridefinizione della viabilità esistente; • 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); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizzare un percorso ciclopedonale 2. Rafforzamento della connessione della rete ecologica <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		
			Dc	Ds	De
30% 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%		

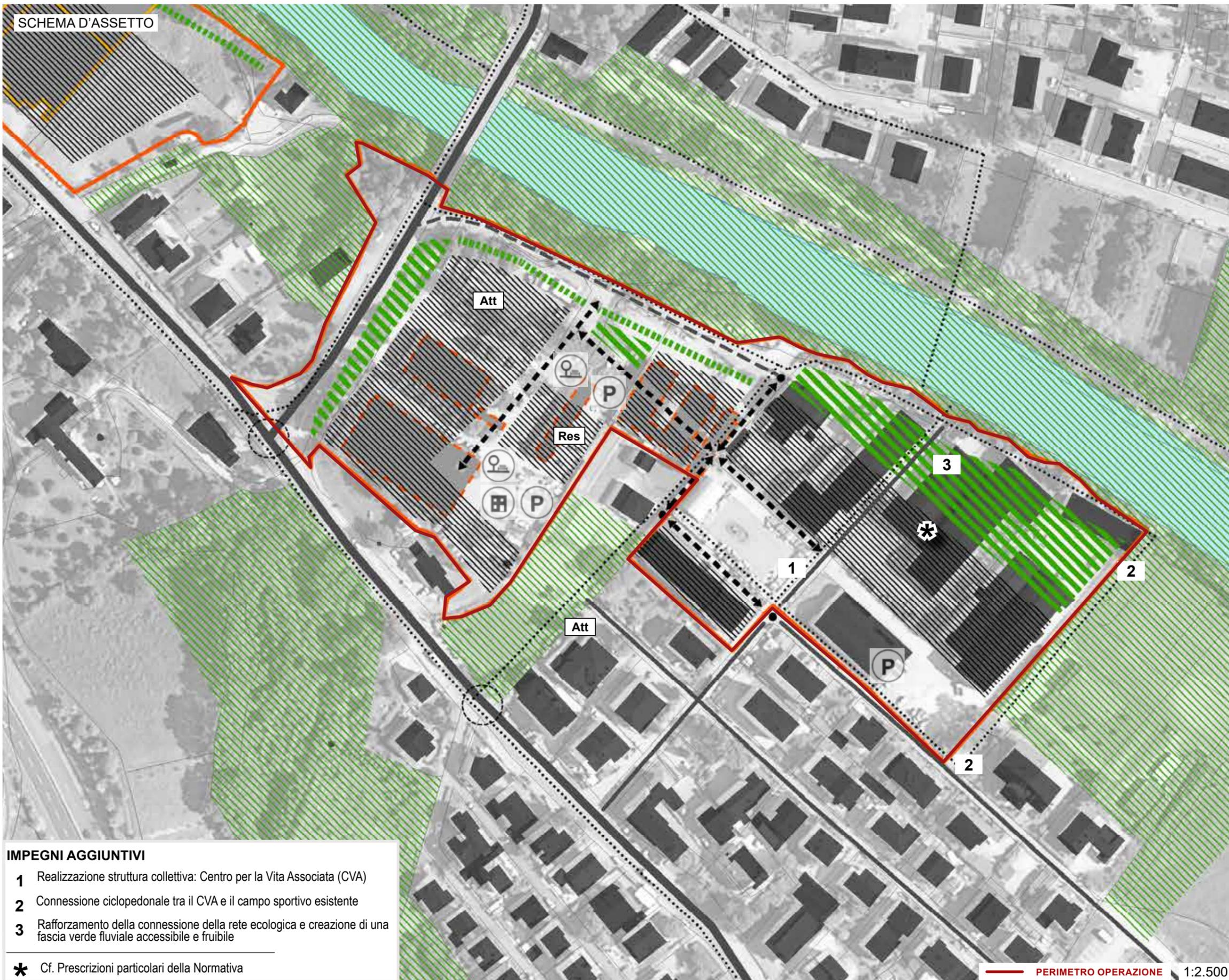
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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 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.



SCHEMA D'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

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

PERIMETRO OPERAZIONE 1:2.500

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

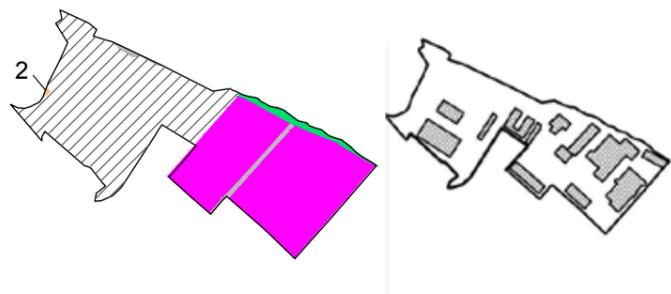
- Creazione di una fascia verde di mitigazione paesistico ambientale lungo il fiume, attrezzandola a usi compatibili con il SIC, con interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione naturale ripariale.
- Localizzazione di un sistema di spazi per dotazioni pubbliche (scuola, CVA) in continuità 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	17.630	0,20	c
4 V_NA	754	0,23	d
5 strade	1.045	0,00	e
TOTALE	35.479		

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 a+b+c+d+e+f+g	SUC da conversione quantità esistenti 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)			
= A	B	C		D		E = A	A + B + D1 / A + B + D2
mq 7.708	minimo	minimo	massimo	minimo D1	massimo D2	mq 7.708	minimo
	massimo	0%	25%	0%	100%		massimo
	mq	mq	mq	mq	mq		mq
	5.014	7.520	0	1.927	7.708		11.562
							12.722 / 22.936
							22.936
							22.936

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



SUC ESISTENTE
Totale 17.181 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"> • Cessione suoli (min 40 % St) • Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quota parte di opere di urbanizzazione secondaria comprensive della ridefinizione della viabilità esistente; • 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); • Applicazione delle prescrizioni e norme contenute nel PCA (Piano Classificazione Acustica). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizzare un percorso ciclopedonale 2. Rafforzamento della connessione della rete ecologica <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%	100%
Servizi privati di uso e interesse pubblico - Sp	Sp1-5	0%	100%
Servizi – Attività terziarie	TPE – TP – TC.EV – TC.M1-3		
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
			Dc	Ds	De
30% Usi Residenziali	13,50 m	4	di legge		min
50% Altri Usi	10,50 m	3			max
					Densità arborea min
					n.1/100mq ST

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.

Sezione f
AREE DA RECUPERARE - ARE

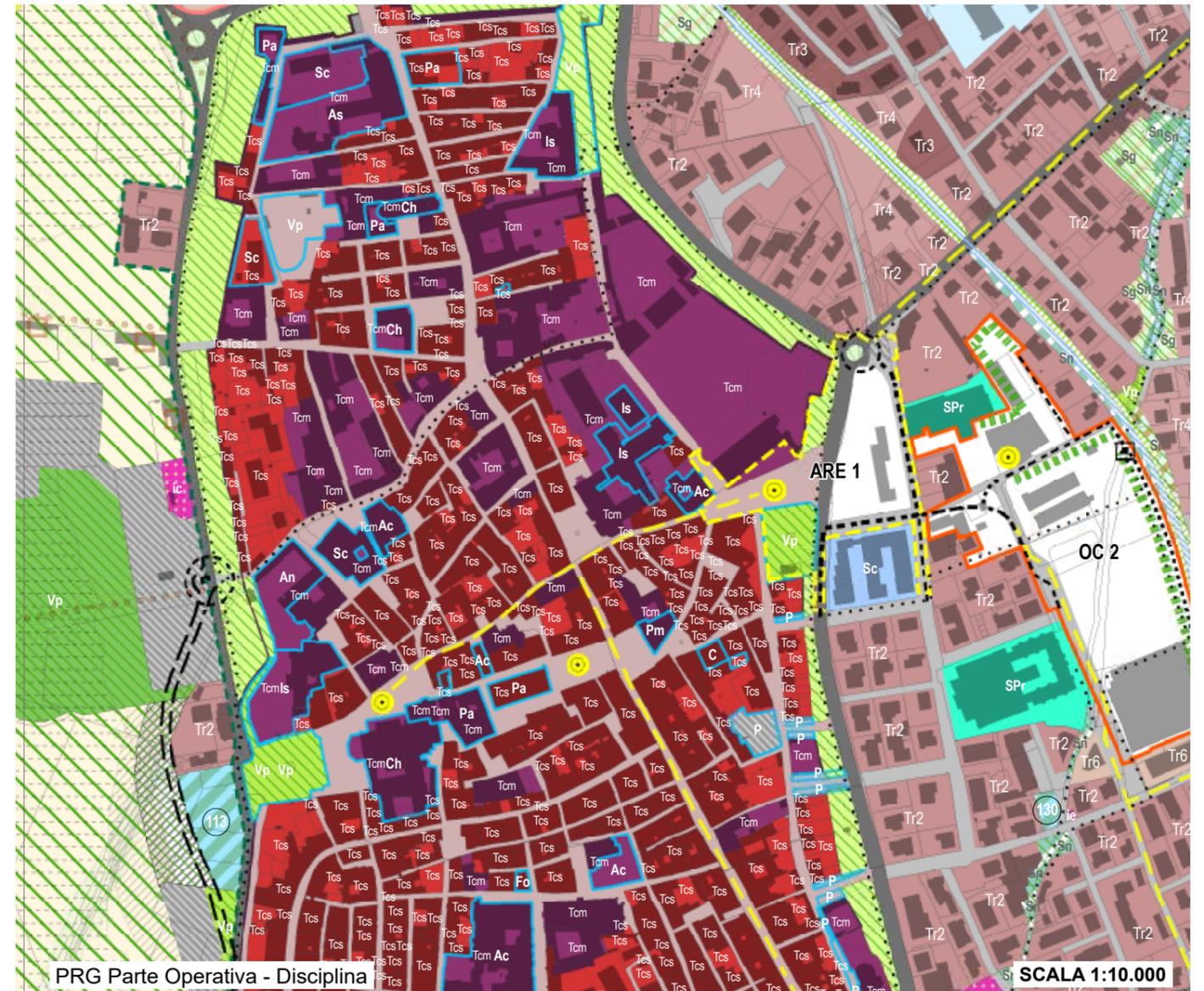
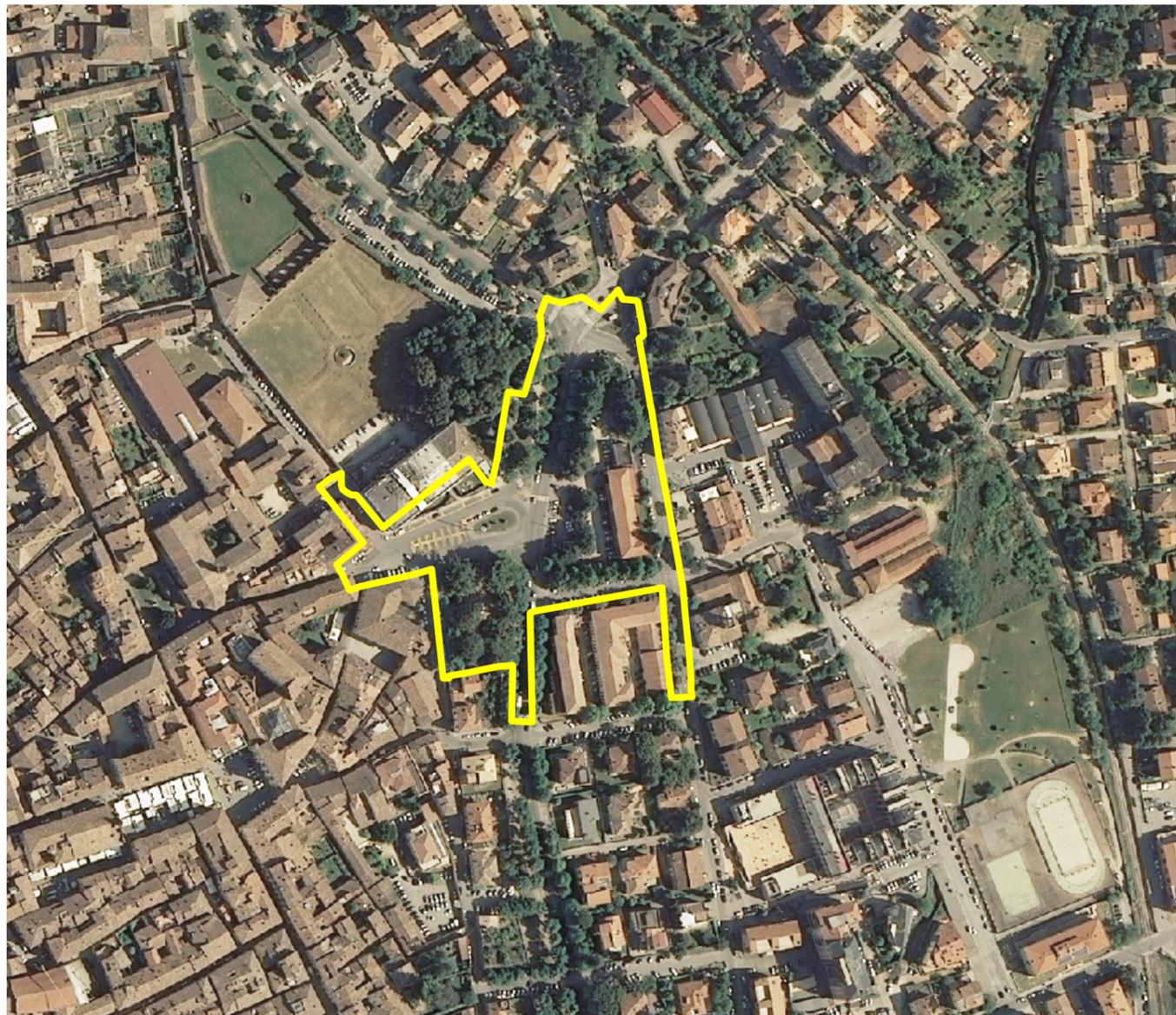
DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

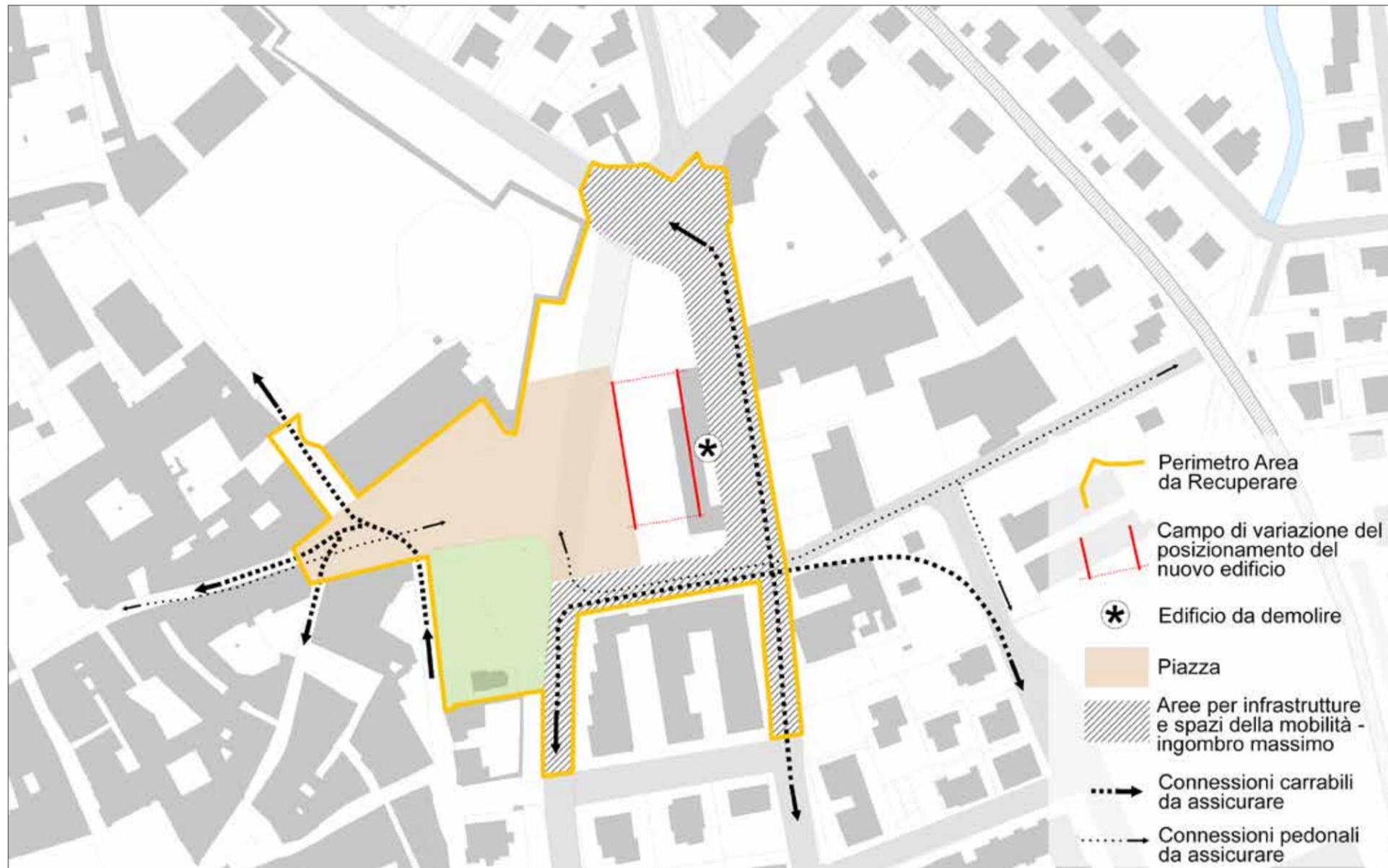
L'area di Piazza Garibaldi è individuata nel PRG-PS come parte della *Città storica* classificata come *Aree con priorità di rigenerazione*, ed è affiancata lungo tutto il lato orientale da un tratto di *Connessione urbana principale*.
 Il PRG-PO la classifica, insieme a delle porzioni di Centro storico, come Area da recuperare.

Il limite orientale della ARE 1 è costituito dalla connessione urbana principale di via Lapi, mentre il margine nord è definito dalla successione di un bastione delle mura urbane, Palazzo Vitelli e Palazzo Albizzini.

L'area rappresenta un importante punto di accesso al Centro storico del Capoluogo tramite gli innesti di via Albizzini, via San Bartolomeo e via Mazzini. Verso sud l'ARE ricomprende i giardini pubblici esistenti, mentre al centro della piazza si trovano attualmente i capolinea delle linee bus locali; è inoltre ricompreso nell'ARE un edificio pubblico dismesso con l'intera relativa pertinenza.

La piazza è stata oggetto di un Accordo di programma per la valorizzazione dell'area, stipulato tra la Fondazione Albizzini e l'Amministrazione Comunale, a partire da un "progetto architettonico ideato, progettato e composto" dal Maestro Alberto Burri.





OBIETTIVI DI PROGETTO

- Attuazione del "progetto del Maestro Burri":
 - Realizzazione dell'edificio progettato all'interno del quale ospitare funzioni museali e funzioni pubbliche "pregiate";
 - Riconfigurazione della piazza Garibaldi e posizionamento al suo interno della grande scultura in ferro prevista dal progetto, in asse con il suddetto edificio;
 - Formazione di parcheggi interrati a servizio delle nuove funzioni.
- Riqualificazione degli spazi perimurali pubblici e degli spazi verdi esistenti.
- Riorganizzazione dell'accesso "monumentale" al Centro storico.
- Riconfigurazione della viabilità principale al fine di garantire il mantenimento del livello di efficienza per i flussi veicolari.
- Riorganizzazione delle percorrenze con formazione di adeguati spazi ciclopedonali di connessione con i nodi di scambio del trasporto collettivo (stazione, nuova fermata FCU, attestamenti bus e navette).
- Creazione di adeguati spazi per la fermata del trasporto collettivo di linea e turistico lungo la viabilità da riconfigurare.
- Mantenere e rafforzare accessi e percorrenza verso il CS con soluzioni di *traffic calming*.

L'accesso al parcheggio interrato del nuovo edificio avverrà secondo la più idonea soluzione che sarà concordata nell'ambito del Piano Attuativo, tenendo conto anche della possibile ipotesi prospettata riferita alla rotonda. Nell'area di pertinenza dell'edificio, al termine della realizzazione di tutti gli interventi, potrà essere consentita solo la sosta temporanea per il carico-scarico dei visitatori; in fase di cantiere degli interventi relativi agli spazi pubblici e dalla mobilità, detta area potrà accogliere la sosta anche prolungata dei bus dei visitatori.