

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

REPERTORIO DEI PROGETTI NORMA

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. 5

Settore Pianificazione Territoriale ed Edilizia

Indice

Macroarea di Gubbio ovest	2
- progetto norma 01	3
- progetto norma 02	6
- progetto norma 03	9
Macroarea di Fontecese	11
- progetto norma 01	12
Macroarea di Padule stazione	15
- progetto norma 01	16
- progetto norma 02	19
Macroarea di Torre dei Calzolari	22
- progetto norma 01	23
Macroarea di Ponte d'Assi	26
- progetto norma 01	27
Macroarea di Monticelli	30
- progetto norma 01	31

LEGENDA

ultima pagina

SPAZIO URBANO
Macroarea 02

GUBBIO OVEST

Progetto norma 01

Progetto norma 02

Progetto norma 03

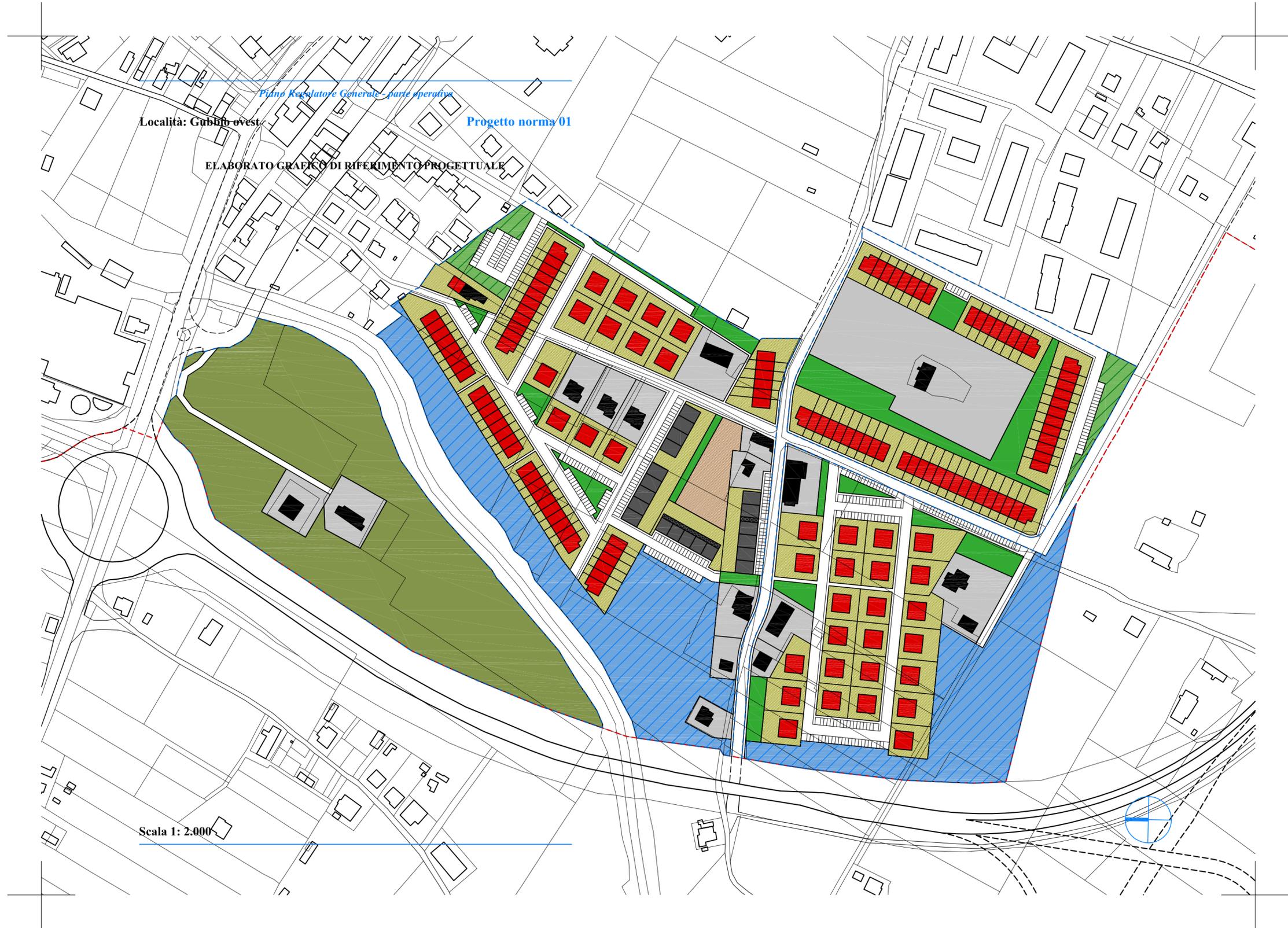
Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Gubbio ovest

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Scala 1: 2.000



Progetto norma 01

Località: Madonna del Ponte.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area è situata nella parte ovest del territorio urbanizzato, tra la variante e gli ultimi insediamenti residenziali di Madonna del Ponte, costituendo il margine sud-ovest della macroarea.

L'area è attraversata dal torrente San Donato e da una strada locale che costituisce il collegamento principale tra lo spazio rurale e lo spazio urbano. Sono presenti alcuni edifici residenziali, tra i quali spicca una villa, mentre una vasta porzione di terreno è ancora destinata ad attività agricola.

Obiettivi di progetto: il torrente San Donato e gli edifici esistenti hanno costituito un vincolo e uno spunto per il progetto, la cui logica è stata quella, utilizzando tipi edilizi diversi, di definire un ambito unitario ed organico.

Particolare attenzione è stata posta alla viabilità, sia a quella esistente che a quella di previsione, e soprattutto alle modalità di accesso all'area che per la sua valenza strategica è stata pensata come una "porta di accesso" alla città.

Le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- il torrente San Donato margine ed orientamento di alcuni edifici a schiera;
- lo spazio centrale, cerniera e luogo pubblico dove sono collocate le attività commerciali e i servizi;
- i tre "tappeti" di suolo intorno ai quali si collocano, come un tridente, altri edifici a schiera.

Tali elementi devono essere mantenuti unitamente agli allineamenti degli edifici come riportato nell'elaborato di riferimento normativo.

ST dell'ambito: 160.809,10 mq.

UT dell'ambito: 0,24 mq.

SUC-Urb complessiva: 38.593,56 mq.

ACEA: 71.573,04 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 8.234,88 mq.

Parcheggi: 5.825,32 mq.

Area da cedere: 56.284,29 mq.

VPE: 0 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb abitativa da 34.018,56 mq a 38.593,56 mq;

- SUC-Urb commerciale da 0 mq a 2.287,50 mq.
Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1, M2 minori), per il settore non alimentare; mentre per il settore alimentare sono ammesse, fino ad un massimo di quattro, piccole strutture di vendita, C1.
- SUC-Urb per servizi da 0 mq a 2.287,50 mq.

Altezza massima degli edifici: 7,50 m. Per gli edifici esistenti o 7,50 m o l'altezza esistente.

Indice di permeabilità: valore massimo tra il 40% ACEA e il 50% ACEA libera.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA libera.

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: negli edifici esistenti, esclusa la villa, sono ammesse le seguenti categorie di intervento: MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, D e BA.

Per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza, esclusa la villa esistente, sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Nella villa esistente sono ammesse le seguenti categorie di intervento: MO, MS, OI, R, RC, SP1, SP2, SP4, BA e OP, mentre gli usi e le attrezzature ammesse nell'area di pertinenza sono: Su1, Su2 e Su3.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3 e Su5.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali, anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed organico.

In particolare:

- per le finiture esterne possono essere utilizzati i seguenti materiali: laterizio, pietra, legno verniciato, intonaco tinteggiato, materiali metallici, vetro e similari. E' vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e di materiali disomogenei;
- si devono distinguere per i materiali e/o per il colore degli intonaci le diverse tipologie di edifici;
- è vietata la realizzazione di coperture piane;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Si consiglia la realizzazione di recinzioni e cancellate "trasparenti" di disegno semplice, mentre è vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali similari;
- nei parcheggi, gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie di manovra e di distribuzione devono essere

- realizzate in asfalto. Nell'area, che deve essere piantumata con alberi di alto fusto autoctoni, devono essere previsti anche parcheggi per biciclette;
- per facilitare l'attraversamento pedonale delle strade e ridurre la velocità, devono essere realizzati, con gli stessi materiali utilizzati per i percorsi pedonali, idonei attraversamenti rialzati;
 - negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
 - per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato, in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
- eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- definire lo "spazio strada" utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
- garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali;
- prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.

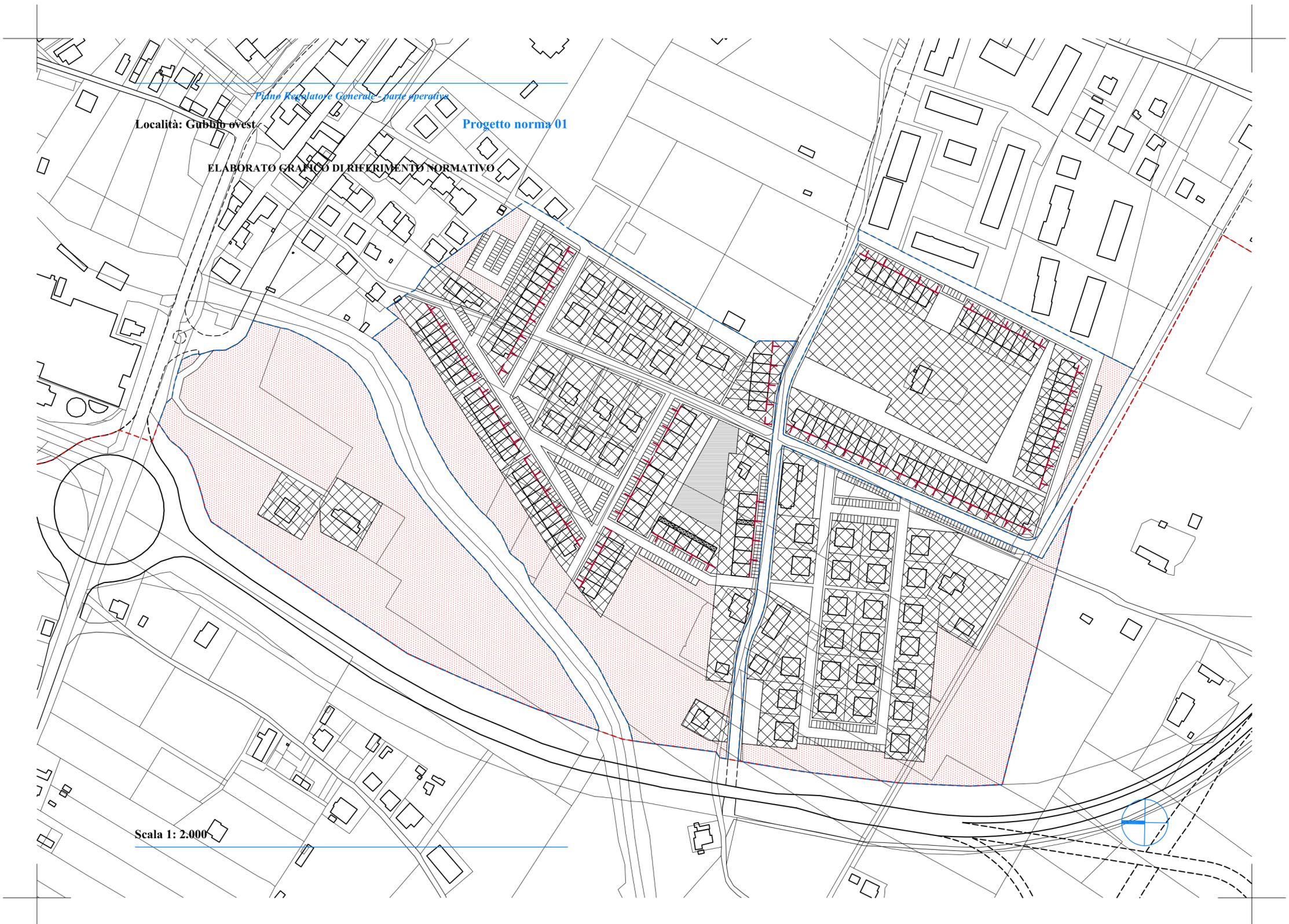
Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Gubbio ovest

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Scala 1: 2.000



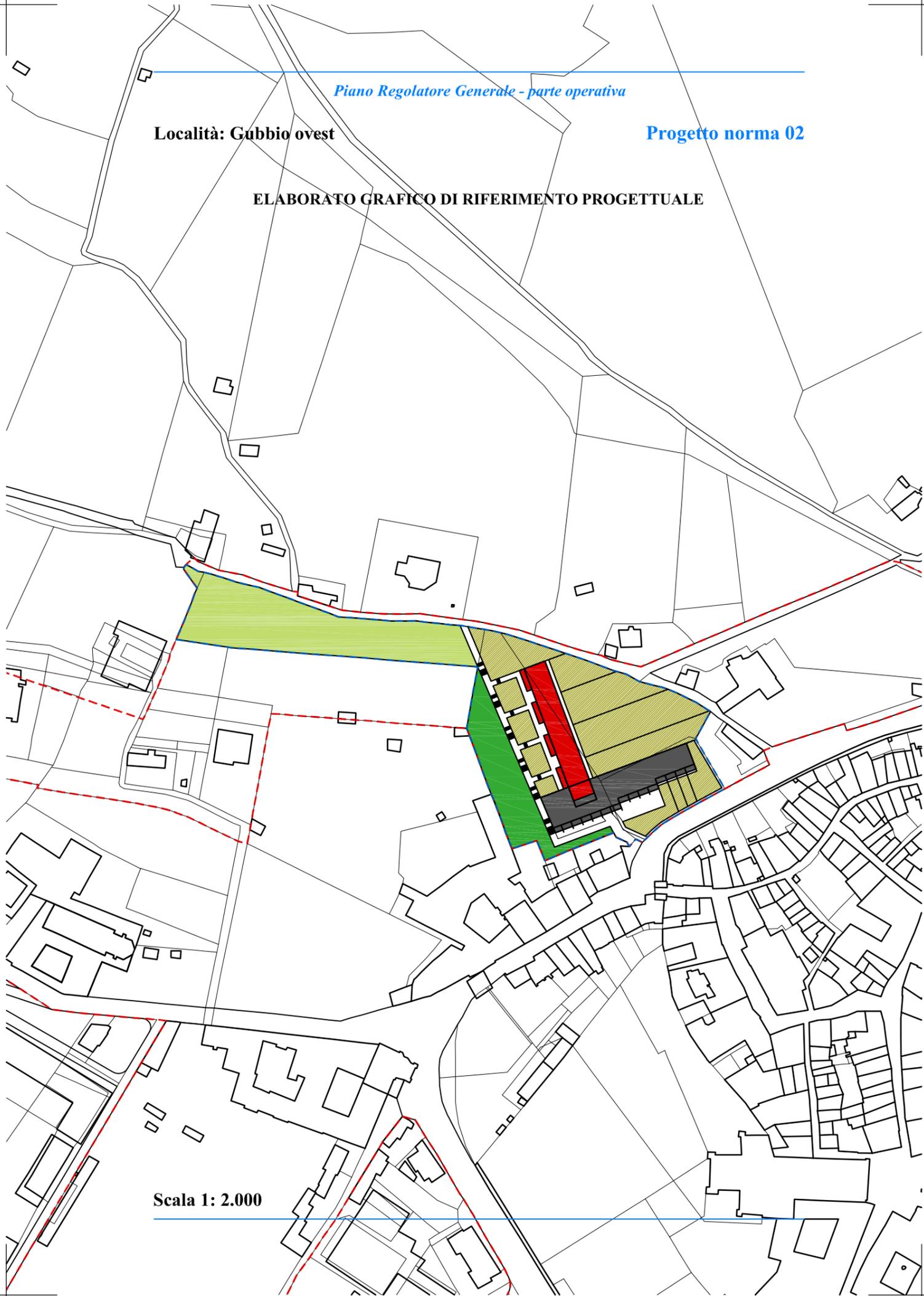
Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Gubbio ovest

Progetto norma 02

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Scala 1: 2.000



Progetto norma 02

Località: Santa Lucia.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area, posta nelle immediate vicinanze di una delle porte della città, a fianco del complesso di Santa Lucia e di una cortina edilizia storica, parzialmente rimaneggiata sul retro, è percorsa, per uno dei suoi margini, da una strada panoramica che permette di cogliere a distanza ravvicinata il complesso della città murata, e coincide con uno dei punti dove l'ambiente agricolo esterno tocca il perimetro del Centro Storico.

L'area, caratterizzata da un forte pendio naturale, è costituita da due parti: l'oliveto coltivato, che sovrasta immediatamente il complesso di Santa Lucia, e una parte, oggi pressoché incolta, racchiusa tra la strada, il complesso di Santa Lucia e il muro che borda il margine meridionale.

Obiettivi di progetto: gli edifici, contenuti all'interno della porzione triangolare dell'area, meno visibile dal Centro Storico, disposti in modo da dialogare e confrontarsi con l'edilizia storica al contorno, assumono il ruolo di riordino dei retri manomessi della cortina edilizia e quindi di completamento del tessuto della città storica stessa. Il parcheggio deve essere interrato e realizzato in modo da restituire il più possibile la continuità percettiva del manto naturale originario. La SUC-Urb attribuita alle diverse destinazioni d'uso, anche se non rientra nelle percentuali di riferimento, stabilite all'art. 138 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è ammissibile in quanto le destinazioni d'uso previste sono compatibili.

Le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- un unico corpo residenziale, disposto lungo la linea di massima pendenza del terreno e dunque con andamento parallelo al corpo allungato che articola il complesso di Santa Lucia: una sorta di muro allargato cui si agganciano corpi di dimensioni più contenute che ampliano e articolano la pianta degli appartamenti. Questi corpi si adagiano su gradini che a ovest sono costituiti da giardini e spazi verdi privati;
- un edificio ortogonale, che si incastra con il corpo disposto lungo la pendenza del terreno;
- un parcheggio interrato, parte privato e parte pubblico. Il parcheggio pubblico può svolgere una funzione importante, in quanto in prossimità della città murata che necessita, anche per aumentare la propria vitalità, di una dotazione di posti macchina nelle immediate vicinanze.

Tali elementi devono essere mantenuti unitamente agli allineamenti degli edifici come riportato nell'elaborato grafico di riferimento normativo.

ST dell'ambito: 11.319,35 mq.

UT dell'ambito: 0,41 mq/mq.

SUC-Urb complessiva: 4.688,95 mq.

ACEA: 6.358,70 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 1.377,02 mq.

Parcheggi: 0 mq. Per attivare tutte le destinazioni d'uso previste, i parcheggi mancanti devono essere realizzati in piani interrati.

Area da cedere: 0 mq. Vista la valenza dell'area e la necessità di parcheggi, per aumentare la vivibilità del Centro Storico, le aree da cedere devono essere monetizzate. In sostituzione delle aree devono essere, obbligatoriamente, ceduti 15 posti auto da realizzare nel parcheggio interrato.

VPE: 2.992,30 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb abitativa da 0 mq a 1.451,46 mq;
 - SUC-Urb per servizi da 0 mq a 348,00 mq;
 - SUC-Urb turistico-ricettiva da 0 mq a 2.889,49 mq.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso T1, T2, Te2, fino a 70 posti letto.

Altezza massima degli edifici: 9 m.

Indice di permeabilità: valore massimo tra il 30% ACEA e il 50% ACEA libera.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA libera.

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: per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3, Su4 e Su5.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed armonico.

In particolare:

- per le finiture esterne possono essere utilizzati i seguenti materiali: laterizio, pietra, legno verniciato, intonaco tinteggiato, materiali metallici, vetro e similari. E' vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e di materiali disomogenei;
- si devono distinguere per i materiali e/o per il colore degli intonaci le diverse tipologie di edifici;
- è vietata la realizzazione di coperture piane;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Si consiglia la realizzazione di recinzioni e cancellate "trasparenti" di disegno semplice, mentre è vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

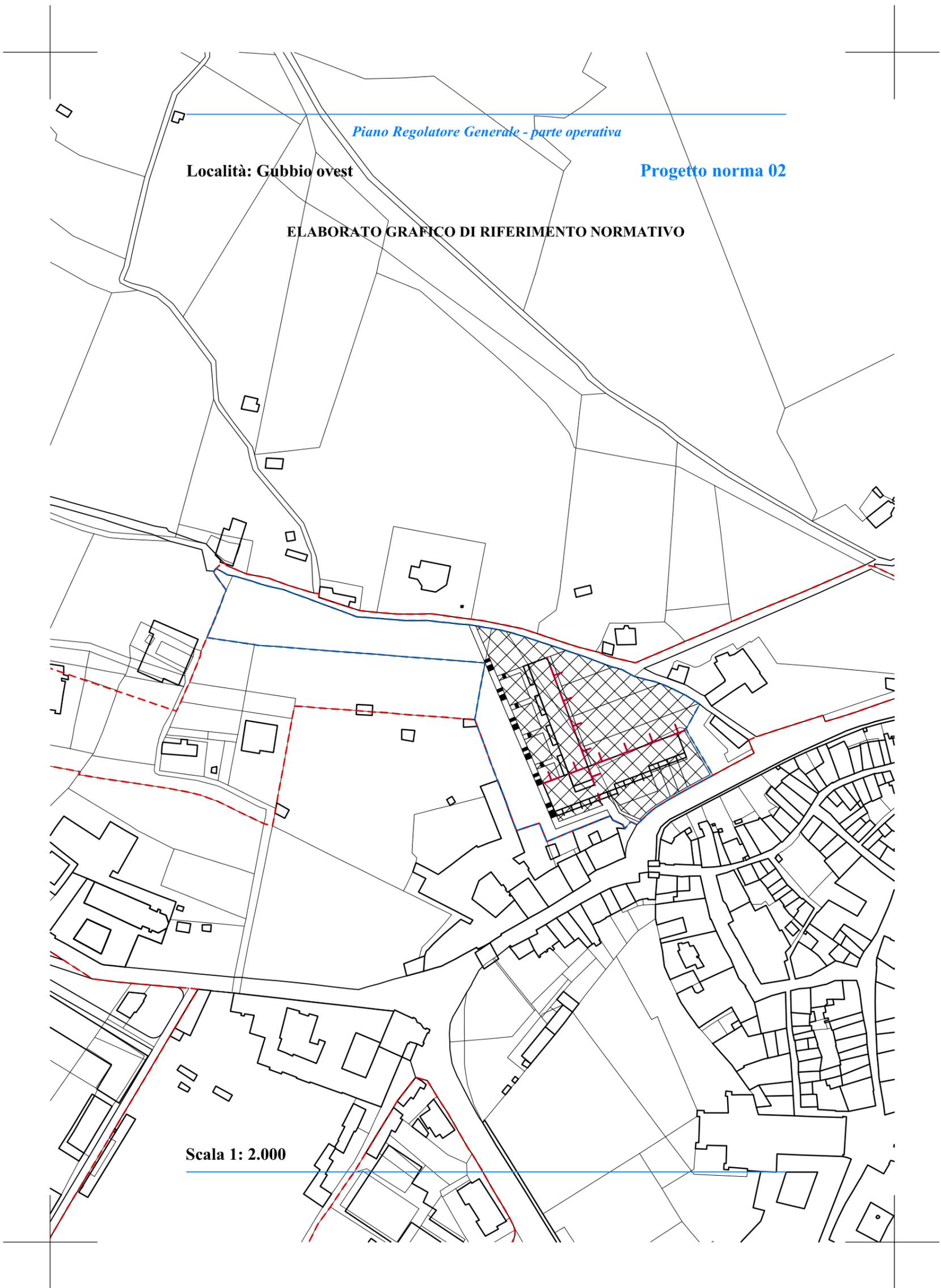
Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi, particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria

caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale “gengone”, mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali similari;
- negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
- per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato, in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi deve essere previsto, l’eventuale, spostamento della rete fognaria e della rete idrica;
- salvaguardia del pendio naturale esistente;
- eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.



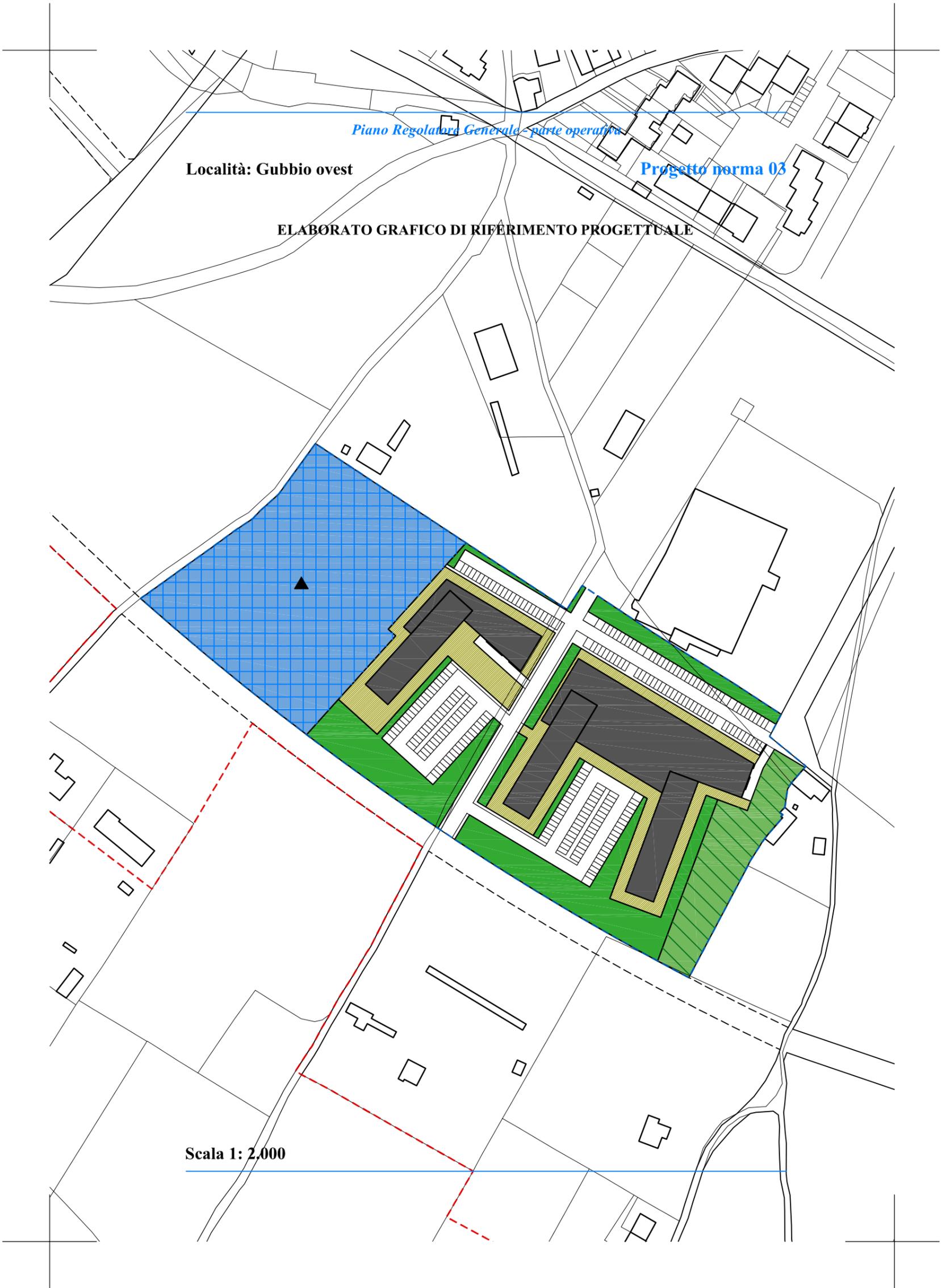
Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Gubbio ovest

Progetto norma 02

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Scala 1: 2.000



Località: Gubbio ovest

Piano Regolatore Generale - parte operativa

Progetto norma 03

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Scala 1: 2.000

Progetto norma 03

Località: Gubbio ovest.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area, collocata a sud di via Beniamino Ubaldi, è pianeggiante.

Obiettivi di progetto: il progetto è stato pensato per chiudere la "stanza" verso la città e contemporaneamente per dare un segnale verso l'esterno della città.

Le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- tre edifici in linea;
- una piastra più bassa "tagliata" dalla strada di collegamento, che svolge la funzione di saldare assieme i tre corpi più alti.

Tali elementi devono essere mantenuti unitamente agli allineamenti degli edifici come riportato nell'elaborato grafico di riferimento normativo.

ST dell'ambito: 39.761,61 mq.

UT dell'ambito: 0,41 mq/mq.

SUC-Urb complessiva: 16.206,23 mq.

ACEA: 11.569,28 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 6.371,99 mq.

Parcheggi: 6.761,95 mq. Per attivare tutte le destinazioni d'uso previste, i parcheggi mancanti devono essere realizzati in piani interrati e/o all'interno dell'ACEA.

Area da cedere: 13.917,96 mq.

VPE: 0 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb commerciale da 0 mq a 200,00 mq;
 - SUC-Urb per servizi da 0 mq a 15.706,23 mq;
 - SUC-Urb produttiva da 0 mq a 300,00 mq.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso Pa1, Pa4.

Altezza massima degli edifici: 9 m.

Indice di permeabilità: valore massimo tra il 30% ACEA e il 50% ACEA libera.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA.

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: per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3, Su4 e Su5.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed armonico.

In particolare:

- per le finiture esterne possono essere utilizzati i seguenti materiali: laterizio, pietra, legno verniciato, intonaco tinteggiato, materiali metallici, vetro e similari. E' vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e di materiali disomogenei;
- è vietata la realizzazione di coperture piane;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Si consiglia la realizzazione di recinzioni e cancellate "trasparenti" di disegno semplice, mentre è vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi, particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali similari;
- nei parcheggi, gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie di manovra e di distribuzione devono essere realizzate in asfalto. Nell'area, che deve essere piantumata con alberi di alto fusto autoctoni, devono essere previsti anche parcheggi per biciclette;
- per facilitare l'attraversamento pedonale delle strade e ridurre la velocità, devono essere realizzati, con gli stessi materiali utilizzati per i percorsi pedonali, idonei attraversamenti rialzati;
- negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
- per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

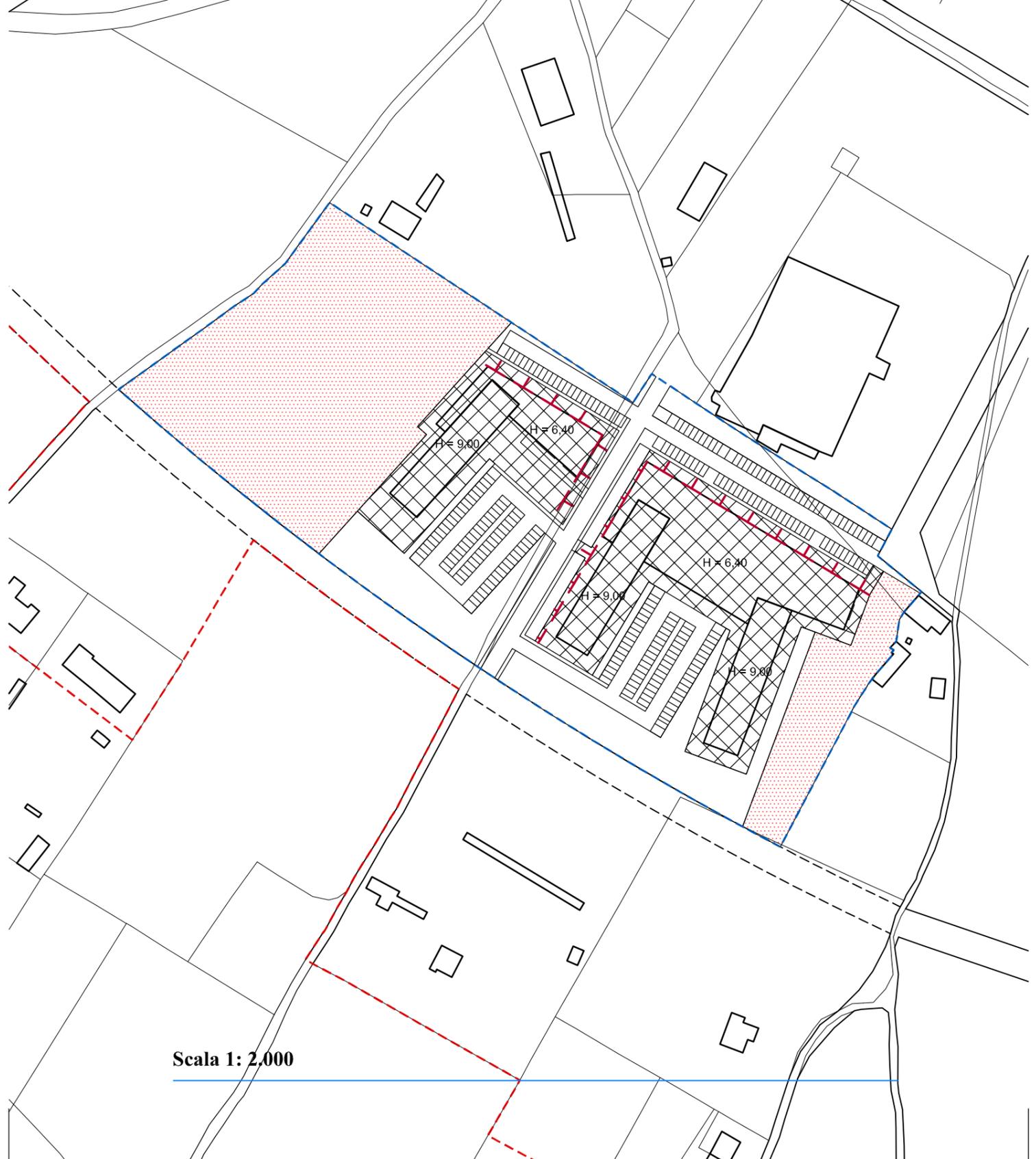
- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
- eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- definire lo "spazio strada" utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
- garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali;
- divieto di realizzare ampie superfici da destinare a deposito a cielo aperto;
- prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.

Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Gubbio ovest

Progetto norma 03

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO



Scala 1: 2.000

SPAZIO URBANO
Macroarea 04

FONTECESE

Progetto norma 01

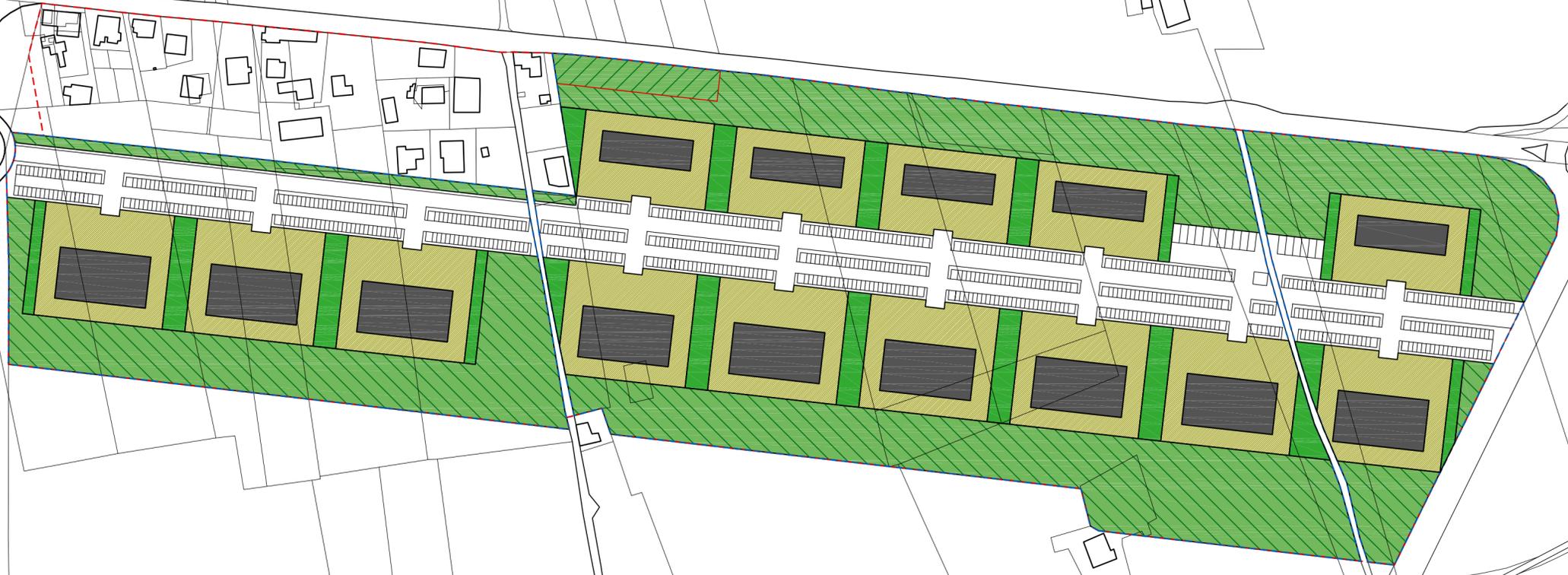
Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Fontecese

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Scala 1: 2.000



Progetto norma 01

Località: Fontecese.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area, collocata tra Gubbio e San Marco, nelle immediate vicinanze dello svincolo sulla S.R. n. 219, è caratterizzata da un leggero pendio e destinata ad attività agricola.

Obiettivi di progetto: il riferimento progettuale è quello delle "stanze": una "stanza" che, diversamente dalle altre, è costruita all'interno e circondata dal verde. E' prevista la realizzazione di una strada, parallela alla S.R. n. 219, che collega, agevolmente, l'area sia con Gubbio che con San Marco.

Le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- il sistema distributivo basato su una strada trasversale;
- superfici di vendita esclusivamente per beni ingombranti, non immediatamente asportabili e a consegna differita, con esclusione del settore alimentare;
- spazi pubblici piantumati con alberi di alto fusto e arbusti autoctoni, al fine di realizzare una strada nel "verde", dalla quale scoprire episodi architettonici differenziati;
- possibilità di accorpamento di più SF, per consentire la localizzazione di aziende di maggiori dimensioni o che necessitano di grandi aree espositive;

Tali elementi devono essere mantenuti unitamente agli allineamenti degli edifici come riportato nell'elaborato grafico di riferimento normativo.

ST dell'ambito: 135.491,80 mq.

UT dell'ambito: 0,34 mq/mq.

SUC-Urb complessiva: 46.512 mq.

ACEA: 51.516,82 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 9.200,11 mq.

Parcheggi: 20.741,79 mq. Per attivare tutte le destinazioni d'uso previste, i parcheggi mancanti devono essere realizzati in piani interrati e/o all'interno dell'ACEA.

Area da cedere: 47.422,99 mq.

VPE: 0 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb commerciale da 0 mq a 32.012,00 mq.
Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1, M2 minori, M2 maggiori), per il settore non alimentare e per esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la

- vendita di beni ingombranti, non immediatamente asportabili ed a consegna differita;
- SUC-Urb per servizi da 0 mq a 4.600,00 mq.
Sono ammesse le destinazioni d'uso Spr1, Spr2, limitatamente ai servizi alle attività produttive e agli uffici al servizio dell'attività, da suddividere equamente per ogni SF;
 - SUC-Urb produttiva da 0 mq a 9.900,00 mq.
Sono ammesse le destinazioni d'uso Pa2, Pa3, Pa4, da suddividere equamente per ogni SF.

Altezza massima degli edifici: 9 m.

Indice di permeabilità: valore massimo tra il 30% ACEA e il 50% ACEA libera.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA libera.

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: per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3, Su4 e Su5.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed armonico.

In particolare:

- per le finiture esterne possono essere utilizzati i seguenti materiali: laterizio, pietra, legno verniciato, intonaco tinteggiato, materiali metallici, vetro e simili. E' vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e di materiali disomogenei;
- si consiglia la realizzazione di coperture tradizionali. Eventuali coperture piane devono essere realizzate con i cosiddetti "tetti verdi";
- è consentita la realizzazione di pensiline e tettoie, aperte su tre lati, di altezza massima pari a 5 m;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Possono essere realizzate recinzioni di tipo misto: "trasparenti" ed "opache", comunque di disegno semplice. E' vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi, particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali simili;
- nei parcheggi, gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie di manovra e di distribuzione devono essere realizzate in asfalto. Nell'area, che deve essere piantumata con alberi di alto fusto autoctoni, devono essere previsti anche parcheggi per biciclette;
- per facilitare l'attraversamento pedonale delle strade e ridurre la velocità, devono essere realizzati, con gli stessi materiali utilizzati per i percorsi pedonali, idonei

attraversamenti rialzati;

- negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
- per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
- eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- definire lo “spazio strada” utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
- garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali;
- divieto di realizzare superfici da destinare a deposito a cielo aperto;
- arretramento dei cancelli di ingresso dal limite della carreggiata;
- prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.

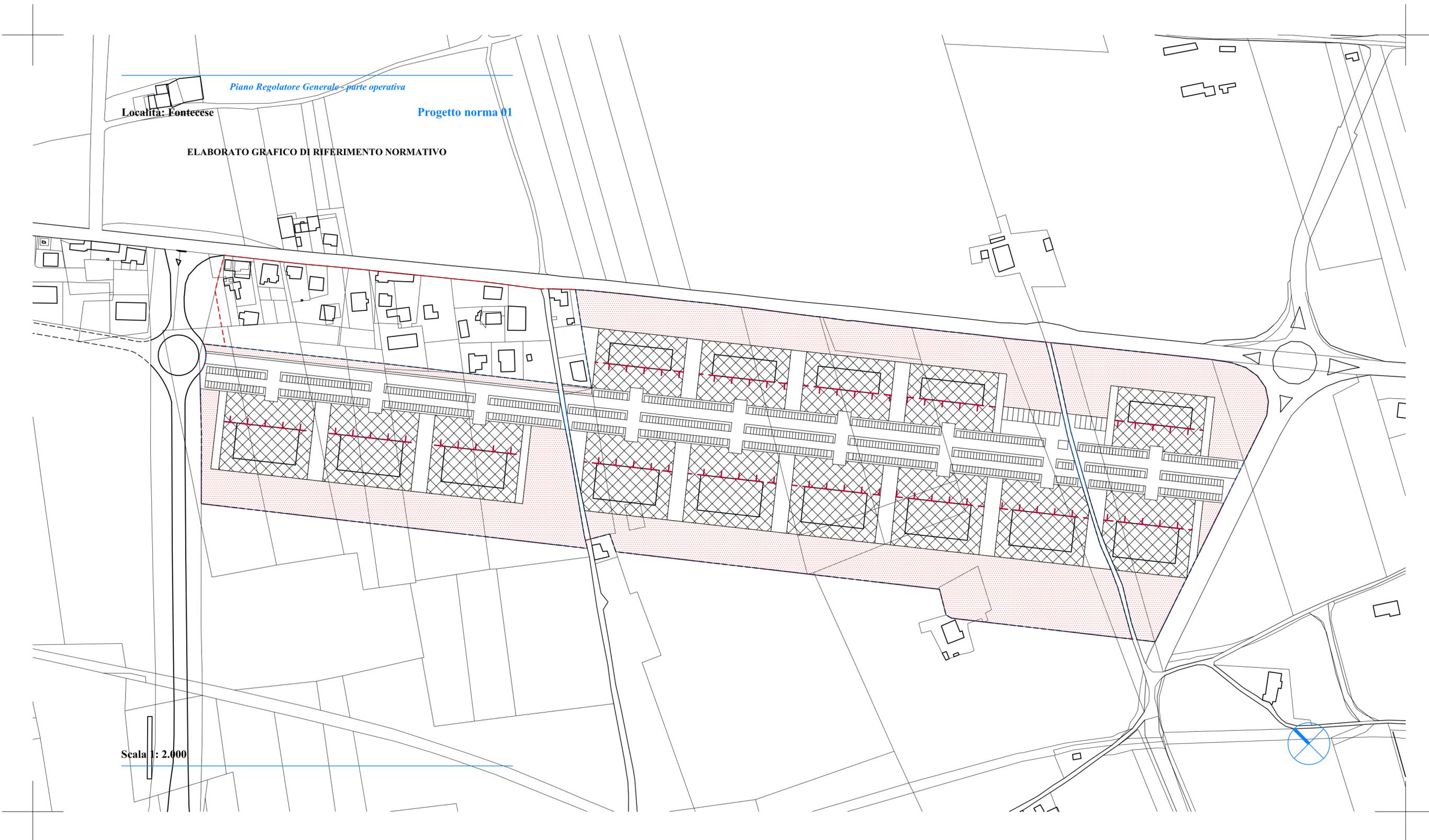
Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Fontecese

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Scala 1: 2.000



SPAZIO URBANO
Macroarea 07

PADULE STAZIONE

Progetto norma 01

Progetto norma 02



Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Padule stazione

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Scala 1:2.000

Progetto norma 01

Località: Padule stazione.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area, collocata in posizione quasi centrale lungo l'asse stradale principale, è pianeggiante ed ineditata.

Obiettivi di progetto: il riferimento progettuale è quello del quartiere specializzato, orientato sulle tracce della trasversalità della piana, attraversato dalla strada provinciale. Il quartiere è arricchito al centro, lungo la strada, da una architettura in cui concentrare i servizi, esclusivamente necessari per le attività dell'intero quartiere produttivo (atrio, spazi espositivi, sala conferenze, sportello bancario, mensa, bar, uffici, ecc.).

L'intervento deve essere realizzato da privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune contenente, tra l'altro, la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe e quanto altro necessario per realizzare una struttura che possa fornire i servizi a tutte le attività ricomprese nella macroarea di Padule stazione.

Le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: devono essere mantenuti gli allineamenti degli edifici come riportato nell'elaborato grafico di riferimento normativo. La SUC-Urb attribuita alle diverse destinazioni d'uso, anche se non rientra nelle percentuali di riferimento stabilite all'art. 138 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è ammissibile in quanto le destinazioni d'uso previste sono compatibili e la struttura è al servizio di tutte le attività.

ST dell'ambito: 26.602,54 mq.

UT dell'ambito: 0,41 mq/mq.

SUC-Urb complessiva: 10.746 mq.

ACEA: 8.940,94 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 2.288,94 mq.

Parcheggi: 5.251,85 mq + 15 posti auto.

Area da cedere: 9.311,18 mq. Da utilizzare anche per fiere, esposizioni e similari.

VPE: 0 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb commerciale da 0 mq a 3.000,00 mq.

Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1, M2 minori, M2 maggiori), per il settore non alimentare e per la vendita di beni necessari alle attività;

- SUC-Urb per servizi da 0 mq a 3.000,00 mq;

- SUC-Urb produttiva da 0 mq a 3.746,00 mq.

- Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi5, Pa1, Pa4.
- SUC-Urb turistico-ricettiva da 0 mq a 1.000,00 mq.
E' ammessa la destinazione d'uso T1, fino a 30 posti letto.

Altezza massima degli edifici: 9 m.

Indice di permeabilità: 30% ACEA.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA libera.

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: per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3, Su4 e Su5.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed armonico.

In particolare:

- per le finiture esterne possono essere utilizzati i seguenti materiali: laterizio, pietra, legno verniciato, intonaco tinteggiato, materiali metallici, vetro e similari. E' vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e di materiali disomogenei;
- si consiglia la realizzazione di coperture tradizionali. Eventuali coperture piane devono essere realizzate con i "tetti verdi";
- è consentita la realizzazione di pensiline e tettoie, aperte su tre lati, di altezza massima pari a 5 m;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Possono essere realizzate recinzioni di tipo misto: "trasparenti" ed "opache", comunque di disegno semplice. E' vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi, particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'area una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali similari;
- nei parcheggi, gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie di manovra e di distribuzione devono essere realizzate in asfalto. Nell'area, che deve essere piantumata con alberi di alto fusto autoctoni, devono essere previsti anche parcheggi per biciclette;
- negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
- per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato, in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
- eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- definire lo “spazio strada” utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
- garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali;
- prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.



Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Padule stazione

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

H=6,50

H=6,50

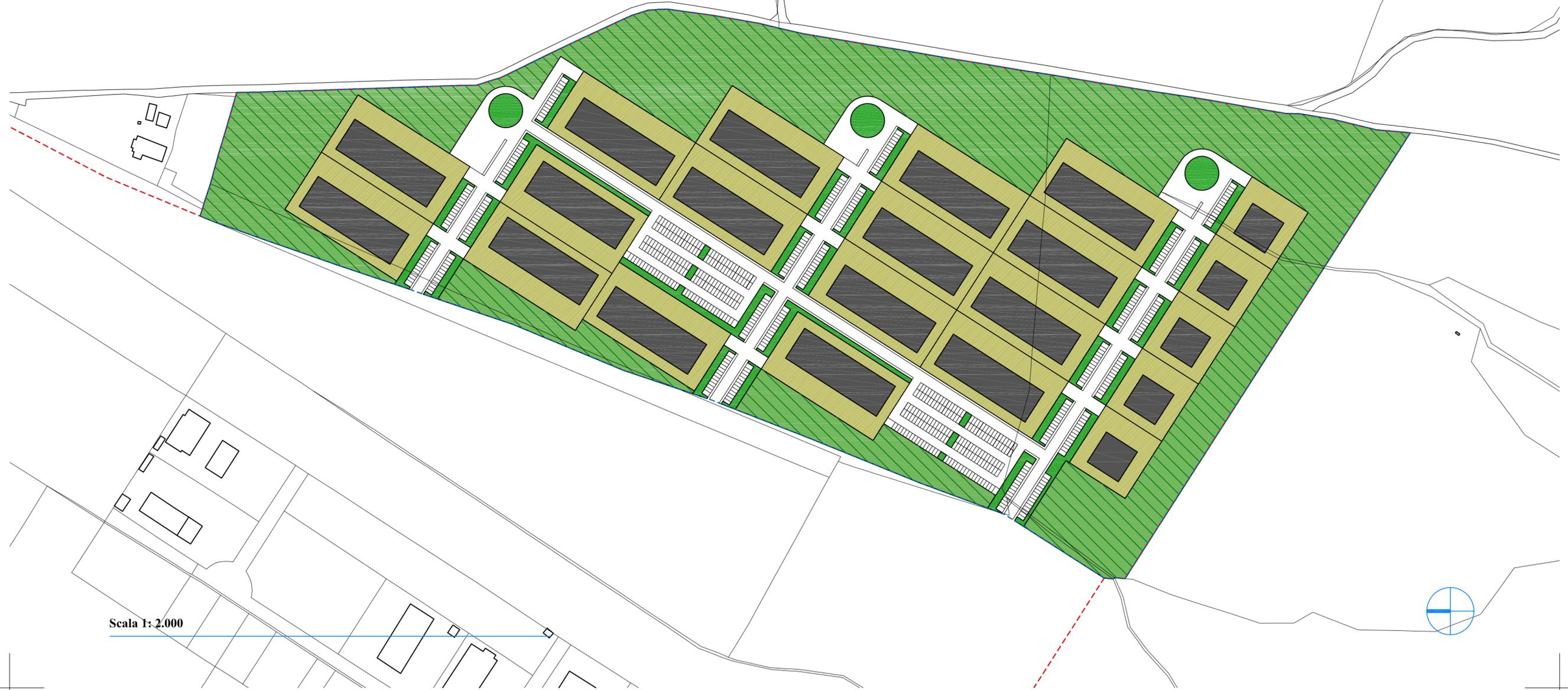
Scala 1:2.000

Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Padule stazione

Progetto norma 02

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE



Scala 1: 2.000

Progetto norma 02

Località: Padule stazione.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area, collocata ad est degli insediamenti produttivi esistenti, è pianeggiante e destinata ad attività agricola.

Obiettivi di progetto: il riferimento progettuale è quello delle "stanze": una "stanza" dedicata alla produzione che, diversamente dalle altre, è costruita all'interno e circondata dal verde.

Le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- il sistema distributivo basato su tre strade trasversali principali, due direttamente collegate all'asse stradale longitudinale già allacciato alla S.R. n. 219;
- organizzazione per "stringhe" trasversali disposte lungo gli assi di distribuzione, separate da fasce di verde;
- possibilità di accorpamento di più SF, per consentire la localizzazione di imprese di maggiori dimensioni o che necessitano di grandi aree di stoccaggio.

Tali elementi devono essere mantenuti unitamente agli allineamenti degli edifici come riportato nell'elaborato grafico di riferimento normativo.

ST dell'ambito: 169.913,72 mq.

UT dell'ambito: 0,55 mq/mq.

SUC-Urb complessiva: 93.096 mq.

ACEA: 76.590 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 7.746,50 mq.

Parcheggi: 12.302,25 mq. Per attivare tutte le destinazioni d'uso previste, i parcheggi mancanti devono essere realizzati in piani interrati e/o all'interno dell'ACEA.

Area da cedere: 59.471,23 mq.

VPE: 0 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb commerciale da 0 mq a 3.700,00 mq.

Sono ammesse, fino ad un massimo di ventuno piccole strutture di vendita, C1, per il settore non alimentare e per la sola vendita dei beni prodotti. Tali strutture devono essere suddivise equamente per ogni SF;

- SUC-Urb produttiva da 0 mq a 3.700,00 mq.

Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi3, Pa5, da suddividere equamente per ogni SF;

- SUC-Urb produttiva da 0 mq a 85.696,00 mq.

Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi1, Pi2, Pa2, Pa3, Pa4.

Altezza massima degli edifici: 9 m.

Indice di permeabilità: 30% ACEA.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA libera.

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: per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3, Su4 e Su5.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed armonico.

In particolare:

- si consiglia la realizzazione di coperture tradizionali, o di coperture piane con i cosiddetti "tetti verdi";
- è consentita la realizzazione di pensiline e tettoie, aperte su tre lati, di altezza massima pari a 5 m;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Al fine di limitare la percezione di alcune aree possono essere realizzate recinzioni di tipo misto: "trasparenti" ed "opache", comunque di disegno semplice. E' vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi, particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali similari;
- nei parcheggi, gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie di manovra e di distribuzione devono essere realizzate in asfalto;
- per facilitare l'attraversamento pedonale delle strade e ridurre la velocità, devono essere realizzati, con gli stessi materiali utilizzati per i percorsi pedonali, idonei attraversamenti rialzati;
- negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
- per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato, in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi al servizio di insediamenti per attività;

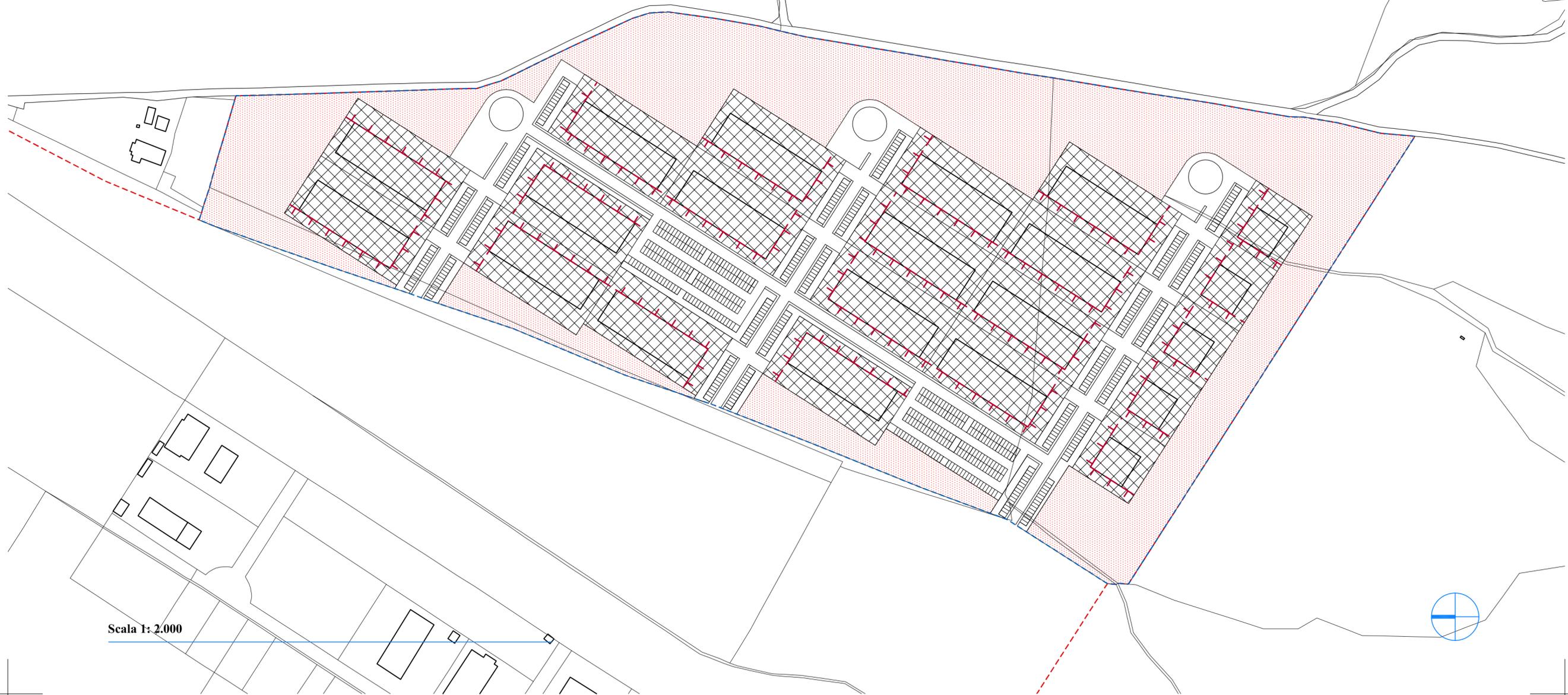
- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi deve essere previsto lo spostamento della rete fognaria;
- eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- definire lo “spazio strada” utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
- garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali;
- prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.

Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Padule stazione

Progetto norma 02

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO



Scala 1: 2.000



SPAZIO URBANO
Macroarea 09

TORRE DEI CALZOLARI

Progetto norma 01

Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Torre dei Calzolari

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE



Scala 1: 2.000

Progetto norma 01

Località: Torre dei Calzolari.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area, collocata sui primi rilievi collinari della località, è pianeggiante e destinata ad attività agricola.

Obiettivi di progetto: il progetto opera nella direzione di spostare a monte, sui primi rilievi collinari, le ipotesi di crescita residenziale, con la volontà di realizzare un insediamento unitario ed organico.

Le invarianti, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- assumere come elementi ordinatori i tracciati stradali esistenti;
- utilizzo di corpi edilizi allungati, costruiti preferibilmente da edifici binati proposti secondo una articolazione tipologica che riprende la tradizionale edilizia rurale locale, disposti secondo la linea di pendenza del terreno e lungo le curve di livello;
- articolazione in due piccoli comparti, ancorati ai tracciati stradali esistenti, tra loro disassati in relazione all'andamento del terreno e con al centro, quale punto di cerniera, l'edificio rurale esistente.

Tali elementi devono essere mantenuti unitamente agli allineamenti degli edifici come riportato nell'elaborato grafico di riferimento normativo.

ST dell'ambito: 51.703,74 mq.

UT dell'ambito: 0,20 mq/mq.

SUC-Urb complessiva: 10.329,20 mq.

ACEA: 22.229,38 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 1.948,97 mq.

Parcheggi: 988,61 mq.

Area da cedere: 18.096,98 mq.

VPE: 2.283,09 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb abitativa da 9.929,20 mq a 10.329,20 mq;
- SUC-Urb commerciale da 0 mq a 300,00 mq.
Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1), per il settore non alimentare; mentre per il settore alimentare sono ammesse, fino ad un massimo di due, piccole strutture di vendita, C1.
- SUC-Urb per servizi da 0 mq a 100,00 mq.

Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

Indice di permeabilità: 40% ACEA.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA.

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: per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3 e Su5.

Nel caso in cui in un edificio siano presenti altre destinazioni d'uso, oltre a quella abitativa, la porzione di edificio riservata alla destinazione abitativa deve avere ingresso indipendente.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed armonico.

In particolare:

- per le finiture esterne possono essere utilizzati i seguenti materiali: laterizio, pietra, legno verniciato, intonaco tinteggiato, materiali metallici, vetro e similari. E' vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e di materiali disomogenei;
- è vietata la realizzazione di coperture piane;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Si consiglia la realizzazione di recinzioni e cancellate "trasparenti" di disegno semplice, mentre è vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi, particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali similari;
- nei parcheggi, gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie di manovra e di distribuzione devono essere realizzate in asfalto;
- per facilitare l'attraversamento pedonale delle strade e ridurre la velocità, devono essere realizzati, con gli stessi materiali utilizzati per i percorsi pedonali, idonei attraversamenti rialzati;
- negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
- per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato, in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali

- e gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi deve essere previsto lo spostamento della rete idrica;
 - salvaguardia del pendio naturale esistente;
 - eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
 - definire lo “spazio strada” utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
 - garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali;
 - prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.

Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Torre dei Calzolari

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

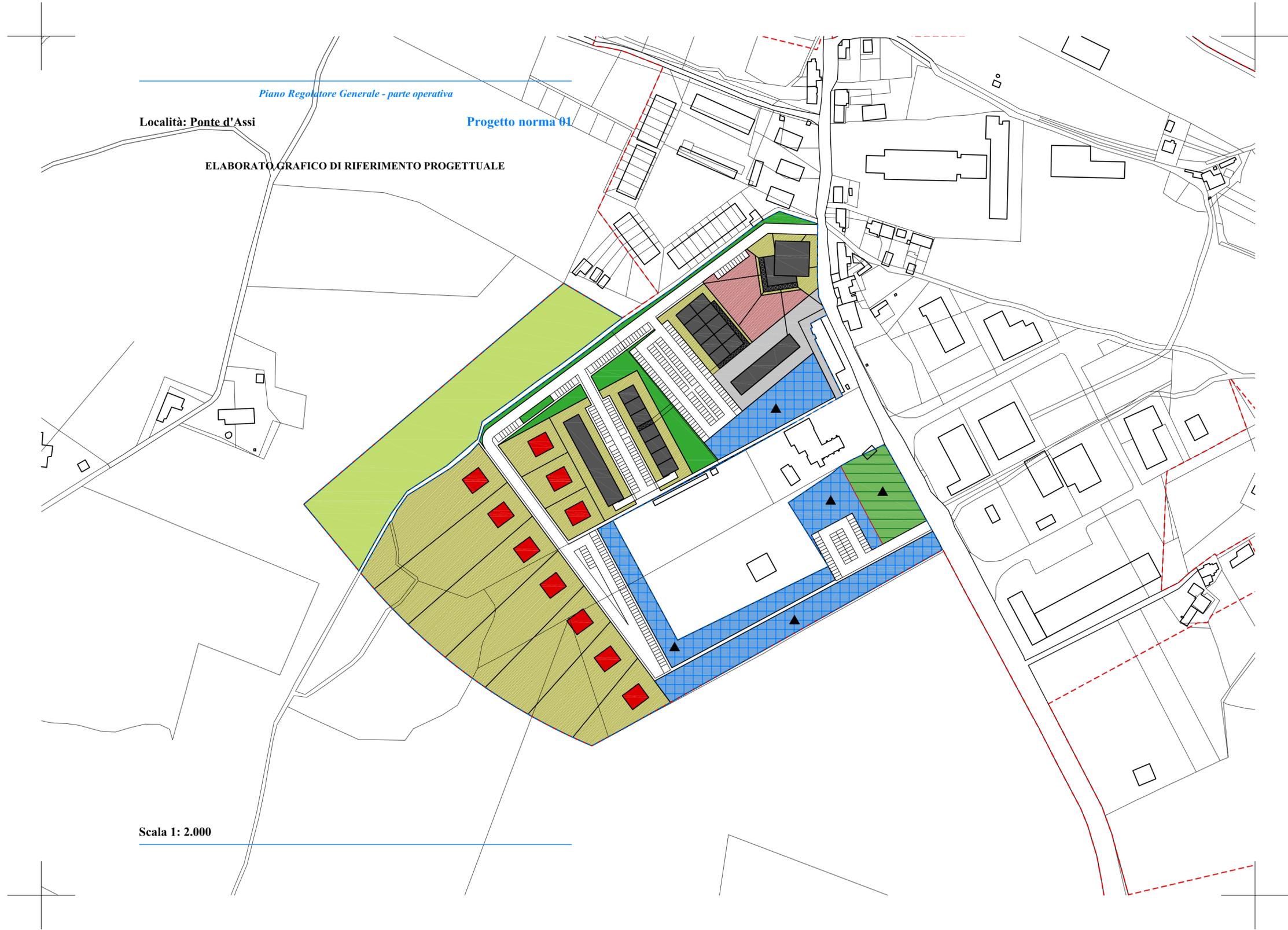


Scala 1: 2.000

SPAZIO URBANO
Macroarea 22

PONTE D'ASSI

Progetto norma 01



Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Ponte d'Assi

Progetto norma 61

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Scala 1: 2.000

Progetto norma 01

Località: Ponte d'Assi.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area, che confina con la chiesa ed il campo sportivo, è segnata dalla presenza di edifici industriali in generale di scarso interesse fatta eccezione per il corpo che ospitava il forno. A monte degli edifici industriali, il pendio della collina, utilizzato nel passato come cava di argilla, presenta oggi segni di degrado ambientale.

Obiettivi di progetto: il progetto prevede la realizzazione di una nuova centralità per la frazione, attraverso la trasformazione dell'area da industriale a mista (commerciale, residenziale, servizi, ecc.).

Le invariati, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto, che ricomprende anche l'ar 01, si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- il recupero degli edifici e dei corpi di maggiore interesse dal punto di vista dell'archeologia industriale e la loro destinazione ad usi compatibili;
- il mantenimento e la sistemazione degli spazi aperti a monte dell'ex fornace;
- l'integrazione dell'intervento sull'ex fornace con le aree sportive e la chiesa antistante.

Tali elementi devono essere mantenuti unitamente agli allineamenti degli edifici come riportato nell'elaborato grafico di riferimento normativo.

ST dell'ambito: 75.165,09 mq.

UT dell'ambito: 0,17 mq/mq.

SUC-Urb complessiva: 13.061,80 mq.

ACEA: 34.540,97 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 2.751,06 mq.

Parcheggi: 6.030,39 mq + 32 posti auto.

Area da cedere: 12.387,42 mq.

VPE: 10.501,76 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb abitativa da 0 mq a 3.360,00 mq;

- SUC-Urb commerciale da 0 mq a 2.910,54 mq.

Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1, M2 minori, M2 maggiori), per il settore non alimentare; mentre per il settore alimentare sono ammesse, fino ad un massimo di quattro, piccole strutture di vendita, C1;

- SUC-Urb per servizi da 0 mq a 2.910,54 mq;

- SUC-Urb turistico-ricettiva da 0 mq a 1.585,32 mq.

- Sono ammesse le destinazioni d'uso T1, T2, Te2, fino a 64 posti letto;
- SUC-Urb produttiva da 0 mq a 2.295,40 mq.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso Pa1, Pa4.

Altezza massima degli edifici: 9 m. Per l'edificio esistente o 9 m o l'altezza esistente.

Indice di permeabilità: parte 30% ACEA e parte 40% ACEA.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA.

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: per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3 e Su5.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali, anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed organico.

In particolare:

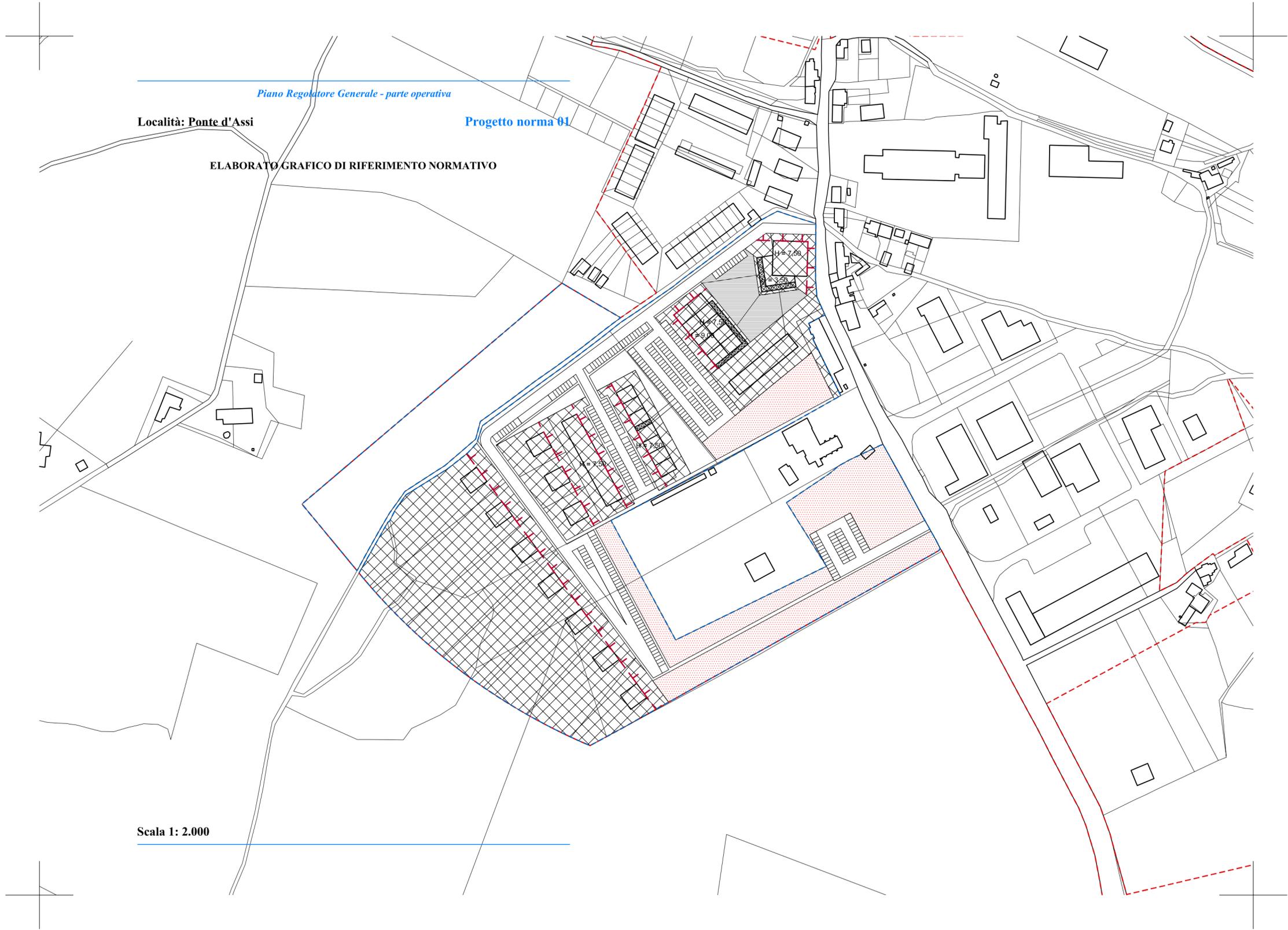
- per le finiture esterne possono essere utilizzati i seguenti materiali: laterizio, pietra, legno verniciato, intonaco tinteggiato, materiali metallici, vetro e similari. E' vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e di materiali disomogenei;
- si devono distinguere per i materiali e/o per il colore degli intonaci le diverse tipologie di edifici;
- è vietata la realizzazione di coperture piane;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Si consiglia la realizzazione di recinzioni e cancellate "trasparenti" di disegno semplice, mentre è vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali similari;
- nei parcheggi, gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie di manovra e di distribuzione devono essere realizzate in asfalto. Nell'area, che deve essere piantumata con alberi di alto fusto autoctoni, devono essere previsti anche parcheggi per biciclette;
- per facilitare l'attraversamento pedonale delle strade e ridurre la velocità, devono essere realizzati, con gli stessi materiali utilizzati per i percorsi pedonali, idonei attraversamenti rialzati;
- negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
- per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato, in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
- salvaguardia del pendio naturale esistente;
- eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- definire lo “spazio strada” utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
- garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali;
- prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.



Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Ponte d'Assi

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Scala 1: 2.000

SPAZIO URBANO
Macroarea 23

MONTICELLI

Progetto norma 01



Scala 1: 2.000

Località: Monticelli

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Piano Regolatore Generale - parte operativa

Progetto norma 01

Progetto norma 01

Località: Monticelli.

Modalità di attuazione: indiretta.

Stato attuale: l'area, collocata lungo la S.P. n. 205 nei pressi di Ponte d'Assi, è in parte pianeggiante e in parte presenta una leggera pendenza.

Obiettivi di progetto: il progetto prevede la realizzazione di un borgo ecologico.

Le invarianti, le regole e i requisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- edifici orientati, per quanto possibile, secondo il miglior asse eliometrico;
- edifici realizzati secondo i requisiti tecnici della bioedilizia;
- gestione della risorsa "acqua" (recupero delle acque meteoriche e delle acque grigie);
- assenza di percorsi carrabili all'interno, fatta salva la possibilità di utilizzo, per casi eccezionali, di una strada pedonale;
- parcheggi, pubblici e privati, realizzati all'esterno in posizioni facilmente raggiungibili;
- sistema dei percorsi pedonali, pensati come una sorta di "vicoli";
- piazza, come centralità del borgo;
- sistema del verde, pubblico e privato, progettato individuando numerose "piccole" aree;
- possibilità di realizzare, nel tempo e con il coinvolgimento degli abitanti, il progetto "borgo rinnovabile", cioè individuare una strategia energetica che porti ad un bilancio energetico basato, per quanto possibile, sull'energia rinnovabile.

ST dell'ambito: 41.704,67 mq.

UT dell'ambito: 0,20 mq/mq.

SUC-Urb complessiva: 8.316 mq.

ACEA: 17.270,56 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 1.679,37 mq.

Parcheggi: 994,61 mq.

Area da cedere: 14.600,83 mq.

VPE: 276,43 mq.

VP: 0 mq.

SUC-Urb da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- SUC-Urb abitativa da 7.716,00 mq a 8.316,00 mq;
 - SUC-Urb commerciale da 0 mq a 300,00 mq.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1), per il settore non alimentare; mentre per il settore alimentare sono ammesse, fino ad un massimo di due, piccole

strutture di vendita, C1;
- SUC-Urb per servizi da 0 mq a 300,00 mq.

Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

Indice di permeabilità: 40% ACEA.

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA libera.

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: per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3 e Su5.

Nel caso in cui in un edificio siano presenti altre destinazioni d'uso, oltre a quella abitativa, la porzione di edificio riservata alla destinazione abitativa deve avere ingresso indipendente.

Gli edifici devono essere realizzati "obbligatoriamente", secondo i principi e con le tecniche della bioarchitettura, come pure le sistemazioni delle aree di pertinenza.

In generale per le finiture esterne degli edifici devono essere previsti materiali, anche diversi tra loro, ma che possano costituire un insieme uniforme ed organico.

In particolare:

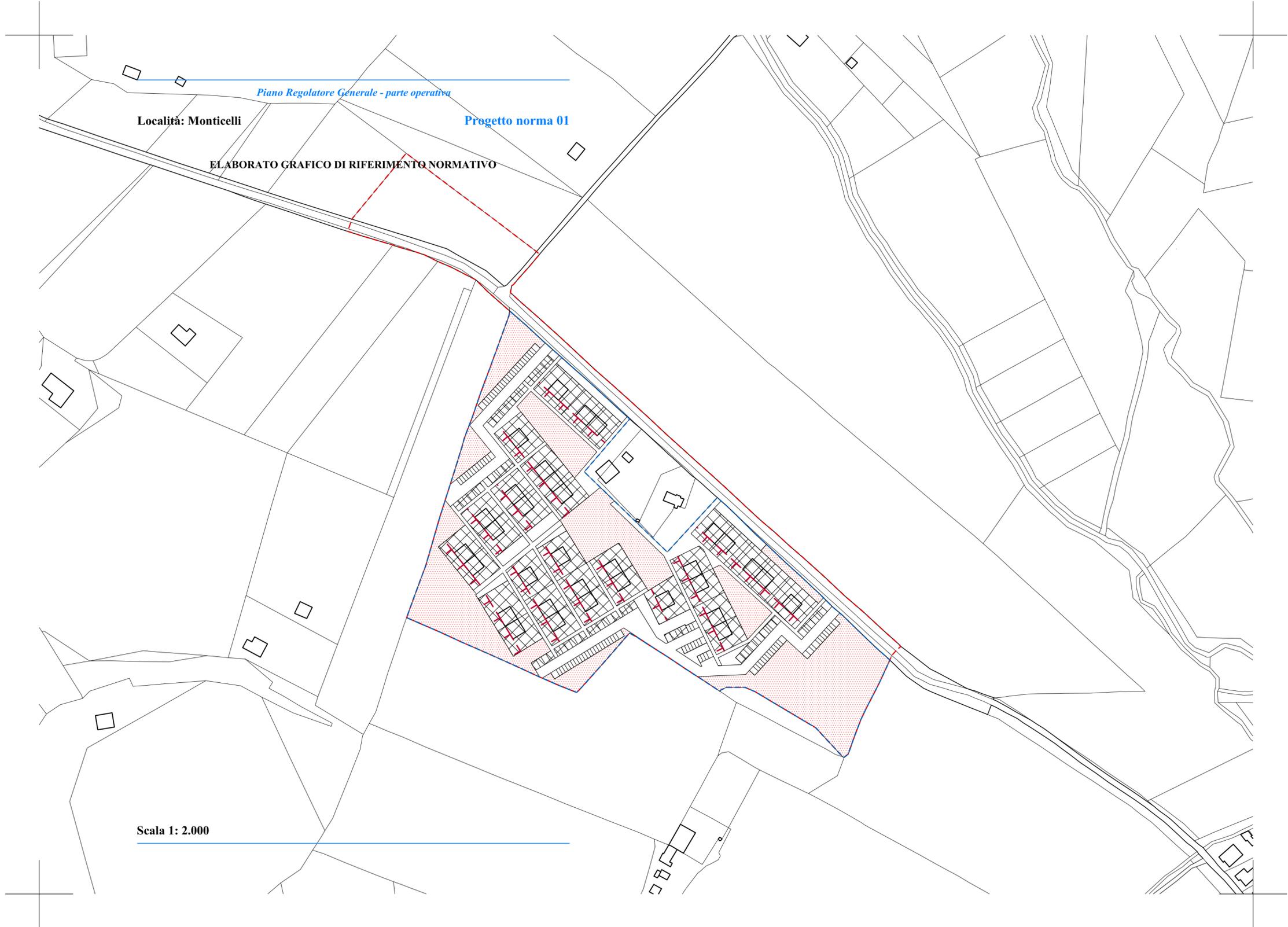
- per le finiture esterne possono essere utilizzati i seguenti materiali: laterizio, pietra, legno verniciato, intonaco tinteggiato, materiali metallici, vetro e simili. E' vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati e di materiali disomogenei;
- è vietata la realizzazione di coperture piane;
- le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero ambito. Si consiglia la realizzazione di recinzioni e cancellate "trasparenti" di disegno semplice, mentre è vietata la realizzazione di recinzioni con elementi prefabbricati o con rete metallica.

Opere di arredo urbano: nella progettazione degli spazi particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea. In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali simili;
- nei parcheggi, gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie di manovra e di distribuzione devono essere realizzate in asfalto. Nell'area, che deve essere piantumata con alberi di alto fusto autoctoni, devono essere previsti anche parcheggi per biciclette;
- negli spazi pubblici deve essere previsto un sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, da realizzare con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo;
- per la salvaguardia degli alberi deve essere realizzato, in pietra, cls, acciaio, ecc., intorno ad essi, un limite ben riconoscibile.

Prescrizioni particolari:

- in sede di redazione degli elaborati tecnico operativi devono essere precisamente determinati gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
- salvaguardia del pendio naturale esistente;
- eventuali interventi di rimodellamento del terreno devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- definire lo “spazio strada” utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
- garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali;
- prevedere aree destinate alla raccolta dei rifiuti che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili.



Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Monticelli

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Scala 1: 2.000

MACROAREE		SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	
	Macroaree urbane		Piazze
	Macroaree dei centri rurali		Marciapiedi
	Macroaree degli ambiti monofunzionali		Segni pavimentazione
FOGLIO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE			Allineamenti
			H = n. Altezze massime
	Confine dell'ambito	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE O SOVRACOMUNALE	
	ACEA edifici esistenti		
	ACEA edifici di progetto		
	Spazi pubblici attrezzati a parco		
	Parcheggi		
	VPE: verde privato ecologico		
	VP: verde pertinenziale		
	Edifici esistenti		
	Edifici di progetto prevalentemente residenziali		
	Edifici di progetto prevalentemente per attività		
	Piazze		
	Marciapiedi		
	Segni pavimentazione		
	Divisione aree da cedere		
FOGLIO GRAFICO DI RIFERIMENTO NORMATIVO			
	Confine dell'ambito		Aree per le attrezzature per lo sport
	ACEA		Aree per le attrezzature per lo sport, definite dal nome
	Edifici		Aree per le attrezzature per le attività culturali
	Aree da cedere		Aree per infr. tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità
			Aree per infr. tecnologiche e di distribuzione del gas o metano
			Aree per infr. tecnologiche e di distribuzione dell'acqua
			Aree per infr. tecnologiche per la raccolta e lo smalt. 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
		SPAZI PUBBL. E PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DI INSED. RESIDENZIALI	
			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, per pubblici servizi
			Aree per attrezzature di interesse comune, altre
			Aree per spazi pubblici attrezzati a parco
			Aree per parcheggi