

Comune di Gubbio

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE OPERATIVA

Arch. Vanessa Squadroni
Arch. Francesca Uccellani
Ing. Marco Ciamarra
Geom. Federico Paciotti
Geom. Ilaria Vergari
Geom. Giorgio Ricci
Sig.ra Patrizia Bei
Sig. Raul Cambiotti
Sig. Enzo Picciolini
Arch. Cecilia Gaggiotti
Arch. Angela Nave

RELAZIONE GENERALE

Ing. Luigi Casagrande _____

con la consulenza generale di:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli _____

(coordinatore dei consulenti)

Prof. Arch. Cesare Macchi Cassia _____

Prof. Arch. Alberto Magnaghi _____

consulenze specifiche:

Prof. Arch. Ugo Ischia

Arch. Massimo Bastiani

Eo. 1

Indice

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 1.1 - Le disposizioni normative | 3 |
| 1.2 - La cartografia | 3 |
| 1.3 - Gli elaborati | 3 |
| 1.3.1 - Gli elaborati cartografici | 4 |
| 1.3.2 - Carta del Centro Storico | 4 |
| 1.3.3 - Carta delle Macroaree | 4 |
| 1.3.4 - Repertorio dei progetti norma | 7 |
| 1.3.5 - Repertorio delle schede norma | 8 |
| 2. LA QUALITA' SOCIALE | 10 |
| 2.1 - Gli standard minimi di sicurezza locale | 10 |
| 2.1.1 - Il Piano di gestione e i lavori di zona | 10 |
| 2.2 - Il diritto di accesso alla casa | 10 |
| 3. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' | 12 |
| 4. IL SISTEMA DEI SERVIZI | 13 |
| 4.1 - Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale | 13 |
| 4.2 - Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali | 14 |
| 4.3 - Spazi al servizio di insediamenti per attività | 14 |
| 4.4 - Monetizzazione | 14 |
| 5. MACROAREE | 16 |
| 5.1 - La città storica | 17 |
| 5.1.1 - Tessuti | 17 |
| 5.1.2 - Aree da valorizzare | 17 |
| 5.1.3 - Spazi aperti | 17 |
| 5.2 - Centro storico | 18 |
| 5.2.1 - Le facciate | 19 |
| 5.2.2 - I recinti | 19 |
| 5.2.3 - Le superfetazioni | 19 |
| 5.3 - La città consolidata | 19 |
| 5.3.1 - Tessuti prevalentemente residenziali | 20 |
| 5.3.2 - Tessuti prevalentemente per attività | 20 |
| 5.3.3 - Ambiti da riorganizzare | 21 |
| 5.3.4 - Verde privato | 21 |
| 5.3.5 - Ambiti a pianificazione attuativa progressa | 22 |
| 5.4 - La città della trasformazione | 22 |
| 5.4.1 - Progetti norma | 22 |
| 5.4.2 - Schede norma | 22 |
| 5.5 - Macroaree dei centri rurali | 23 |
| 5.6 - Macroaree degli ambiti monofunzionali | 23 |
| 6. DIFESA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, LUMINOSO, VISIVO E UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO | 25 |
| 6.1 - Aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici | 25 |
| 6.2 - L'urbanistica della luce | 25 |
| 6.3 - Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici | 26 |
| 6.3.1 - Cartografia | 26 |
| 7. RACCOMANDAZIONI PER IL BUON COSTRUIRE | 28 |
| 7.1 - La "casa" ecologica | 28 |
| 7.2 - Le condizioni premiali | 28 |
| 6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, PARTE | |

| | |
|--|----|
| OPERATIVA | 29 |
| 8.1 - <i>Calcolo dimensionale</i> | 29 |
| 8.2 - <i>Conclusione</i> | 29 |
| 9. IL SISTEMA NORMATIVO | 30 |
| 9.1 - <i>Le Norme Tecniche di Attuazione</i> | 30 |
| 9.1.1 - <i>Disposizioni generali</i> | 30 |
| 9.1.2 - <i>La qualità sociale</i> | 30 |
| 9.1.3 - <i>Sistema delle infrastrutture per la mobilità</i> | 31 |
| 9.1.4 - <i>Sistema dei servizi</i> | 31 |
| 9.1.5 - <i>Macroaree</i> | 31 |
| 9.1.6 - <i>Difesa dall'inquinamento elettromagnetico, luminoso, visivo e utilizzo del sottosuolo</i> | 31 |
| 9.1.7 - <i>Raccomandazioni per il buon costruire</i> | 31 |
| 9.1.8 - <i>Norme finali e transitorie</i> | 32 |
| 9.2 - <i>Finalità</i> | 32 |

1. PREMESSA

1.1. Le disposizioni normative

La legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, all'art. 3, stabilisce che il Piano Regolatore Generale, parte operativa, è lo strumento con cui l'Amministrazione comunale specifica il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e individua le trasformazioni del territorio. Mentre la legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, all'art. 2, comma 2, lett. b, stabilisce che il Piano Regolatore Generale, parte operativa, individua e disciplina gli interventi relativi alle azioni di conservazione, valorizzazione e trasformazione del territorio, considerate strategiche nella parte strutturale, nel rispetto degli scenari qualitativi e quantitativi, da quest'ultima definiti e con specifica attenzione alle dimensioni sociali, economiche, ambientali e morfologico-funzionali degli interventi.

Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, l'intero territorio comunale è stato articolato in sistemi e spazi, suddivisi in componenti. Più specificatamente:

a. componenti dei seguenti sistemi:

- sistema naturalistico ambientale;
- sistema paesaggistico;
- sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- sistema dei servizi;

b. componenti dello spazio urbano;

c. componenti dello spazio rurale.

La disciplina del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è direttamente applicativa nelle parti in cui è espressa in maniera esaustiva, mentre stabilisce i principi, i criteri e i limiti per le parti che devono essere definite dal Piano Regolatore Generale, parte operativa.

1.2. La cartografia

La cartografia del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, è stata realizzata attraverso la mosaicatura dei fogli catastali in formato numerico, acquisiti dall'U.T.E., integrati ed aggiornati con la Carta Tecnica Regionale e con alcune informazioni acquisite sia dal materiale disponibile che attraverso sopralluoghi. Tale cartografia, per motivazioni tecniche (cambio sistema di proiezione, mosaicatura dei fogli, ecc.) allo stato non risolvibili, contiene delle differenze sistematiche delle superfici, rispetto alle fonti originali, e degli errori localizzati.

Comunque, visto che il dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stato redatto sulla base di tale cartografia, le superfici delle aree, da utilizzare per l'applicazione dei parametri ecologici, urbanistici ed edilizi, devono essere calcolate sulle cartografie del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, mentre l'esatta ubicazione degli edifici deve essere individuata con specifico rilievo.

1.3. Gli elaborati

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, è costituito dai seguenti elaborati:

- Eo.1 - Relazione generale;
- Eo.2 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Eo.3 - Carta del Centro Storico, in scala 1:1.000;
- Eo.4 - Carta delle macroaree, in scala 1:2.000;

- Eo.5 - Repertorio dei progetti norma;
- Eo.6 - Repertorio delle schede norma.

1.3.1. Gli elaborati cartografici. Gli elaborati cartografici del Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono articolati in due categorie: quelli legati alle Norme Tecniche di Attuazione e quelli di studio.

Gli elaborati cartografici (Eo.) legati alle Norme Tecniche di Attuazione sono:

- Eo.3 - Carta del Centro Storico, in scala 1:1.000;
- Eo.4 - Carta delle macroaree, in scala 1:2.000, suddivisa in due volumi;
- Eo.5 - Repertorio dei progetti norma;
- Eo.6 - Repertorio delle schede norma, suddiviso in quattro volumi.

L'elaborato di studio, suddiviso in due volumi, è il "Repertorio dei tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano e dei tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico ricadenti nella città storica, escluso il Centro Storico, e nella città consolidata".

1.3.2. Carta del Centro Storico. La Carta del Centro Storico è stata redatta sulla base di indagini storiche, di sopralluoghi e attraverso la elaborazione di documenti in possesso dell'Amministrazione.

Sono stati individuati e delimitati:

- a. i tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;
- b. i tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra;
- c. i tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata;
- d. i tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti;
- e. gli spazi aperti, suddivisi in:
 - giardini e parchi;
 - giardini e cortili;
 - orti e seminativi;
 - orti dei conventi e dei monasteri;
 - sistema delle piazze;
 - larghi;
 - scalinate;
 - sagrati;
 - strade di attraversamento;
 - strade pedonali e carrabili;
 - sistema dei vicoli;
 - vicoli e scalinate da riaprire;
 - parcheggi;
- f. le facciate;
- g. i recinti;
- h. gli edifici da demolire;
- i. i sottopassi.

Completano la Carta del Centro Storico le aree boscate, i corsi d'acqua e il sistema delle infrastrutture per la mobilità.

1.3.3. Carta delle Macroaree. Nella Carta delle Macroaree sono stati rappresentati lo spazio urbano, i centri rurali e gli ambiti monofunzionali, suddivisi in:

- le componenti della città storica:
 - a. tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico

- elementi strutturanti del tessuto urbano;
- b. tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra;
- c. tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata;
- d. tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti;
- e. le aree di valorizzazione della città storica;
- f. gli spazi aperti della città storica, suddivisi in:
 - giardini e parchi;
 - giardini e cortili;
 - orti e seminativi;
 - orti dei conventi e dei monasteri;
 - sistema delle piazze;
 - larghi;
 - scalinate;
 - sagrati;
 - strade di attraversamento;
 - strade pedonali e carrabili;
 - sistema dei vicoli;
 - vicoli e scalinate da riaprire;
 - parcheggi;
- le componenti della città consolidata:
 - a. tessuti prevalentemente residenziali, suddivisi in:
 - tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;
 - tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del territorio urbano, ricadenti nelle attrezzature di interesse comune, religiose;
 - tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;
 - tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico, ricadenti nelle attrezzature di interesse comune, religiose;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II;
 - b. tessuti prevalentemente per attività, suddivisi in:
 - tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II, I;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II, II;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo III;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, I;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, II;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, III;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici

- rilevanti, di tipo V;
- c. ambiti da riorganizzare, suddivisi in:
 - ambiti da riorganizzare, di tipo I;
 - ambiti da riorganizzare, di tipo II;
- d. verde privato;
- e. ambiti a pianificazione attuativa pregressa;
- le componenti della città della trasformazione:
 - a. ambiti di trasformazione definiti prevalentemente residenziali, disciplinati da scheda o progetto norma;
 - b. ambiti di trasformazione individuati prevalentemente residenziali, disciplinati da scheda o progetto norma;
 - c. ambiti di trasformazione definiti prevalentemente per attività, disciplinati da scheda o progetto norma;
 - d. ambiti di trasformazione individuati prevalentemente per attività, disciplinati da scheda o progetto norma;
- il sistema dei servizi;
 - a. attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, suddivise in:
 - aree per grandi infrastrutture di parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto;
 - aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria;
 - aree per la salute e l'assistenza;
 - aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali;
 - parchi;
 - aree per le attrezzature per lo sport;
 - aree per le attrezzature per lo sport, definite dal nome;
 - aree per le attrezzature per le attività culturali;
 - aree per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità;
 - aree per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione del gas o metano;
 - aree per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'acqua;
 - aree per infrastrutture tecnologiche per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - aree per servizi di trasporto ed altri servizi collegati;
 - aree per infrastrutture tecnologiche, definite dal nome;
 - aree per la protezione civile;
 - aree per impianti di distribuzione di merci;
 - b. spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali, suddivisi in:
 - aree per istruzione materna e dell'obbligo;
 - aree per attrezzature di interesse comune, religiose;
 - aree per attrezzature di interesse comune, culturali;
 - aree per attrezzature di interesse comune, sociali;
 - aree per attrezzature di interesse comune, assistenziali, sanitarie;
 - aree per attrezzature di interesse comune, amministrative;
 - aree per attrezzature di interesse comune, altre;
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco;
 - aree per parcheggi.

Completano la Carta delle Macroaree il sistema delle infrastrutture per la mobilità, i vincoli (le zone di rispetto dei cimiteri, le fasce di rispetto degli impianti di depurazione e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale), le delimitazioni dei tessuti, ambiti ed aree, il confine comunale, le aree boscate, il Bacino del Chiascio e corsi d'acqua, i cimiteri e le curve di livello.

1.3.4. *Repertorio dei progetti norma.* Nel repertorio sono stati riportati i progetti norma redatti per gli ambiti di trasformazione, definiti e individuati, e, in un caso, per gli ambiti da riorganizzare.

Ogni progetto norma è costituito da:

- a. un elaborato grafico di riferimento progettuale, che contiene:
 - la delimitazione della macroarea
 - il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
 - le aree per le attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
 - le aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali;
 - il confine dell'ambito;
 - l'ACEA edifici esistenti;
 - l'ACEA edifici di progetto;
 - gli spazi pubblici attrezzati a parco;
 - i parcheggi;
 - il verde privato ecologico;
 - il verde pertinenziale;
 - gli edifici esistenti;
 - gli edifici di progetto, prevalentemente residenziali;
 - gli edifici di progetto, prevalentemente per attività;
 - le piazze;
 - i marciapiedi;
 - i segni pavimentazione;
 - la divisione delle aree da cedere;
 - le strade di progetto per attivare l'ambito;
- b. una scheda normativa, che contiene:
 - la località;
 - le modalità di attuazione;
 - lo stato attuale;
 - gli obiettivi di progetto;
 - le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito;
 - la ST dell'ambito;
 - l'UT dell'ambito;
 - la SUC-Urb complessiva;
 - l'ACEA: area di concentrazione dei diritti edificatori d'ambito;
 - gli spazi pubblici attrezzati a parco;
 - l'area da cedere;
 - il VPE: verde privato ecologico;
 - il VP: verde pertinenziale;
 - la SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici;
 - l'altezza massima degli edifici;
 - la densità arborea;
 - la densità arbustiva;
 - le prescrizioni relative alle categorie di intervento, alle destinazioni d'uso del suolo, agli impianti, alle destinazioni d'uso degli edifici e dei servizi ed attrezzature, alle destinazioni d'uso delle aree di pertinenza degli edifici ed alle prestazioni ambientali ed ecologico - paesaggistiche;
 - le opere di arredo urbano;
 - le prescrizioni particolari;
- c. un elaborato grafico di riferimento normativo, che contiene:
 - la delimitazione della macroarea;
 - il sistema delle infrastrutture per la mobilità;

- il confine dell'ambito;
- l'ACEA;
- gli edifici;
- le aree da cedere;
- i parcheggi;
- le piazze;
- i marciapiedi;
- i segni pavimentazione;
- gli allineamenti;
- le altezze massime.

1.3.5. *Repertorio delle schede norma.* Nel repertorio sono state riportate le schede norma redatte per gli ambiti di trasformazione definiti e individuati.

Ogni scheda norma è costituita da:

a. un elaborato grafico di riferimento progettuale, che contiene:

- la delimitazione della macroarea
- il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- le aree per le attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
- le aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali;
- il confine dell'ambito;
- l'ACEA edifici esistenti;
- l'ACEA edifici di progetto;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco;
- i parcheggi;
- il verde privato ecologico;
- il verde pertinenziale;
- gli edifici esistenti;
- gli edifici di progetto, prevalentemente residenziali;
- gli edifici di progetto, prevalentemente per attività;
- le piazze;
- i marciapiedi;
- i segni pavimentazione;
- la divisione delle aree da cedere;
- le strade di progetto per attivare l'ambito;

b. una scheda normativa, che contiene:

- la località;
- le modalità di attuazione;
- lo stato attuale;
- gli obiettivi di progetto;
- le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito;
- la ST dell'ambito;
- l'UT dell'ambito;
- la SUC-Urb complessiva;
- l'ACEA: area di concentrazione dei diritti edificatori d'ambito;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco;
- l'area da cedere;
- il VPE: verde privato ecologico;
- il VP: verde pertinenziale;
- la SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici;
- l'altezza massima degli edifici;
- la densità arborea;

- la densità arbustiva;
 - le prescrizioni relative alle categorie di intervento, alle destinazioni d'uso del suolo, agli impianti, alle destinazioni d'uso degli edifici e dei servizi ed attrezzature, alle destinazioni d'uso delle aree di pertinenza degli edifici ed alle prestazioni ambientali ed ecologico - paesaggistiche;
 - le opere di arredo urbano;
 - le prescrizioni particolari;
- c. un elaborato grafico di riferimento normativo, che contiene:
- la delimitazione della macroarea;
 - il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
 - il confine dell'ambito;
 - l'ACEA;
 - gli edifici;
 - le aree da cedere;
 - i parcheggi;
 - le piazze;
 - i marciapiedi;
 - i segni pavimentazione;
 - gli allineamenti;
 - le altezze massime.

2. LA QUALITA' SOCIALE

La città moderna, quale sistema complesso di molteplici attività e luogo di incontro tra diversità etniche, culturali, sociali ed economiche, si è caratterizzata, tra l'altro, come un organismo che consuma suolo, senza del tutto garantire la qualità sociale, culturale, l'ambiente e la sicurezza per i cittadini.

Nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, si è cercato di realizzare, per quanto possibile, un collegamento tra la programmazione tecnica e quella sociale, anche nell'ottica di tutela e promozione dei soggetti più deboli. A tal fine si raccomanda la redazione sia del documento di impatto sociale che del progetto condiviso.

Dalla redazione del documento di impatto sociale deve emergere cosa può produrre la realizzazione di un progetto, sapere se le fasce sociali più deboli possono avere o meno beneficio dall'intervento, se i giovani e gli anziani possono avere spazi a loro congeniali, se si possono creare nuovi posti di lavoro, se ci sono le basi per una concreta integrazione sociale fra la popolazione di diverse etnie, se si può effettivamente migliorare la qualità della vita e quindi il senso di sicurezza e la conseguente crescita sociale e culturale della comunità coinvolta.

Dalla redazione del progetto condiviso devono emergere e trovare soluzione gli interessi locali e il possibile funzionamento del sistema territorio. In particolare il rapporto tra architettura, socialità, visibilità e sicurezza dei luoghi.

2.1. *Gli standard minimi di sicurezza locali*

La condizione di sicurezza dei cittadini è una rilevante componente dello standard di "qualità della vita", sia che la si intenda come fenomeno percettivo che la si consideri come problema legato all'incolumità fisica.

Il concetto di sicurezza non è uguale in tutti i luoghi e per tutte le comunità, quindi stabilire uno "standard" minimo significa individuare una soglia oltre la quale gli abitanti del luogo intravedono rischi sociali e/o fisici.

Nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono stati individuati alcuni elementi strutturali, percepiti come problemi della sicurezza, che devono essere rispettati nella progettazione e/o nella pianificazione.

2.1.1. Il piano di gestione e i lavori di zona. Il progetto di trasformazione del territorio deve essere inquadrato nell'ambito di un più ampio programma di gestione a cui fare riferimento al fine di individuare un'idea progettualmente sostenibile. Per questo motivo il Piano Regolatore Generale, parte operativa, raccomanda la redazione del piano di gestione.

Inoltre possono essere realizzate e gestite, con la partecipazione dei cittadini singoli o associati (associazioni, comitati, cooperative sociali, organizzazioni del volontariato, ecc.) alcune opere quali: aree verdi, impianti sportivi, locali per attività, ecc., anche con la produzione di, eventuali, risorse derivanti da piccole attività, socialmente sostenibili e compatibili con l'ambiente.

2.2. *Il diritto di accesso alla casa*

Nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono state date, per quanto possibile, risposte alle necessità sociali e alla scelta di sostenere e realizzare "l'accesso alla casa" anche per i cittadini e le famiglie più svantaggiate.

Le azioni previste sono:

- riconoscere condizioni premiali per favorire la realizzazione di alloggi di edilizia economica popolare;
- immettere, gradualmente, sul mercato le aree di proprietà pubblica;
- favorire interventi da parte dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale.

3. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Le infrastrutture per la mobilità sono disciplinate dal TITOLO IV, Capo I, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, gli interventi nello spazio urbano sono concepiti secondo un programma complessivo per realizzare un sistema continuo.

L'accessibilità deve essere un "sistema" diffuso e complesso, sia per il comfort ambientale che per una mobilità agevole sul territorio, quindi un sistema che consenta a ciascuno di svolgere le attività desiderate utilizzando le proprie energie potenziali, anche quando limitate e/o residue. Per questo, e non solo, deve essere realizzata operando contemporaneamente sulle caratteristiche dimensionali, distributive ed organizzative dello spazio costruito, secondo modelli che siano in grado di consentire anche alle persone con ridotte capacità motorie e/o visive la fruizione agevole e sicura dei luoghi e delle attrezzature. Di conseguenza lo spazio costruito deve essere concepito come un insieme di funzioni e di servizi che si possano svolgere in spazi chiusi o aperti al servizio dell'uomo "pedone", inteso come entità autonoma, che si sposta, attraverso un sistema di percorrenza ideale e ininterrotto, per passare da una situazione all'altra.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, nella progettazione delle strade, individua i principali obiettivi, oltre a garantire l'accessibilità da parte di tutti, da perseguire:

- riduzione della velocità;
- aumento di attenzione da parte del conducente;
- riduzione della quantità di traffico.

Per garantire la riduzione della velocità e l'aumento di attenzione da parte del conducente devono essere previsti: spostamenti orizzontali della corsia di marcia, rialzamenti della carreggiata, marciapiedi continui che garantiscono la precedenza ai pedoni obbligando gli automobilisti a rallentare prima di girare.

Per diminuire la quantità di traffico devono essere previste, in maggior parte, strade a cul de sac, che consentono di eliminare il traffico estraneo all'ambito e accessi limitati ai residenti.

Al fine di uniformare la viabilità, nello spazio urbano, sono state individuate alcune tipologie stradali, che devono essere realizzate secondo le indicazioni tecniche riportate nell'allegato A - Schede dei tipi stradali, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, che devono essere utilizzate, per quanto possibile, nella progettazione di tutta la viabilità.

4. IL SISTEMA DEI SERVIZI

Il sistema dei servizi è disciplinato dal TITOLO V, Capo I, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Nel Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono state individuate e disciplinate:

- le aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
 - le aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali;
- inoltre è prevista la disciplina, generale e specifica, per la realizzazione degli spazi al servizio di insediamenti per attività.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, dedica una particolare attenzione a queste aree in quanto devono rappresentare la “città” realizzata dal “pubblico” e/o anche, eventualmente, da soggetti privati previa stipula di convenzione con il Comune. Per questo, per ogni tipo di aree, oltre a stabilire le modalità progettuali, sono state individuate:

- le categorie di intervento;
 - l'indice di utilizzazione fondiaria (UF);
 - gli spazi per il verde pubblico;
 - gli spazi per i parcheggi pubblici;
 - gli spazi per i parcheggi pertinenziali;
 - la distanza dai confini;
 - la distanza dalle strade;
 - la distanza dagli edifici;
 - l'altezza massima;
 - l'indice di permeabilità;
 - la densità arborea;
 - la densità arbustiva;
- e le destinazioni d'uso complementari.

4.1. Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale

Le aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale sono suddivise in:

- aree per grandi infrastrutture di parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto, destinate alla realizzazione di parcheggi di superficie e/o pluripiano;
- aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria, destinate alla realizzazione delle scuole superiori, delle scuole di specializzazione, delle scuole professionali, degli istituti sperimentali di ricerca e similari, delle attrezzature e delle sedi universitarie;
- aree per la salute e l'assistenza, destinate alla realizzazione di ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, case di cura, residenze sanitarie assistite, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati e similari;
- aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali, destinate alla realizzazione di parchi, per il gioco, per attività ricreative e aggregative e per lo sport;
- aree per le attrezzature per lo sport, destinate alla realizzazione degli impianti e dei servizi necessari per l'impiantistica sportiva, quali palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte, campo di volo, centri per attività motoria, coperture fisse e/o smontabili, per campi sportivi e attrezzature scoperte quali campi, vasche, pedane, piste e quanto altro necessario per la pratica sportiva;
- aree per le attrezzature per le attività culturali, destinate alla realizzazione di sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni, centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, centri congressuali polivalenti e similari;

- aree per infrastrutture tecnologiche ed attrezzature tecniche, destinate alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, di infrastrutture tecnologiche di distribuzione del gas o metano, di infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'acqua, di infrastrutture per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e dei servizi di trasporto ed altri servizi collegati. Sono inoltre destinate alla realizzazione del vivaio regionale, del canile comprensoriale, del centro dei servizi e delle attrezzature comunali e della Comunità Montana e similari;
 - aree per la protezione civile, destinate, principalmente, alla realizzazione di aree di ricovero della popolazione;
 - aree per impianti di distribuzione di merci, destinate alla realizzazione di depositi, mercati generali, mattatoio comprensoriale, autostazioni e similari.
- In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari necessarie per una loro migliore fruizione.

4.2. Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali

Le aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali sono suddivise in:

- aree per istruzione materna e dell'obbligo, destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, asili e scuole fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori e scuole speciali;
- aree per attrezzature di interesse comune, destinate alla realizzazione di attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e altre similari.

Le attrezzature di interesse comune, in generale, comprendono edifici per i servizi sociali, culturali e ricreativi, sanitari, assistenziali, le sedi per la pubblica amministrazione, le sedi di associazioni, le sedi di organismi partecipativi, di "caserme" e di società sportive costituite ai sensi della legge 23 marzo 1981, n. 91 e successive modifiche e integrazioni. Comprendono inoltre edifici di uso e/o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti e anziani, case parcheggio e similari. Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per i culti, le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi e assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive ad essi connesse e similari;

- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, destinate alla realizzazione di parchi e di spazi per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi, destinate alla realizzazione di parcheggi.

In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari necessarie per una loro migliore fruizione.

4.3. Spazi al servizio di insediamenti per attività

Gli spazi al servizio di insediamenti per attività devono essere dimensionati secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, e realizzati nel rispetto della disciplina relativa agli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali, ad eccezione di quanto previsto alla nota 5 dell'art. 43.

4.4. Monetizzazione

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa,

sono stati previsti i casi in cui, in relazione all'ubicazione degli insediamenti, previa richiesta del titolare della proprietà, gli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e/o gli spazi al servizio di insediamenti per attività, possono essere monetizzati in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita. Tali casi sono:

- a. tutti gli interventi ricadenti nella città storica;
- b. tutti gli interventi ricadenti nei tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;
- c. tutti gli interventi ricadenti nei tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico, prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività;
- d. tutti gli interventi ricadenti nei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività;
- e. tutti gli interventi ricadenti negli ambiti da riorganizzare, fino alle seguenti quote massime:
 - aree per parcheggi = 30%;
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco o a verde = 60%;
- f. tutti gli interventi ricadenti nel verde privato;
- g. tutti gli interventi ricadenti nei piani attuativi pregressi, che prevedono spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e/o spazi al servizio di insediamenti per attività inferiori a quelli stabiliti dalla normativa vigente;
- h. qualora le "opere" da realizzare interessino un'area inferiore a 40 mq;
- i. qualora la realizzazione delle "opere" comporti un evidente contrasto con le caratteristiche architettoniche della zona o con prevalenti altri aspetti della pubblica utilità;
- j. qualora le "opere" da realizzare non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensioni e/o localizzazioni.

I parametri economici di monetizzazione devono essere determinati dal Consiglio Comunale e aggiornati annualmente in sede di approvazione del bilancio comunale.

Le somme derivanti dalla monetizzazione devono costituire:

- il fondo comunale per la mobilità, vincolato per la realizzazione di parcheggi;
- il fondo comunale per l'ambiente, vincolato per la realizzazione di parchi urbani e territoriali e di spazi pubblici attrezzati a parco e di verde pubblico.

5. MACROAREE

Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ha definito le macroaree come porzioni del territorio, all'interno delle quali sono comprese le componenti dello spazio urbano, dei centri rurali, degli ambiti monofunzionali, del sistema naturalistico ambientale, del sistema paesaggistico, del sistema delle infrastrutture per la mobilità e del sistema dei servizi.

Le macroaree dello spazio urbano sono:

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| 01.Centro Storico; | 02.Gubbio ovest; |
| 03.Gubbio est; | 04.Fontecese; |
| 05.San Marco; | 06.Padule; |
| 07.Padule stazione; | 08.Spada; |
| 09.Torre dei Calzolari; | 10.La Torre; |
| 11.Branca; | 12.Branca stazione; |
| 13.Baccaresca; | 14.Colpalombo; |
| 15.Carbonesca; | 16.San Paolo; |
| 17.Cipolletto; | 18.Ferratelle; |
| 19.Coppiolo; | 20.Fontanelle; |
| 21.Palazzetto; | 22.Ponte d'Assi; |
| 23.Monticelli; | 24.Monteluiano; |
| 25.Scritto; | 26.Bellaugello; |
| 27.Belvedere; | 28.Casacce; |
| 29.Osteria Santa Cristina; | 30.Santa Cristina; |
| 31.Camporeggiano; | 32.Mocaiana; |
| 33.Loreto; | 34.Monteieto; |
| 35.Semonte Casamorcia Raggio. | |

Le macroaree dei centri rurali sono:

- | | |
|------------------------------|------------------|
| 01.Torre dei Calzolari alta; | 02.Borgo Torre; |
| 03.San Martino in Colle; | 04.Montelovesco; |
| 05.Caibelli; | 06.Caimariotti. |

Le macroaree degli ambiti monofunzionali sono:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 01.Parco dei tre monti; | 02.Zappacenere-impianti sportivi; |
| 03.Ortoguidone; | 04.Montegranelli; |
| 05.Torraccia; | 06.Torraccia II; |
| 07.Monteluiano Piccolo; | 08.Castelnuovo; |
| 09.Colonnata; | 10.Vallingegno; |
| 11.Montanaldo; | 12.Casa Abate; |
| 13.Montebello; | 14.Pisciano-monastero; |
| 15.Casella dei prati; | 16.Branca-depuratore; |
| 17.Raggio-depuratore; | 18.Valderchia; |
| 19.San Bartolomeo; | 20.Molinaccio; |
| 21.San Benedetto Vecchio; | 22.S. Maria di Burano; |
| 23.Pian del noce; | 24.S. Erasmo-depuratore; |
| 25.Campaccio-ippodromo; | 26.Campaccio-tiro a volo; |
| 27.Poderaccio-impianti sportivi; | 28.Ghigiano-cementeria; |
| 29.Colognola-discarica comprensoriale; | 30.Branca-molino. |

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, articola le macroaree urbane in:

- città storica;
- città consolidata;
- città della trasformazione.

Inoltre fanno parte delle macroaree urbane anche gli spazi dedicati al sistema della

mobilità, al sistema dei servizi nonché le componenti naturalistico ambientali in esse ricomprese.

5.1. La città storica

La città storica è l'insieme costituito dal Centro Storico e dai siti individuati nel territorio comunale che presentano una indubbia qualità dal punto di vista storico, architettonico ed hanno una conformazione morfologica compiuta e paesaggisticamente rilevante.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, articola la città storica nelle seguenti componenti:

- a. tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;
- b. tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra;
- c. tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata;
- d. tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti;
- e. aree da valorizzare;
- f. spazi aperti.

Tutte le componenti sono coperte da vincolo altius non tollendi, salvo i casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale; mentre la SUC-Urb esistente può essere oggetto di variazione, applicando le categorie di intervento assegnate, rimanendo comunque all'interno del volume esistente.

5.1.1. Tessuti. Il patrimonio edilizio è stato "classificato" in tessuti e di conseguenza per ogni edificio sono state individuate: le categorie di intervento, le destinazioni d'uso, gli usi delle aree di pertinenza e le modalità attuative. Il tutto nell'ottica sia di tutelare che di valorizzare il patrimonio storico - architettonico.

5.1.2. Aree da valorizzare. Le aree da valorizzare, che riguardano luoghi caratterizzati dalla presenza di edifici e spazi aperti da riconvertire a nuovi usi, costituiscono rilevanti occasioni di riqualificazione sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica che attraverso l'inserimento di funzioni strategiche.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, ha individuato, nel Centro Storico, le seguenti aree da valorizzare:

- av 01: complesso di Santa Lucia e aree di pertinenza;
- av 02: complesso di San Benedetto e aree di pertinenza;
- av 03: complesso dell'ex Seminario e aree di pertinenza;
- av 04: parco del Camignano;
- av 05: palazzo Ducale e aree di pertinenza;
- av 06: parco del teatro romano;
- av 07: edificio dell'Ospedale e aree di pertinenza;
- av 08: piazza 40 Martiri;
- av 09: complesso delle Orfanelle e aree di pertinenza;
- av 10: piazza San Pietro;
- av 11: complesso di San Pietro e aree di pertinenza.

5.1.3. Spazi aperti. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, considera gli spazi aperti allo stesso livello del patrimonio edilizio, in quanto sono le parti di città che costituiscono i vuoti e partecipano, unitamente alle parti costruite, alla definizione dell'identità urbana. Sono stati suddivisi in:

- giardini e parchi;
- giardini e cortili;
- orti e seminativi;
- orti dei conventi e dei monasteri;
- sistema delle piazze;
- larghi;
- scalinate;
- sagrati;
- strade di attraversamento;
- strade pedonali e carrabili;
- sistema dei vicoli;
- vicoli e scalinate da riaprire;
- parcheggi.

Gli interventi negli spazi aperti devono essere coerenti e compartecipi dei caratteri funzionali ed estetici prevalenti o peculiari della zona. Le scelte progettuali devono essere pertinenti ai principi di salvaguardia e restauro della globale organicità dell'ambiente, recuperando l'identità storica. Oltre agli interventi specifici, sono previsti i seguenti interventi, ammissibili in tutti gli spazi aperti:

- correzione del perimetro e/o della sagoma, sulla base di documentazione storica e/o fotografica;
- definizioni dei margini, al fine di garantire la sicurezza;
- riapertura di accessi, porte, finestre, ecc., sulla base di documentazione storica e/o fotografica, con divieto di escavazione e di modificazione delle quote del piano originario;
- demolizioni di superfetazioni e/o di costruzioni precarie;
- divieto di escavazione e di modificazione delle quote del piano originario;
- escavazione e successivo ripristino del terreno alle quote del piano originario, per l'esecuzione di interventi sugli edifici esistenti o per la realizzazione di impianti tecnologici non accessibili;
- eliminazione e/o sostituzione della vegetazione non autoctona;
- ripristino della vegetazione autoctona;
- conservazione degli elementi di arredo e degli elementi architettonici isolati (pozzi, fontane, lapidi, scenari costruiti o dipinti, edicole, ecc.);
- realizzazione di passaggi pedonali pubblici.

5.2. Centro storico

Il Centro Storico è stato delimitato ampliando, con l'inserimento dei borghi, dei conventi fuori le mura e del parco del teatro romano, la delimitazione del PRG vigente. Il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, per il Centro Storico ha individuato i seguenti obiettivi:

- garantire la tutela e la valorizzazione sostenibile del patrimonio storico - morfologico e delle relative pertinenze;
- favorire il mantenimento e la crescita della destinazione residenziale prevalente, delle principali funzioni pubbliche e delle funzioni terziarie compatibili (commercio e attività artigianali compatibili, servizi privati diffusi);
- integrare i servizi e le attrezzature, per favorire la crescita della funzione residenziale e lo svolgimento e l'insediamento di nuove funzioni compatibili;
- tutelare, recuperare e valorizzare i complessi e gli edifici a tipologia speciale, anche con l'inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili;
- tutelare, recuperare e valorizzare gli spazi aperti esterni (strade, piazze, vicoli,

- giardini e parchi, ecc.) e gli spazi aperti interni (orti e seminativi, giardini e cortili, ecc.) attraverso il riconoscimento del ruolo strutturante e d'identità che rivestono;
- tutelare, recuperare e valorizzare i complessi archeologici, con la ridefinizione delle relazioni e dei caratteri strutturanti e con la valorizzazione anche del contesto in cui sono inseriti;
 - valorizzare le aree caratterizzate dalla presenza di edifici e spazi aperti da riconvertire attraverso interventi di alta qualità architettonica.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, che ha previsto, per il Centro Storico, uno specifico elaborato in scala 1:1.000, con la disciplina per la città storica, per gli spazi aperti e per il Centro Storico, intende agevolare gli obiettivi individuati dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

5.2.1. Le facciate. Partendo dalla constatazione del superamento del “Piano delle facciate” e del “Piano del colore” sono state individuate le facciate che devono essere progettate unitariamente.

Il progetto definitivo, di ogni singola facciata individuata, che può essere di iniziativa privata, pubblica o mista, deve essere redatto nel rispetto di quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, e approvato dal Dirigente, anche mediante conferenza di servizi dedicata.

5.2.2. I recinti. I recinti, ancora molto presenti nel Centro Storico, sono muri di antica origine che delimitano degli spazi fortemente connessi agli edifici e che, vista la conformazione della città, possono svolgere anche la funzione di contenimento del terreno.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, individua i recinti da salvaguardare per i quali stabilisce anche gli interventi ammessi.

5.2.3. Le superfetazioni. Le superfetazioni edilizie sono quelle parti in aggiunta all'edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo è tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambito circostante. Sono superfetazioni tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, verificata l'esistenza o meno delle superfetazioni, sulla base di una analisi storica e morfologica, disciplina la materia, subordinando il titolo abilitativo, per l'esecuzione di alcune categorie di intervento, ad una dichiarazione con la quale il titolare della proprietà si obbliga alla eliminazione delle superfetazioni edilizie individuate.

5.3. La città consolidata

La città consolidata è la città esistente, definita e configurata, che per la massima parte è stata realizzata attuando sia il PRG vigente che gli strumenti urbanistici attuativi.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, articola la città consolidata nelle seguenti componenti:

a. tessuti prevalentemente residenziali:

- tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico-elementi strutturanti del tessuto urbano;
- tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;
- tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I;

- tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II;
- b. tessuti prevalentemente per attività:
 - tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II,I;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II,II;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo III;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV,I;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV,II;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV,III;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo V;
- c. ambiti da riorganizzare:
 - ambiti da riorganizzare, di tipo I;
 - ambiti da riorganizzare, di tipo II;
- d. verde privato;
- e. ambiti a pianificazione attuativa pregressa.

5.3.1. Tessuti prevalentemente residenziali. Con una ricerca, effettuata su tutto il territorio comunale, relativa allo spazio urbano sono stati individuati:

- i tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;
- i tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;

al fine di tutelare gli edifici, non vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, e i complessi “importanti”, dal punto di vista architettonico e/o urbanistico, anche se di epoca recente.

Il patrimonio edilizio è stato “classificato” in tessuti. Per ogni tipo di tessuto sono state individuate: la categoria di intervento, le destinazioni d’uso, gli usi delle aree di pertinenza, l’altezza e le modalità attuative.

Per i tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I, è stato stabilito un UF di 0,30 mq/mq; mentre per quelli di tipo II, è stato stabilito un UF di 0,45 mq/mq.

L’altezza per entrambi è di 7,50 m.

5.3.2. Tessuti prevalentemente per attività. Anche in questo caso una ricerca ha individuato i tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico, complessi “importanti” anche se di epoca recente.

In generale gli edifici e le aree pertinenti, per attività, sono state “classificate” in tessuti. Per ogni tipo di tessuto sono state individuate: le categorie di intervento, le destinazioni d’uso, gli usi delle aree di pertinenza, l’altezza e le modalità attuative.

Per i tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, in funzione del tipo, è stato stabilito:

- di tipo I. Sono destinati alla realizzazione di edifici per attività produttive artigianali,

- piccola industria, centri di attività motoria e destinazioni d'uso complementari, con un UF di 1,20 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m;
- di tipo II,I. Sono destinati alla realizzazione di edifici ed impianti per attività produttive di tipo industriale e destinazioni d'uso complementari, con un UF di 1,30 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m;
 - di tipo II,II. Sono destinati alla realizzazione di edifici ed impianti per attività produttive di tipo industriale, legati alla produzione del cemento, e destinazioni d'uso complementari, con un UF di 1,30 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m;
 - di tipo III. Sono destinati alla realizzazione di manufatti per la protezione ambientale ed acustica, senza SUC-Urb, e impianti tecnologici nel sottosuolo;
 - di tipo IV,I. Sono destinati alla realizzazione di edifici per attività produttive, di tipo turistico ricettivo, centro benessere, centri congressuali, per la ristorazione e destinazioni d'uso complementari, con UF di 0,60 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 6,50 m;
 - di tipo IV,II. Sono destinati alla realizzazione di edifici per attività produttive, di tipo turistico ricettivo, centro benessere, centri congressuali, per la ristorazione e destinazioni d'uso complementari, con UF di 0,90 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m;
 - di tipo IV,III. Sono destinati alla realizzazione di edifici per attività produttive, di tipo turistico ricettivo, centro benessere, centri congressuali, per la ristorazione e destinazioni d'uso complementari, con UF di 1,30 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m;
 - di tipo V. Sono destinati alla realizzazione di camping, con la possibilità di realizzare anche dei bungalows e destinazioni d'uso complementari, con UF di 0,025 mq/mq e una H di 3,50 m.

5.3.3. *Ambiti da riorganizzare.* Sono quelle parti di città esistente realizzate per usi e finalità diverse, che richiedono interventi di miglioramento e completamento, nonché di adeguamento della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. In questi ambiti devono essere realizzati importanti interventi di riqualificazione urbana, con le procedure del programma urbanistico, anche attraverso la demolizione e ricostruzione con l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, nell'ottica del mix funzionale, e con la possibilità di attivazione con incrementi premiali.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, suddivide gli ambiti da riorganizzare in:

- ambiti da riorganizzare, di tipo I, con attivazione normale, con UF di 0,50 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m.
- ambiti da riorganizzare, di tipo I, con attivazione con incrementi premiali, con UF di 1,00 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m;
- ambiti da riorganizzare, di tipo II, con attivazione normale, con UF di 1,00 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m;
- ambiti da riorganizzare, di tipo II, con attivazione con incrementi premiali, con UF di 1,50 mq/mq, un Ic di 0,5 e una H di 9 m;

stabilendo, per tutti i tipi, le percentuali delle destinazioni d'uso ammissibili.

In funzione del tipo di "città" realizzata, della densità e della necessità di riqualificare, il Piano Regolatore Generale, parte operativa, ha individuato e perimetrato gli:

- ambiti da riorganizzare, di tipo II;
nelle macroaree di Gubbio est e Gubbio ovest, e gli:
- ambiti da riorganizzare, di tipo I;
nelle altre macroaree.

5.3.4. *Verde privato.* Riguarda forme insediative esistenti a bassa intensità e/o aree

libere, caratterizzate dalla presenza di verde, delle quali è stata conservata la valenza ecologica e paesaggistica.

Per il verde privato sono state individuate:

- l'indice di utilizzazione fondiaria, pari a 0,001 mq/mq;
- le categorie di intervento;
- le destinazioni d'uso, prevedendo, negli edifici esistenti dove non sono presenti destinazioni d'uso abitative, la possibilità di realizzare una abitazione con una SUC-Urb massima di 80 mq;
- gli usi delle aree di pertinenza;
- l'altezza, pari a 7,50 m;
- le modalità attuative.

5.3.5. Ambiti a pianificazione attuativa pregressa. Riguardano le aree interessate da piani attuativi approvati o adottati precedentemente all'adozione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale (20.01.2005).

In tali ambiti si applica, per quanto applicabile, la disciplina definita dal relativo piano attuativo.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, per gli ambiti a pianificazione attuativa pregressa, ha individuato una disciplina che permette di risolvere i problemi relativi alla decadenza, alle destinazioni d'uso, alle SF incomplete, e alle modalità per la redazione delle varianti.

5.4. La città della trasformazione

La città della trasformazione è la nuova città, costituita dalle aree di nuovo impianto urbanistico, destinate al soddisfacimento delle esigenze residenziali, per attività, per servizi e per attrezzature, nonché alla qualificazione dei contesti urbani.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, dimensiona gli ambiti di trasformazione sia definiti che individuati.

Oltre alla individuazione e delimitazione degli spazi dedicati al sistema delle infrastrutture per la mobilità e al sistema dei servizi, il Piano Regolatore Generale, parte operativa, articola la città della trasformazione in:

- ambiti di trasformazione definiti prevalentemente residenziali (AdR);
 - ambiti di trasformazione individuati prevalentemente residenziali (AtiR);
 - ambiti di trasformazione definiti prevalentemente per attività (AdA);
 - ambiti di trasformazione individuati prevalentemente per attività (AtiA);
- tutti disciplinati da progetti norma o scheda norma.

5.4.1. Progetti norma. Per gli ambiti di trasformazione, definiti ed individuati, prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività, sono stati redatti dei progetti norma.

Il progetto norma è costituito da:

- a. un elaborato grafico di riferimento progettuale;
- b. un elaborato normativo;
- c. un elaborato grafico di riferimento normativo.

Per l'attivazione del progetto norma, devono essere redatti gli elaborati tecnico operativi, previsti all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e, eventualmente, sottoscritta apposita convenzione tra titolare della proprietà e Dirigente competente.

Le modifiche al progetto norma sono di, esclusiva, iniziativa pubblica.

5.4.2. *Schede norma.* Per gli ambiti di trasformazione, definiti ed individuati, prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività, sono state redatte delle schede norma.

La scheda norma è costituita da:

- a. un elaborato grafico di riferimento progettuale;
- b. un elaborato normativo;
- c. un elaborato grafico di riferimento normativo.

Per l'attivazione della scheda norma, qualora il titolare della proprietà ne accetti i contenuti, devono essere redatti gli elaborati tecnico operativi, previsti all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e sottoscritta apposita convenzione tra titolare della proprietà e Dirigente competente.

Qualora il titolare della proprietà non accetti i contenuti della scheda norma può presentare un piano attuativo di iniziativa privata o mista, nel rispetto dei parametri massimi e delle prescrizioni riportate nella scheda norma.

5.5. Macroaree dei centri rurali

I centri rurali rappresentano i nodi della rete insediativa, anche storica, legata all'uso agricolo del territorio e costituiscono uno dei principali riferimenti dell'organizzazione spaziale, storica e paesaggistica dello spazio rurale.

Le macroaree dei centri rurali si articolano in:

- città storica;
- città consolidata;
- città della trasformazione.

Per la città storica è prevista la stessa disciplina della città storica ricadente nelle macroaree urbane.

La città consolidata, nella quale sono presenti solo tessuti prevalentemente residenziali, sulla base di una ricerca, è stata suddivisa in:

- tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano;
- tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;
- tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I;
- tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II;

per i quali sono state disciplinate: le modalità attuative, l'indice di utilizzazione fondiaria, le categorie di intervento, le destinazioni d'uso, gli usi delle aree di pertinenza e le altezze.

La città della trasformazione è stata delimitata con gli ambiti di trasformazione individuati prevalentemente residenziali, per i quali sono state redatte specifiche schede norma.

5.6. Macroaree degli ambiti monofunzionali

Gli ambiti monofunzionali sono parti del territorio interessate da previsioni urbanistiche pregresse, definite dal PRG vigente, e da nuove previsioni per opere pubbliche o di interesse pubblico.

Le macroaree degli ambiti monofunzionali si articolano in:

- città consolidata;
- città della trasformazione.

Inoltre fanno parte delle macroaree degli ambiti monofunzionali anche gli spazi

dedicati al sistema delle infrastrutture per la mobilità e al sistema dei servizi.
Per la disciplina dell'edificazione si fa riferimento alla disciplina prevista per le macroaree urbane.

6. DIFESA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, LUMINOSO, VISIVO E UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO

6.1. Aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici

Le aree sensibili all'esposizione dei campi elettromagnetici sono disciplinate dal TITOLO VIII, Capo I, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Costituisce allegato al Piano Regolatore Generale, parte operativa, sia la "Carta delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici" che la relativa Relazione tecnica.

Nella Carta delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici sono state individuate e perimetrare, come sensibili, le seguenti aree, suddivise per classi:

- classe I (alta densità abitativa):
 - a. la città storica;
 - b. la città consolidata:
 - i tessuti prevalentemente residenziali;
 - il verde privato, prevalentemente residenziale;
 - gli ambiti a pianificazione attuativa pregressa, prevalentemente residenziali;
 - c. la città della trasformazione:
 - i progetti norma, con presenza di destinazioni d'uso abitative;
 - le schede norma, con presenza di destinazioni d'uso abitative;
- classe II (strutture di tipo assistenziale e sanitario):
 - a. le attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, aree per la salute e l'assistenza;
 - b. gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali, attrezzature di interesse comune assistenziali e sanitarie;
- classe III (strutture di tipo educativo):
 - a. le strutture di interesse comunale o sovracomunale, aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria;
 - b. gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali, aree per istruzione materna e dell'obbligo.

Sono inoltre individuati come sensibili gli edifici, comprese le pertinenze e le aree di circolazione, destinati a case per anziani, a residenze sanitarie protette e all'istruzione, ricadenti in aree diversamente classificate dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e dal Piano Regolatore Generale, parte operativa.

Inoltre, al fine di tutelare i cittadini dall'inquinamento elettromagnetico sono state integrate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, prevedendo:

- delle fasce di 20 m che ricomprendono anche le aree di circolazione limitrofa, per un corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- eventuali deroghe, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, al fine di garantire una adeguata copertura del territorio, ammettendo l'installazione, anche all'interno di aree sensibili, di piccole antenne (a condizione che la loro potenza non superi i 5 W e che siano rispettati i valori di campo elettromagnetico, previsti nelle aree sensibili, sia dalla singola antenna che come valore globale misurato nell'ambiente) per la telefonia mobile.

6.2. L'urbanistica della luce

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, ritiene necessario:

- prendendo atto che esiste una dimensione sociale e collettiva che appartiene alla notte, ponendo il problema della “città notturna”, sviluppare il ruolo della luce nella definizione dell’immagine notturna della città;
- ridurre l’inquinamento luminoso e i consumi energetici derivanti dalla illuminazione esterna, anche al fine di garantire la godibilità del cielo stellato, in quanto costituisce componente importante del patrimonio paesaggistico del territorio comunale.

Partendo da queste finalità viene individuato nel “Piano Generale della Luce”, che deve contenere anche il Piano per l’illuminazione comunale, lo strumento che deve affrontare in modo sistemico il problema dell’illuminazione sia pubblica che privata. Inoltre vengono fissati gli obiettivi che deve perseguire il Piano Generale della Luce.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, oltre al rispetto della normativa vigente, individua, nelle more della redazione del Piano Generale della Luce, alcune prescrizioni di immediata applicazione.

6.3. Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, intende razionalizzare l’impiego del sottosuolo in modo da favorire il coordinamento degli interventi, per la realizzazione delle opere, facilitando la necessaria tempestività al fine di consentire, nel contempo, la regolare agibilità del traffico ed evitare, per quanto possibile, il disagio della popolazione e alle attività.

Inoltre razionalizzare l’impiego del sottosuolo è necessario in quanto: il sottosuolo è una risorsa esauribile, non sono ammissibili le attività, programmabili, che interferiscono pesantemente sulla mobilità urbana, sulle sovrastrutture e sulle attività, sono indispensabili le informazioni relative alla localizzazione, consistenza e stato di manutenzione delle reti tecnologiche interrato esistenti. A tal fine è stato individuato nel “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” lo strumento che, redatto dal Comune d’intesa con le aziende e/o le imprese erogatrici dei servizi, permette di affrontare e risolvere le problematiche evidenziate.

In generale nel sottosuolo possono essere presenti i seguenti servizi:

- reti fognarie;
 - reti idriche;
 - reti elettriche di distribuzione;
 - reti elettriche per servizi stradali (illuminazione pubblica, semafori, ecc.);
 - reti di distribuzione per le telecomunicazioni e i cablaggi di servizi particolari;
 - reti di teleriscaldamento;
 - condutture del gas;
- e servizi assimilabili.

Tali servizi, secondo categorie standard, devono essere ubicati:

- in trincea, previa posa direttamente interrata o in tubazioni sotto i marciapiedi o altre pertinenze stradali;
- in polifore, manufatti predisposti nel sottosuolo per l’infilaggio di canalizzazioni;
- in strutture polifunzionali, cunicoli e gallerie pluriservizi percorribili.

La razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici deve essere applicata negli ambiti disciplinati dai progetti norma e dalle schede norma ed ai rifacimenti e/o integrazione di quelli esistenti ovvero in occasione di significativi interventi di riqualificazione urbana.

6.3.1. Cartografia. Per la raccolta e l’archiviazione dei dati cartografici relativi all’occupazione del sottosuolo da parte dei singoli servizi, il Comune deve utilizzare la

cartografia di base, utilizzata per la redazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, e dotarsi di adeguati sistemi informatici, compatibili ed interoperabili. In tal modo si può realizzare, in parte, un sistema informativo territoriale nel quale le diverse esigenze di progettazione, pianificazione e documentazione trovino un'unica base di riferimento e di utilizzo dei dati necessari provenienti da diversi enti, aziende e/o imprese erogatrici dei servizi.

7. RACCOMANDAZIONI PER IL BUON COSTRUIRE

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, propone di concentrare l'attenzione, anche per un miglioramento della qualità dell'abitare, su un corretto rapporto del costruito con l'ambiente esterno, e un corretto rapporto con l'ambiente interno. Quindi i progetti edilizi, devono, per quanto possibile, puntare a ricercare:

- un corretto inserimento;
- un corretto orientamento;
- l'utilizzo di materiali naturali e atossici;
- l'utilizzo di tecnologie per migliorare l'illuminazione naturale;
- l'uso razionale dell'acqua;
- l'uso di impianti di riscaldamento di tipo radiante e di un'alta coibentazione ed inerzia termica, con ingente risparmio di energia;
- l'uso di pannelli solari e pannelli fotovoltaici.

7.1. La "casa" ecologica

La casa ecologica deve essere costruita secondo i seguenti indirizzi:

- l'ambiente esterno deve essere pensato come parte integrante dell'edificio, e quindi nella progettazione deve essere garantita una cura particolareggiata degli spazi non costruiti e del corretto rapporto con il sole, il vento, l'acqua e il verde;
- l'orientamento della facciata e la disposizione del tetto devono assicurare contemporaneamente, la massima disponibilità di luce e la possibilità di impiego delle fonti energetiche rinnovabili;
- devono essere impiegati in ogni fase materiali naturali e atossici;
- riduzione del fabbisogno energetico.

7.2. Le condizioni premiali

Con le "Raccomandazioni per il buon costruire" si intende migliorare la qualità dell'abitare nel rispetto dei limiti ricettivi degli ecosistemi, della possibilità di rinnovo delle risorse naturali e dell'equilibrio tra sistemi naturali e antropici. Tra queste nuove esigenze viene dato particolare spazio all'uso delle interazioni tra edificio e fattori climatici per ridurre il consumo di energia non rinnovabile.

Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, per incentivare l'applicazione delle "Raccomandazioni per il buon costruire", che non hanno carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individua condizioni premiali (incremento della SUC-Urb) calibrate, a seconda dell'impegno progettuale e di realizzazione previsto, per i seguenti temi:

- a. riduzione dei consumi energetici;
- b. gestione della risorsa "acqua";
- c. qualità bioecologica dei materiali edilizi;
- d. limitazione dell'inquinamento degli ambienti interni;
- e. qualità della luce naturale e artificiale;
- f. comfort termigrometrico interno ed esterno.

8. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, PARTE OPERATIVA

8.1. Calcolo dimensionale

Nell'allegato G "Dimensionamento del Piano regolatore Generale, parte strutturale" alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono definiti i dati quantitativi complessivi e quelli riferiti a ciascuna macroarea, riportati nella:

- a. TABELLA: CONSUMO DI SUOLO;
- b. TABELLA: DIMENSIONAMENTO VOLUMI - Prevalentemente residenziali;
- c. TABELLA: RIEPILOGO STANDARD;
- d. schede per le singole macroaree urbane, per le singole macroaree dei centri rurali e per le singole macroaree degli ambiti monofunzionali.

Il "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte operativa" è stato redatto utilizzando la cartografia, di base, informatizzata, realizzata con la mosaicatura dei fogli catastali in formato numerico, acquisiti dall'U.T.E., integrata e aggiornata con la Carta Tecnica Regionale, e con i dati disponibili presso il Settore Pianificazione Territoriale ed Edilizia.

Il "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte operativa" è stato riportato nella:

- a. TABELLA: CONSUMO DI SUOLO;
- b. TABELLA: DIMENSIONAMENTO SUC-Urb - Prevalentemente residenziale;
- c. TABELLA: RIEPILOGO STANDARD.

8.2. Conclusione

Dall'esame delle Tabelle riportate nelle pagine seguenti, confrontate con il "Dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale", allegato G, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, si può dire che il dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte operativa, è in linea, salvo piccoli scostamenti, con quello del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

CONSUMO DI SUOLO

| | MACROAREA | Città storica | Città consolidata | | | | | Città della trasformazione | | | | | TOTALE | Superficie TOTALE Macroarea |
|----|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------------------|------------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| | | Zona A Superficie | Zona B Superficie | Zona C Superficie | Zona D Superficie | Ar Superficie | Zona F Superficie | AdR Superficie | AtiR Superficie | AdA Superficie | AtiA Superficie | Zona F Superficie | | |
| | | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | | |
| 1 | Centro Storico | 677.326 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 677.326 | 677.340 |
| 2 | Gubbio ovest | 0 | 156.443 | 575.930 | 78.831 | 218.905 | 365.352 | 160.809 | 240.312 | 13.649 | 71.394 | 38.304 | 1.919.929 | 2.073.654 |
| 3 | Gubbio est | 0 | 116.600 | 518.244 | 16.549 | 178.229 | 36.505 | 0 | 39.411 | 0 | 32.386 | 16.514 | 954.438 | 1.055.759 |
| 4 | Fontecese | 0 | 19.319 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 93.800 | 41.692 | 0 | 154.811 | 156.248 |
| 5 | San Marco | 0 | 90.429 | 43.866 | 83.379 | 32.559 | 10.518 | 5.660 | 87.424 | 6.600 | 12.377 | 0 | 372.811 | 392.723 |
| 6 | Padule | 9.308 | 222.993 | 172.121 | 0 | 1.524 | 38.890 | 0 | 105.897 | 4.304 | 0 | 2.599 | 557.637 | 604.679 |
| 7 | Padule stazione | 0 | 625 | 0 | 588.261 | 0 | 0 | 0 | 0 | 85.344 | 223.088 | 0 | 897.318 | 911.475 |
| 8 | Spada | 0 | 102.480 | 68.058 | 16.184 | 18.504 | 5.487 | 20.804 | 39.583 | 7.938 | 0 | 0 | 279.039 | 302.875 |
| 9 | Torre dei Calzolari | 0 | 84.355 | 40.405 | 30.077 | 19.688 | 22.019 | 3.285 | 71.450 | 2.807 | 50.938 | 17.700 | 342.723 | 374.984 |
| 10 | La Torre | 0 | 11.281 | 0 | 2.598 | 0 | 0 | 0 | 12.764 | 0 | 10.820 | 0 | 37.463 | 44.832 |
| 11 | Branca | 0 | 63.702 | 95.733 | 46.496 | 5.982 | 19.737 | 27.371 | 17.760 | 71.099 | 14.789 | 21.787 | 384.456 | 401.602 |
| 12 | Branca stazione | 0 | 50.633 | 42.752 | 0 | 21.616 | 70.763 | 0 | 11.676 | 0 | 26.219 | 0 | 223.658 | 262.846 |
| 13 | Baccaresca | 10.036 | 3.690 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8.493 | 0 | 22.220 | 23.900 |
| 14 | Colpalombo | 9.073 | 20.364 | 22.301 | 0 | 0 | 13.326 | 3.082 | 21.725 | 6.966 | 9.119 | 0 | 105.957 | 116.324 |
| 15 | Carbonesca | 0 | 80.187 | 0 | 9.710 | 0 | 25.493 | 10.614 | 28.227 | 0 | 0 | 0 | 154.231 | 172.342 |
| 16 | San Paolo | 0 | 9.478 | 0 | 4.332 | 0 | 0 | 0 | 4.073 | 0 | 0 | 0 | 17.883 | 18.779 |
| 17 | Cipollete | 0 | 127.363 | 52.888 | 12.359 | 17.794 | 45.751 | 0 | 112.192 | 0 | 17.588 | 185.568 | 571.505 | 601.455 |
| 18 | Ferratelle | 0 | 73.976 | 0 | 34.590 | 0 | 0 | 0 | 67.995 | 0 | 27.599 | 8.171 | 212.331 | 230.983 |
| 19 | Coppiolo | 0 | 2.721 | 0 | 0 | 0 | 99.064 | 0 | 25.261 | 0 | 0 | 32.145 | 159.192 | 163.519 |
| 20 | Fontanelle | 0 | 4.398 | 0 | 0 | 0 | 16.128 | 0 | 64.283 | 0 | 0 | 4.765 | 89.574 | 92.887 |
| 21 | Palazzetto | 0 | 1.236 | 0 | 13.329 | 0 | 0 | 0 | 9.850 | 0 | 20.951 | 0 | 45.366 | 48.038 |
| 22 | Ponte d'Assi | 0 | 65.990 | 33.543 | 141.035 | 39.797 | 14.574 | 8.868 | 10.640 | 4.443 | 58.409 | 0 | 377.299 | 399.603 |
| 23 | Monticelli | 0 | 3.997 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41.705 | 0 | 4.637 | 0 | 50.339 | 55.181 |
| 24 | Monteluisano | 0 | 23.703 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16.643 | 0 | 4.056 | 0 | 44.402 | 50.849 |
| 25 | Scritto | 0 | 6.420 | 0 | 0 | 0 | 5.079 | 12.531 | 12.307 | 0 | 0 | 485 | 36.822 | 41.857 |
| 26 | Bellaugello | 0 | 14.834 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.716 | 17.550 | 28.014 |
| 27 | Belvedere | 0 | 35.807 | 0 | 0 | 0 | 10.526 | 12.674 | 29.486 | 0 | 0 | 0 | 88.492 | 105.940 |
| 28 | Casacce | 0 | 13.068 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.050 | 0 | 0 | 0 | 19.118 | 23.301 |
| 29 | Osteria Santa Cristina | 0 | 1.797 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.027 | 0 | 3.341 | 1.280 | 10.445 | 14.012 |
| 30 | Santa Cristina | 0 | 85 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.533 | 3.684 | 21.302 | 22.302 |
| 31 | Camporeggiano | 9.723 | 16.664 | 8.459 | 2.849 | 0 | 1.823 | 18.541 | 2.830 | 0 | 0 | 6.488 | 67.377 | 86.726 |
| 32 | Mocaiana | 0 | 54.202 | 55.712 | 107.547 | 0 | 30.274 | 19.998 | 58.370 | 0 | 0 | 13.114 | 339.217 | 360.966 |
| 33 | Loreto | 0 | 17.800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.096 | 4.507 | 0 | 0 | 0 | 28.403 | 31.559 |
| 34 | Monteleto | 7.003 | 20.806 | 9.257 | 0 | 0 | 9.633 | 16.996 | 14.262 | 0 | 58.520 | 0 | 136.479 | 146.552 |
| 35 | Semonte Casamorcia Raggio | 6.902 | 248.235 | 132.674 | 186.042 | 29.404 | 54.454 | 0 | 83.878 | 40.580 | 49.833 | 79.227 | 911.228 | 983.797 |
| | TOTALE | 729.372 | 1.765.683 | 1.871.946 | 1.374.169 | 584.003 | 895.395 | 327.327 | 1.244.589 | 337.529 | 763.781 | 434.549 | 10.328.344 | 11.077.902 |

CONSUMO DI SUOLO

| MACROAREA | Città storica | Città consolidata | | | | | Città della trasformazione | | | | | TOTALE | Superficie TOTALE Macroarea | |
|-----------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| | Zona A Superficie | Zona B Superficie | Zona C Superficie | Zona D Superficie | Ar Superficie | Zona F Superficie | AdR Superficie | AtiR Superficie | AdA Superficie | AtiA Superficie | Zona F Superficie | | | |
| | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | | | mq |
| 1 | Torre dei Calzolari alta | 6.240 | 6.284 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.809 | 0 | 0 | 0 | 25.333 | 26.062 |
| 2 | Borgo Torre | 0 | 3.078 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.931 | 0 | 0 | 0 | 9.009 | 9.967 |
| 3 | San Martino in Colle | 4.722 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.167 | 0 | 0 | 3.496 | 12.384 | 13.657 |
| 4 | Montelovesco | 16.595 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16.595 | 16.595 |
| 5 | Caibelli | 6.241 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.410 | 0 | 0 | 0 | 11.652 | 12.061 |
| 6 | Caimariotti | 1.144 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.568 | 0 | 0 | 0 | 5.712 | 6.247 |
| | TOTALE | 34.942,60 | 9.362 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32.885 | 0 | 0 | 3.496 | 80.685 | 84.590 |
| 1 | Parco dei tre monti | 0 | 0 | 0 | 189.377 | 0 | 6.915 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 196.292 | 10.806.542 |
| 2 | Zappacenero-impianti sportivi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23.737 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23.737 | 23.783 |
| 3 | Ortoguidone | 0 | 0 | 0 | 58.295 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 58.295 | 59.036 |
| 4 | Montegranelli | 0 | 0 | 0 | 4.252 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.252 | 4.252 |
| 5 | Torraccia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 156.009 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.276 | 165.284 | 169.375 |
| 6 | Torraccia II | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21.149 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21.149 | 21.149 |
| 7 | Monteliano piccolo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.335 | 5.335 | 5.335 |
| 8 | Castelnuovo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.786 | 0 | 0 | 3.786 | 3.786 |
| 9 | Colonnata | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18.186 | 18.186 | 18.186 |
| 10 | Vallingegno | 0 | 0 | 0 | 16.237 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16.237 | 16.876 |
| 11 | Montanaldo | 0 | 0 | 0 | 11.803 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.803 | 11.803 |
| 12 | Casa Abate | 0 | 0 | 0 | 9.610 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.610 | 9.610 |
| 13 | Montebello | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.413 | 3.413 | 3.413 |
| 14 | Pisciano-monastero | 0 | 0 | 0 | 67.609 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 67.609 | 101.452 |
| 15 | Casella dei prati | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.628 | 10.628 | 10.628 |
| 16 | Branca-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.595 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.595 | 3.595 |
| 17 | Raggio-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.167 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.167 | 4.167 |
| 18 | Valderchia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 104.584 | 13.620 | 0 | 118.204 | 118.204 |
| 19 | San Bartolomeo | 0 | 0 | 0 | 11.104 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.104 | 11.104 |
| 20 | Molinaccio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.352 | 3.352 | 3.765 |
| 21 | San Benedetto Vecchio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15.867 | 15.867 | 15.867 |
| 22 | S.Maria di Burano | 0 | 0 | 0 | 12.460 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.460 | 12.853 |
| 23 | Pian del noce | 0 | 0 | 0 | 7.621 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.621 | 7.621 |
| 24 | S.Erasmo-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.820 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.820 | 7.820 |
| 25 | Campaccio-ippodromo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66.403 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66.403 | 68.497 |
| 26 | Campaccio-tiro a volo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53.206 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53.206 | 54.654 |
| 27 | Poderaccio-impianti sportivi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.707 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.333 | 14.040 | 14.040 |
| 28 | Ghigiano-cementeria | 0 | 0 | 0 | 440.135 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 440.135 | 465.025 |
| 29 | Colognola-discardia comprensoriale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74.111 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74.111 | 74.111 |
| 30 | Branca-molino | 0 | 0 | 0 | 11.682 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.682 | 11.682 |
| | TOTALE | 0,00 | 0 | 0 | 840.185 | 0 | 427.819 | 0 | 0 | 108.370 | 13.620 | 69.390 | 1.459.384 | 12.138.231 |
| | TOTALE GENERALE | 764.314,85 | 1.775.045 | 1.871.946 | 2.214.354 | 584.003 | 1.323.214 | 327.327 | 1.277.474 | 445.899 | 777.402 | 507.434 | 11.868.413 | 23.300.723 |

DIMENSIONAMENTO SUC-Urb - Prevalentemente residenziale

| | MACROAREA | Città storica | Città consolidata | | | Città della trasformazione | | | TOTALE |
|----|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | | Zona A SUC-Urb | Zona B SUC-Urb | Zona C SUC-Urb | Ar SUC-Urb | AdR SUC-Urb | AtiR SUC-Urb | Altro SUC-Urb | |
| | | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | |
| 1 | Centro Storico | 1.175.102 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.175.102 |
| 2 | Gubbio ovest | 0 | 53.163 | 289.324 | 28.460 | 38.594 | 48.062 | 4.664 | 462.266 |
| 3 | Gubbio est | 0 | 54.982 | 278.621 | 24.337 | 0 | 7.882 | 1.313 | 367.135 |
| 4 | Fontecese | 0 | 9.865 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.865 |
| 5 | San Marco | 0 | 47.744 | 19.761 | 4.233 | 1.358 | 17.485 | 0 | 90.581 |
| 6 | Padule | 0 | 114.548 | 73.799 | 198 | 0 | 21.179 | 688 | 210.411 |
| 7 | Padule stazione | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 8 | Spada | 0 | 34.128 | 29.190 | 2.405 | 4.993 | 7.917 | 0 | 78.633 |
| 9 | Torre dei Calzolari | 0 | 37.630 | 12.393 | 2.559 | 788 | 14.290 | 0 | 67.660 |
| 10 | La Torre | 0 | 5.192 | 0 | 0 | 0 | 2.553 | 1.407 | 9.151 |
| 11 | Branca | 0 | 29.287 | 40.728 | 778 | 6.569 | 3.552 | 625 | 81.538 |
| 12 | Branca stazione | 0 | 25.527 | 14.448 | 2.810 | 0 | 2.335 | 1.998 | 47.118 |
| 13 | Baccaresca | 2.168 | 1.107 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.275 |
| 14 | Colpalombo | 16.331 | 10.003 | 5.327 | 0 | 740 | 4.345 | 0 | 36.746 |
| 15 | Carbonesca | 0 | 37.469 | 0 | 0 | 2.547 | 5.645 | 0 | 45.661 |
| 16 | San Paolo | 0 | 2.121 | 0 | 0 | 0 | 815 | 0 | 2.936 |
| 17 | Cipollete | 0 | 61.000 | 24.768 | 2.313 | 0 | 22.438 | 313 | 110.832 |
| 18 | Ferratelle | 0 | 28.789 | 0 | 0 | 0 | 13.599 | 0 | 42.388 |
| 19 | Coppiolo | 0 | 816 | 0 | 0 | 0 | 5.052 | 0 | 5.868 |
| 20 | Fontanelle | 0 | 1.091 | 0 | 0 | 0 | 12.857 | 0 | 13.948 |
| 21 | Palazzetto | 0 | 556 | 0 | 0 | 0 | 1.970 | 0 | 2.526 |
| 22 | Ponte d'Assi | 0 | 30.725 | 15.411 | 5.174 | 2.128 | 2.128 | 0 | 55.566 |
| 23 | Monticelli | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 8.341 | 0 | 8.345 |
| 24 | Monteluisano | 0 | 9.163 | 0 | 0 | 0 | 3.329 | 0 | 12.492 |
| 25 | Scritto | 0 | 3.381 | 0 | 0 | 3.007 | 2.461 | 0 | 8.849 |
| 26 | Bellaugello | 0 | 6.323 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.323 |
| 27 | Belvedere | 0 | 16.757 | 0 | 0 | 3.042 | 5.897 | 0 | 25.696 |
| 28 | Casacce | 0 | 6.734 | 0 | 0 | 0 | 1.210 | 0 | 7.944 |
| 29 | Osteria Santa Cristina | 0 | 539 | 0 | 0 | 0 | 805 | 0 | 1.344 |
| 30 | Santa Cristina | 0 | 38 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 38 |
| 31 | Camporeggiano | 3.375 | 8.512 | 2.115 | 0 | 4.450 | 566 | 0 | 19.018 |
| 32 | Mociana | 0 | 22.093 | 20.553 | 0 | 4.799 | 11.674 | 0 | 59.118 |
| 33 | Loreto | 0 | 5.906 | 0 | 0 | 1.463 | 901 | 0 | 8.270 |
| 34 | Monteleto | 3.146 | 10.960 | 3.159 | 0 | 4.079 | 2.852 | 0 | 24.196 |
| 35 | Semonte Casamorcia Raggio | 2.204 | 131.675 | 48.175 | 3.823 | 0 | 16.776 | 1.406 | 204.059 |
| | TOTALE | 1.202.326 | 807.827 | 877.770 | 77.090 | 78.557 | 248.916 | 12.413 | 3.304.898 |

DIMENSIONAMENTO SUC-Urb - Prevalentemente residenziale

| | MACROAREA | Città storica | Città consolidata | | | Città della trasformazione | | | TOTALE |
|----|------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | | Zona A SUC-Urb | Zona B SUC-Urb | Zona C SUC-Urb | Ar SUC-Urb | AdR SUC-Urb | AtiR SUC-Urb | Altro SUC-Urb | |
| | | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | |
| 1 | Torre dei Calzolari alta | 3.057 | 2.828 | 0 | 0 | 0 | 2.562 | 0 | 8.447 |
| 2 | Borgo Torre | 0 | 1.385 | 0 | 0 | 0 | 1.186 | 0 | 2.571 |
| 3 | San Martino in Colle | 1.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 833 | 0 | 2.333 |
| 4 | Montelovesco | 3.032 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.032 |
| 5 | Caibelli | 3.863 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.082 | 0 | 4.945 |
| 6 | Caimariotti | 1.282 | 0 | 0 | 0 | 0 | 914 | 0 | 2.196 |
| | TOTALE | 12.736 | 4.213 | 0 | 0 | 0 | 6.577 | 0 | 23.526 |
| 1 | Parco dei tre monti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Zappacenero-impianti sportivi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Ortoguidone | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Montegranelli | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Torraccia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Torraccia II | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Monteluisano piccolo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Castelnuovo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | Colonnata | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | Vallingegno | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | Montanaldo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | Casa Abate | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | Montebello | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14 | Pisciano-monastero | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | Casella dei prati | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | Branca-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17 | Raggio-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | Valderchia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19 | San Bartolomeo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | Molinaccio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | San Benedetto Vecchio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 22 | S.Maria di Burano | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23 | Pian del noce | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 24 | S.Erasmo-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 25 | Campaccio-ippodromo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 26 | Campaccio-tiro a volo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 27 | Poderaccio-impianti sportivi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 28 | Ghigiano-cementeria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29 | Colognola-discardia comprensoriale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30 | Branca-molino | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTALE | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTALE GENERALE | 1.215.061,34 | 812.040 | 877.770 | 77.090 | 78.557 | 255.493 | 12.413 | 3.328.424 |

RIEPILOGO STANDARD

| | MACROAREA | Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali | | | | Attrezzature di interesse comunale o sovracomunale | | | | | | TOTALE |
|----|---------------------------|--|---|--|--------------------|---|---|-----------------------------------|---|---|--------------------------------------|------------------|
| | | Aree per istruzione materna e dell'obbligo | Aree per attrezzature di interesse comune | Aree per spazi pubblici attrezzati a parco | Aree per parcheggi | Aree per grandi infrastrutture di parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto | Aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria | Aree per la salute e l'assistenza | Aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali | Aree per le attrezzature per lo sport e per le attività culturali | Aree per infrastrutture tecnologiche | |
| | | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | |
| 1 | Centro Storico | 0 | 13.158 | 99.984 | 17.355 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.078 | 743 | 136.318 |
| 2 | Gubbio ovest | 45.252 | 50.489 | 123.010 | 95.127 | 17.885 | 67.916 | 0 | 61.741 | 169.751 | 23.454 | 654.625 |
| 3 | Gubbio est | 9.686 | 5.310 | 91.891 | 33.881 | 19.400 | 7.329 | 0 | 0 | 0 | 0 | 167.497 |
| 4 | Fontecese | 0 | 0 | 1.000 | 1.405 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.405 |
| 5 | San Marco | 10.450 | 7.400 | 20.432 | 14.506 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8.387 | 0 | 61.175 |
| 6 | Padule | 9.533 | 9.398 | 32.928 | 20.944 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42.127 | 0 | 114.930 |
| 7 | Padule stazione | 0 | 13.799 | 885 | 0 | 27.681 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42.365 |
| 8 | Spada | 0 | 15.337 | 17.455 | 9.929 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42.721 |
| 9 | Torre dei Calzolari | 9.196 | 9.794 | 23.388 | 6.584 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28.228 | 1.910 | 79.100 |
| 10 | La Torre | 0 | 0 | 3.766 | 1.674 | 3.788 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.228 |
| 11 | Branca | 9.119 | 15.352 | 13.861 | 9.559 | 2.648 | 0 | 0 | 0 | 30.833 | 0 | 81.372 |
| 12 | Branca stazione | 3.757 | 4.945 | 14.044 | 8.500 | 0 | 0 | 57.981 | 0 | 4.956 | 0 | 94.183 |
| 13 | Baccaresca | 0 | 0 | 1.886 | 1.086 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.972 |
| 14 | Colpalombo | 1.399 | 4.106 | 9.482 | 3.815 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.891 | 0 | 30.693 |
| 15 | Carbonesca | 0 | 11.911 | 8.284 | 3.764 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.130 | 0 | 41.089 |
| 16 | San Paolo | 0 | 0 | 1.213 | 414 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.627 |
| 17 | Cipollete | 22.225 | 38.644 | 17.635 | 13.437 | 0 | 0 | 0 | 6.452 | 92.832 | 103.910 | 295.135 |
| 18 | Ferratelle | 4.233 | 2.326 | 14.067 | 4.886 | 13.732 | 0 | 0 | 0 | 5.713 | 0 | 44.957 |
| 19 | Coppiolo | 0 | 0 | 4.963 | 5.113 | 0 | 0 | 0 | 0 | 116.803 | 14.406 | 141.285 |
| 20 | Fontanelle | 0 | 3.574 | 5.918 | 2.978 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34.067 | 0 | 46.537 |
| 21 | Palazzetto | 0 | 0 | 2.719 | 3.508 | 5.037 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.264 |
| 22 | Ponte d'Assi | 0 | 6.060 | 16.256 | 6.624 | 2.472 | 0 | 0 | 0 | 20.901 | 0 | 52.313 |
| 23 | Monticelli | 0 | 1.102 | 10.227 | 2.179 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.754 | 18.262 |
| 24 | Monteluisano | 0 | 0 | 3.179 | 952 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.926 | 0 | 8.057 |
| 25 | Scritto | 4.060 | 856 | 2.718 | 2.187 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.767 | 15.588 |
| 26 | Bellaugello | 0 | 1.233 | 826 | 658 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.717 |
| 27 | Belvedere | 0 | 3.827 | 7.373 | 2.692 | 1.636 | 0 | 0 | 0 | 11.942 | 0 | 27.470 |
| 28 | Casacce | 0 | 0 | 1.647 | 766 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.413 |
| 29 | Osteria Santa Cristina | 0 | 1.280 | 1.172 | 435 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.887 |
| 30 | Santa Cristina | 0 | 3.684 | 5.552 | 585 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.821 |
| 31 | Camporeggiano | 5.247 | 0 | 4.532 | 1.957 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.488 | 0 | 18.224 |
| 32 | Mociana | 14.554 | 14.641 | 23.810 | 10.015 | 1.288 | 0 | 0 | 7.049 | 10.753 | 1.488 | 83.598 |
| 33 | Loreto | 0 | 0 | 3.026 | 1.262 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.288 |
| 34 | Monteleto | 0 | 5.497 | 5.637 | 4.341 | 0 | 0 | 0 | 5.418 | 18.632 | 0 | 39.525 |
| 35 | Semonte Casamorcia Raggio | 15.273 | 20.210 | 24.442 | 19.210 | 10.502 | 0 | 0 | 18.229 | 65.324 | 36.500 | 209.690 |
| | TOTALE | 163.984 | 263.933 | 619.208 | 312.328 | 106.069 | 75.245 | 57.981 | 98.889 | 705.762 | 192.932 | 2.596.331 |

RIEPILOGO STANDARD

| | MACROAREA | Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali | | | | Attrezzature di interesse comunale o sovracomunale | | | | | | TOTALE |
|----|------------------------------------|--|---|--|--------------------|---|---|-----------------------------------|---|---|--------------------------------------|-------------------|
| | | Aree per istruzione materna e dell'obbligo | Aree per attrezzature di interesse comune | Aree per spazi pubblici attrezzati a parco | Aree per parcheggi | Aree per grandi infrastrutture di parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto | Aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria | Aree per la salute e l'assistenza | Aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali | Aree per le attrezzature per lo sport e per le attività culturali | Aree per infrastrutture tecnologiche | |
| | | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | |
| 1 | Torre dei Calzolari alta | 0 | 0 | 3.666 | 1.443 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.109 |
| 2 | Borgo Torre | 0 | 0 | 1.743 | 623 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.366 |
| 3 | San Martino in Colle | 0 | 3.496 | 979 | 685 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.160 |
| 4 | Montelovesco | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Caibelli | 0 | 0 | 1.623 | 535 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.158 |
| 6 | Caïmariotti | 0 | 0 | 1.207 | 615 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.822 |
| | TOTALE | 0 | 3.496 | 9.218 | 3.901 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16.615 |
| 1 | Parco dei tre monti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.806.542 | 0 | 0 | 10.806.542 |
| 2 | Zappacenero-impianti sportivi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23.737 | 0 | 23.737 |
| 3 | Ortoguidone | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Montegranelli | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Torraccia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.979 | 0 | 0 | 147.305 | 165.284 |
| 6 | Torraccia II | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21.149 | 21.149 |
| 7 | Monteluiano piccolo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.335 | 0 | 5.335 |
| 8 | Castelnuovo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | Colonnata | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18.186 | 0 | 18.186 |
| 10 | Vallingegno | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | Montanaldo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | Casa Abate | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | Montebello | 0 | 3.413 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.413 |
| 14 | Pisciano-monastero | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | Casella dei prati | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.628 | 0 | 0 | 0 | 10.628 |
| 16 | Branca-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.595 | 3.595 |
| 17 | Raggio-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.167 | 4.167 |
| 18 | Valderchia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41.371 | 0 | 0 | 41.371 |
| 19 | San Bartolomeo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | Molinaccio | 0 | 3.352 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.352 |
| 21 | San Benedetto Vecchio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15.867 | 0 | 15.867 |
| 22 | S.Maria di Burano | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23 | Pian del noce | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 24 | S.Erasmo-depuratore | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.820 | 7.820 |
| 25 | Campaccio-ippodromo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66.403 | 0 | 66.403 |
| 26 | Campaccio-tiro a volo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53.206 | 0 | 53.206 |
| 27 | Poderaccio-impianti sportivi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14.040 | 0 | 14.040 |
| 28 | Ghigiano-cementeria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29 | Colognola-discardia comprensoriale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74.111 | 74.111 |
| 30 | Branca-molino | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTALE | 0 | 6.765 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28.607 | 10.847.913 | 196.774 | 258.147 | 11.338.206 |
| | TOTALE GENERALE | 163.984 | 274.194 | 628.426 | 316.229 | 106.069 | 75.245 (1) | 86.588 | 10.946.802 | 902.536 | 790.240 (2) | 13.951.152 |

(1) La popolazione scolastica è di 2200 utenti, per 3mq/utente da una superficie necessaria di 6600 mq

(2) Deriva per 451.079 mq da aree destinate ad infrastrutture tecnologiche e per 339.161 mq da superfici impegnate per le reti tecnologiche e precisamente: elettrodotti 62.896 mq, gasdotti 60.375 mq, acquedotti 215.890 mq

9. IL SISTEMA NORMATIVO

9.1. Le Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono composte da 143 articoli, suddivisi in otto titoli:

- TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI (Capi I - II, artt. 1-13) dedicato a “Generalità”, “Modalità attuative”;
- TITOLO II - LA QUALITÀ SOCIALE (Capi I-III, artt. 14-22) dedicato a “Generalità”, “Gli standard minimi di sicurezza locali”, “Il diritto di accesso alla casa”;
- TITOLO III- SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (Capo I, artt. 23-25) dedicato a “Infrastrutture per la mobilità”;
- TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI (Capi I-V, artt. 26-45) dedicato a: “Generalità”, “Attrezzature di interesse comunale o sovracomunale”, “Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali”, “Spazi al servizio di insediamenti per attività”, “Monetizzazione”;
- TITOLO V - MACROAREE (Capi I-V, artt. 46-95) dedicato a: “Macroaree urbane”, “Spazi aperti della città storica”, “Centro Storico”, “Macroaree dei centri rurali”, “Macroaree degli ambiti monofunzionali”;
- TITOLO VI - DIFESA DELL’INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, LUMINOSO, VISIVO E UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO (Capi I-III, artt. 96-114) dedicato a: “Aree sensibili all’esposizione ai campi elettromagnetici”, “L’urbanistica della luce”, “Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici”;
- TITOLO VII - RACCOMANDAZIONI PER IL BUON COSTRUIRE (Capi I-VIII, artt. 115-136) dedicato a: “Generalità”, “Riduzione dei consumi energetici”, “Gestione della risorsa “acqua””, “Qualità bioecologica dei materiali edilizi”, “Limitazione dell’inquinamento degli ambienti interni”, “Qualità della luce naturale e artificiale”, “Comfort termoclimatico interno ed esterno”, “Condizioni premiali”;
- TITOLO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE (Capi I-II, artt. 137-143) dedicato a: “Norme finali”, “Norme transitorie”;

9.1.1. Disposizioni generali. Nelle disposizioni generali oltre agli obiettivi, ai contenuti, agli elaborati e alle definizioni è stata “definita” la cartografia utilizzata per redigere sia il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, che il Piano Regolatore Generale, parte operativa. Siccome tale cartografia, per motivazioni tecniche, contiene delle differenze sistematiche delle superfici, rispetto alle fonti originali, e degli errori localizzati, sono state disciplinate le modalità di utilizzo. Inoltre, per l’attivazione degli ambiti di trasformazione, per la redazione dei piani attuativi e per il programma urbanistico, è stato integrato quanto disciplinato al TITOLO I, Capo V, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

9.1.2. La qualità sociale. Con l’inserimento, nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, della “qualità sociale” si è cercato un collegamento tra la programmazione tecnica e quella sociale, anche nell’ottica di tutela e promozione dei soggetti più deboli, che può avvenire con la redazione sia del documento di impatto sociale che del progetto condiviso.

Partendo dalla convinzione che la sicurezza dei cittadini è una rilevante componente dello standard di “qualità della vita”, sia che la si intenda come fenomeno percettivo che la si consideri come problema legato all’incolumità fisica, sono stati individuati gli standard minimi di sicurezza, che devono essere applicati nella progettazione e/o

pianificazione.

Nella qualità sociale non poteva mancare una parte dedicata al diritto di accesso alla casa, problema al quale il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e il Piano Regolatore Generale, parte operativa, hanno cercato di dare, per quanto possibile e per quanto di competenza, risposte positive.

9.1.3. Sistema delle infrastrutture per la mobilità. Le infrastrutture per la mobilità sono disciplinate dal TITOLO IV, Capo I, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

In questo TITOLO, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono stati individuati alcuni criteri che devono essere seguiti nella progettazione delle strade al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- riduzione della velocità;
- aumento di attenzione da parte del conducente;
- riduzione della quantità di traffico.

Inoltre, essendo previste strade da realizzare e da riqualificare, sono state predisposte delle schede dei tipi stradali riportate nell'allegato A.

9.1.4. Sistema dei servizi. Il sistema dei servizi è stato suddiviso in:

- attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
- spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali;
- spazi al servizio di insediamenti per attività.

Sono stati suddivisi per tipologia di aree, individuando i parametri ecologici, edilizi e le disposizioni generali per la progettazione. Inoltre sono stati individuati i casi in cui, in relazione all'ubicazione degli insediamenti, previa richiesta del titolare della proprietà, gli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e/o gli spazi al servizio di insediamenti per attività, possono essere monetizzati in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita.

9.1.5. Macroaree. In questo TITOLO sono state disciplinate:

- le macroaree urbane;
- le macroaree dei centri rurali;
- le macroaree degli ambiti monofunzionali;
- il Centro Storico e gli spazi aperti della città storica.

Sono state individuate le componenti e stabiliti i parametri ecologici, urbanistici, edilizi, le categorie di intervento, le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione.

9.1.6. Difesa dall'inquinamento elettromagnetico, luminoso, visivo e utilizzo del sottosuolo. In questo TITOLO sono stati riportati dei Capi di notevole importanza a cominciare dalle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici che integra la disciplina prevista dall'art. 187 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Il Capo II è dedicato all'urbanistica della luce, dove vengono stabiliti alcuni obiettivi per la redazione del Piano Generale della Luce.

Il Capo III disciplina la razionale sistemazione del sottosuolo degli impianti tecnologici, in modo da favorire il coordinamento degli interventi al fine di consentire la regolare agibilità del traffico ed evitare o ridurre il disagio alla popolazione e alle attività

9.1.7. Raccomandazione per il buon costruire. Le raccomandazioni del buon costruire non hanno carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria. Per incentivarne

l'applicazione sono state individuate condizioni premiali (aumento della SUC-Urb).

9.1.8. Norme finali e transitorie. Nell'ultimo TITOLO sono state raggruppate le norme relative alle condizioni premiali, all'applicazione dei parametri ecologici, alle aree a rischio idraulico e le norme di salvaguardia.

9.2. Finalità

In generale con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, si intendono raggiungere i seguenti obiettivi principali:

- a. attivazione del principio della perequazione urbanistica nelle aree ricadenti, sia nei progetti norma che nelle schede norma;
- b. attivazione della riqualificazione urbana, tramite programma urbanistico, sia nelle aree di valorizzazione del Centro Storico che negli ambiti da riorganizzare;
- c. garantire, per quanto possibile, il diritto di accesso alla casa;
- d. realizzare il collegamento tra la programmazione tecnica e quella sociale, nell'ottica di tutela e promozione dei soggetti più deboli;
- e. migliorare la condizione di sicurezza dei cittadini, rilevante componente dello standard di "qualità della vita", attraverso l'individuazione di alcuni elementi strutturali percepiti come problemi della sicurezza;
- f. "difendere" i cittadini dall'inquinamento elettromagnetico, luminoso e visivo;
- g. promuovere e incentivare la realizzazione della "casa ecologica";
- h. razionalizzare l'uso del sottosuolo.