

Comune di Bevagna

**Variante parziale al Programma di Fabbricazione vigente,
Area ex autorimessa comunale lungo Viale Roma**

Coordinatore del gruppo di progettazione: Prof. Ing. Giuseppe Imbesi

Dott. Ing. Antonio Cappuccitti, Dott. Geol. Mario Cerqueglini, Prof. Ing. Paolo Colarossi,
Dott. Ing. Carlo Di Berardino, Dott. Arch. Paola Imbesi, Prof. Ing. Elio Piroddi

Novembre 2008

Indice degli elaborati

Relazione

Elaborati di analisi

- Documentazione cartografica e localizzazione dell'area
- Documentazione fotografica
- Stato di fatto
- Individuazione delle aree soggette a vincolo diretto
- Disciplina del Programma di Fabbricazione vigente
- Stralcio del Programma di Fabbricazione vigente (Area di Viale Properzio)
- Stralcio del Programma di Fabbricazione vigente (Area di Viale Roma)

Elaborati normativi

- Stralcio del Programma di Fabbricazione con proposta di Variante (Area di Viale Properzio)
- Stralcio del Programma di Fabbricazione con proposta di Variante (Area di Viale Roma)
- Articolo di NTA n. 35 Zone "E", Sottozona "Ec, area agricola compromessa da reperti archeologici"
- Articolo di NTA n. 32 Zone "B", Sottozona "B5, area ex autorimessa comunale lungo Viale Roma"
- Scheda progetto allegata all'Articolo di NTA n. 32 Zone "B", Sottozona "B5, area ex autorimessa comunale lungo Viale Roma", su base cartografica catastale

Elaborati esemplificativi

- Soluzione progettuale esemplificativa n. 1: schema planimetrico
- Soluzione progettuale esemplificativa n. 1: dati quantitativi
- Soluzione progettuale esemplificativa n. 2: schema planimetrico
- Soluzione progettuale esemplificativa n. 2: dati quantitativi

**Variante parziale al Programma di Fabbricazione del Comune di Bevagna,
Area ex autorimessa comunale lungo Viale Roma**

RELAZIONE

Localizzazione e contesto

L'area oggetto della presente Variante, di proprietà comunale, è situata lungo Viale Roma, nelle immediate vicinanze dell'innesto della circonvallazione sud della città, ed è individuata nel registro del Catasto Terreni dal Foglio 44, Particelle 101, 126, 209. Il contesto territoriale, attraversato da Viale Roma in direzione NS, presenta carattere di urbanizzazione rurale prevalentemente residenziale con presenza di piccole attività artigianali e commerciali.

Alle spalle dell'area in oggetto è invece situata l'area degli impianti sportivi comunali: lo stadio, le piscine, il circolo bocciolo, i campi sportivi.

Stato di fatto

L'area si caratterizza, nel suo stato di fatto al 2008, per la funzione di attrezzatura pubblica di autorimessa comunale alla quale è destinata da tempo. Essa è costituita da un lotto la cui superficie fondiaria è di 4.028 mq.

Nell'area è presente un complesso edilizio composto da un corpo principale di tipologia artigianale in muratura con copertura curva ad unica campata in travi reticolari prefabbricate in c.a. e tirante in ferro (imposta a 6 ml, colmo a 9 ml). La facciata del corpo principale presenta un frontone intonacato a gradoni simmetrici che originariamente probabilmente doveva ospitare l'insegna delle attività ospitate. Sul retro dell'edificio principale è stato edificato successivamente un annesso di pianta trapezoidale che alloggia i servizi igienici e un deposito in muratura.

Vi è infine, a sud della struttura principale, un piccolo chiosco (dimensioni in pianta 6 x 4 ml).

La cubatura esistente è di 4390 mc circa, di cui 2620 mc dell'edificio principale, 1700 mc dell'annesso longitudinale e 70 mc del chiosco.

Ad oggi i fabbricati esistenti utilizzano solo in parte la volumetria consentita dalle NTA del PDF.

Caratteri e potenzialità dell'area

La collocazione urbana dell'area, nonché la sua prossimità alle attrezzature sportive, evidenziano alcune rilevanti qualità e vocazioni alla trasformazione, che la presente proposta di Variante ha l'obiettivo di valorizzare.

Per quanto riguarda le relazioni con la città ed il territorio comunale, l'area è localizzata in posizione di ingresso a Bevagna da Sud – Ovest dalla S.S. 316 dei Monti Martani.

Per quanto riguarda la conformazione ed il contesto locale, l'area si caratterizza per una disposizione longitudinale lungo i due margini paralleli del Viale Roma e di un corso d'acqua demaniale retrostante; quest'ultimo separa l'area dal contiguo complesso comunale per attività sportive. L'area è inoltre attualmente interessata dalla presenza di un fosso demaniale interrato, che la attraversa con giacitura diagonale rispetto alla sua estensione longitudinale.

La particolare collocazione ambientale dell'area, lungo il viale alberato che costituisce un accesso prospettico alla città, ne pone in rilievo la potenziale funzione di luogo di ingresso urbano dotato di spazi pubblici di qualità. La favorevole accessibilità dell'area, e la prossimità alla città storica, indicano inoltre la possibilità di prevedere nel progetto di trasformazione, oltre a una prevalente funzione residenziale, anche una aliquota di funzioni terziarie, tesa a determinare un mix di funzioni e a fornire nel contempo nuovi servizi privati alla città.

La prossimità all'area sportiva indica l'opportunità che le funzioni residenziali previste dalla Variante possano anche essere intese, in parte, come potenziale offerta di superfici a supporto delle attività sportive.

Obiettivi generali e specifici della Variante

In modo congruente con i caratteri del luogo sinteticamente evidenziati sopra, gli intenti dell'Amministrazione comunale per la riqualificazione e trasformazione dell'area, alla base della presente Variante parziale, possono essere distinti in obiettivi *generali* e *specifici*. I primi attengono alla valorizzazione della favorevole localizzazione urbana dell'area, i secondi alle funzioni urbane ed agli spazi di uso pubblico previsti. Obiettivo generale della Variante è una trasformazione dell'area finalizzata alla realizzazione di un nuovo luogo di ingresso alla città, da caratterizzarsi con spazi pubblici ed architetture edilizie di qualità, e che possa anche costituire un attestamento con piazza per un itinerario ciclopedonale diretto verso il Centro storico. Obiettivi specifici della Variante sono i seguenti:

- per quanto concerne le funzioni urbane da collocarsi nell'area: demolizione degli edifici esistenti e nuova realizzazione di un edificio (eventualmente suddiviso in corpi differenti) destinato ad ospitare funzioni terziarie al piano terra e residenze ai piani superiori, e a costituire nel contempo il margine edilizio di una piazza di ingresso alla città;
- per quanto concerne gli spazi di uso pubblico previsti: realizzazione di una piazza arredata, di un ambito lineare di verde attrezzato al margine del corso d'acqua demaniale, di un itinerario ciclopedonale tra l'area e la città storica, di uno o più collegamenti ciclopedonali tra l'area di intervento e la retrostante area sportiva.

Nella disciplina del Programma di Fabbricazione vigente, l'area è attualmente classificata come Zona D, Sottozona D1 di completamento CA (commerciale e

artigianale), disciplinata dall'articolo 34 delle norme tecniche di attuazione. Si propone per essa la previsione di una nuova Sottozona delle Zone "B" disciplinate dall'art. 32 delle NTA (*Sottozona "B5, area ex autorimessa comunale lungo Viale Roma"*), trattandosi di un'area attualmente parzialmente edificata, ad intervento diretto.

Descrizione dell'intervento

Alla base della Variante proposta è il ridisegno e la riqualificazione dell'area, caratterizzato dalla demolizione dell'edificio esistente e dalla realizzazione di un nuovo edificio a funzione residenziale e con funzioni terziarie al piano terra, di una nuova piazza, di itinerari ciclopedonali, di verde attrezzato, di parcheggi di servizio.

Gli strumenti normativi predisposti dalla Variante consistono:

- nell'integrazione dell'articolo 32 delle NTA del vigente Programma di Fabbricazione (riguardante le Zone "B") con la disciplina di una nuova Sottozona (*Sottozona "B5, area ex autorimessa comunale lungo Viale Roma"*);
- in una *Scheda progetto* allegata alla suddetta disciplina della Sottozona.

La Scheda progetto contiene uno schema grafico con regole morfologiche di assetto, aventi la finalità di favorire un progetto di trasformazione dell'area dotato di adeguati requisiti di qualità urbana.

La Scheda progetto contiene tra l'altro, all'interno del lotto interessato dalla Variante, l'individuazione di una "Area di massimo ingombro" all'interno della quale potranno essere realizzate le nuove cubature in modo congruente con una serie di regole per l'edificazione, indicate nella Scheda stessa. La conformazione di detta area di massimo ingombro è congruente con il distacco minimo di 5 m dai confini e dalla strada prescritto dal Programma di Fabbricazione vigente) e con la fascia di rispetto del corso d'acqua demaniale (10 m., come da prescrizione del R.D. n. 523/1904 art. 96.f). Il nuovo edificio da realizzarsi all'interno dell'area, unitamente al sistema di spazi di uso pubblico, dovrà caratterizzarsi per una qualità architettonica coerente con la potenziale funzione di luogo di ingresso alla città da Sud dell'intervento; la piazza pedonale prevista lungo Viale Roma in posizione antistante alle nuove cubature di progetto, in particolare, dovrà essere dotata di un arredo congruente con la suddetta connotazione di rilevante luogo di ingresso urbano.

Ente proponente: Comune di Bevagna

Settore di intervento: Edilizia pubblica

Tipologia progettuale: Edilizia in linea o a blocco

Tipologia intervento: Intervento diretto da attuare secondo prescrizioni della *Scheda progetto*

Funzioni ed usi: residenze, terziario (uffici e/o commercio), verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, parcheggi privati

Superficie fondiaria: Mq. 4.028

Superficie utile coperta massima¹: **2.416,8 mq,**

¹ PTCP Provincia di Perugia, Normativa, definizione di "Superficie utile coperta", pagina XXIV.

di cui 1.781,5 mq riservati a funzioni residenziali e 635,3 mq riservati a funzioni terziarie (uffici e/o commercio)

Le superfici utili coperte sono calcolate come esposto di seguito.

La realizzazione di nuova edificazione sull'area sarà consentita subordinatamente alla realizzazione di una idonea rete di smaltimento delle acque reflue di zona, attualmente mancante, alla quale l'edificazione stessa deve essere connessa.

Dovrà essere inoltre preventivamente effettuata, anteriormente alla realizzazione di nuove cubature edilizie, una deviazione del fosso demaniale interrato che attraversa l'area, in modo tale che, dopo la deviazione, le fasce di rispetto del fosso (10 m. come da R.D. n. 523/1904) siano esterne per tutta la loro estensione rispetto alla prevista area di massimo ingombro degli edifici. L'attuale tracciato del fosso interrato e la prevista area di massimo ingombro degli edifici sono evidenziati nell'elaborato grafico della *Scheda progetto* allegata.

Come da prescrizione di legge è stata redatta una Relazione geologica, geologico-tecnica ed idraulica, parte integrante della presente Variante.

Edificabilità totale ammessa: criteri di calcolo

La Superficie utile coperta massima realizzabile può essere calcolata applicando l'indice di utilizzazione Uf_{max} prescritto dal vigente PTCP della Provincia di Perugia², $Uf = 0,6$ mq/mq.

Quindi: 4.028 mq (superficie fondiaria) $\times 0,6$ mq/mq = $2.416,8$ mq di Superficie Utile Coperta;

Per l'individuazione dei diritti edificatori corrispondenti a detta quantità si sono individuate:

- quantità edificabili derivanti dal trasferimento di diritti edificatori relativi ad aree oggi sottoposte a vincolo di inedificabilità, e quindi non più realizzabili all'interno delle suddette aree; dette quantità sono state individuate dal Comune di Bevagna;
- quantità edificabili derivanti dall'applicazione della normativa del vigente PdF relativa all'area.

² PTCP Provincia di Perugia, Normativa, Art. 18, *Contenuti generali del PRG rispetto alle trasformazioni urbanistiche:*

"Per gli indici di edificabilità, il PTCP, confermando di massima le tendenze in atto, definisce le seguenti direttive:

a) l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) per i Comuni appartenenti alla classe della concentrazione non deve superare i 3.500 mq/ha nelle trasformazioni più intensive; mentre l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non deve superare il limite di 1 mq/mq;

b) per i Comuni appartenenti alla classe del policentrismo diffuso [Nota: è il caso del Comune di Bevagna] e per quelli della rarefazione tali indici sono: Ut 2.000 mq/ha e **Uf 0,6 mq/mq**".

Sulla base di detto criterio, le previsioni della presente Variante non comportano variazioni di carico urbanistico rispetto alle previsioni del Programma di Fabbricazione vigente.

Per quanto riguarda il **punto a**, il Comune di Bevagna ha provveduto ad individuare le seguenti aree, già dotate di quantità edificabili secondo il PdF vigente, nelle quali la sopravvenuta apposizione di vincolo archeologico diretto (nota n. 3139 del 5-12-2000 della Soprintendenza archeologica per l'Umbria) ha determinato un vincolo di inedificabilità³:

- Part. 470, foglio 30, mq. 1011, Zona B2, If = 1,5 mc/mq: ne derivano 1.516,5 mc (residenziale);
 - Part. 129/p, foglio 30, mq. 1740, Zona B2, If = 2,2 mc/mq: ne derivano 3.828 mc (residenziale);
- per un totale di $1.516,5 + 3.828 = 5.344,5$ mc., corrispondenti a $5.344,5/3 = \mathbf{1.781,5}$ mq di Superficie utile coperta residenziale.

Per quanto riguarda il **punto b**, la Superficie utile coperta massima realizzabile sul lotto sulla base della normativa del PdF vigente (trattandosi di Zona D1 "Completamento industriale, CA artigianale e commerciale, articolo 34 delle NTA) si calcola in base al "rapporto di copertura max $R_c = 0,50 \times S_f$ "; quindi $4.028 \text{ mq} \times 0,5 = \mathbf{2.014}$ mq di Superficie utile coperta.

La Superficie utile coperta massima realizzabile sull'area è quindi pari a 2.416,8 mq, ripartita come di seguito specificato:

- funzioni residenziali 1.781,5 mq. (da trasferimento diritti aree vincolate);
- funzioni terziarie $2.416,8 - 1.781,5 = 635,3$ mq (da trasformabilità prevista da Pdf).

Come si vede, viene utilizzata solo parte (635,3 mq rispetto a 2.014 mq) dell'edificabilità ammessa dal Pdf vigente nella zona D1 CA oggetto della presente variante. La parte residua, pari a 1.378,7 mq di Superficie utile coperta ($2.014 - 635,3$), potrà essere realizzata in altre localizzazioni da definire in fase di formazione del PRG.

³ In considerazione della sopravvenuta apposizione di detto vincolo alle aree in questione, e del trasferimento dei diritti edificatori ad esse originariamente connessi, viene effettuata la variazione della loro destinazione di Programma di Fabbricazione, con l'attribuzione ad una nuova Zona:

"ARTICOLO 35 DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Zone "E", Sottozona "Ec, area agricola compromessa da reperti archeologici"

Comprende aree sottoposte a vincolo archeologico diretto (nota n. 3139 del 5-12-2000 della Soprintendenza archeologica per l'Umbria), nelle quali è interdetta ogni trasformazione edilizia in conseguenza dei reperti in esse rilevati.

E' consentito l'utilizzo agricolo, previo parere della competente Soprintendenza".

Superfici per verde e parcheggi

Numero abitanti insediabili: $1.781,5 \text{ mq} : (100/3)^4 \text{ mq/ab} = 53$ abitanti

Superfici per parcheggi

Parcheggi ad uso pubblico relativi alla parte terziaria: 476,5 mq.

[Art. 26 l.r. 31/1997]

Parcheggi ad uso pubblico relativi alla parte residenziale: 160,3 mq.

[3 mq/ab. x 53 ab., Art. 60 l.r. 27/2000]

Parcheggi ad uso privato: 756,8 mq.

[1 mq / 10 mc, Legge "Tognoli" n. 122/89, con H=3,00 m per la parte residenziale e H=3,5 m per la parte terziaria)

Spazi totali per parcheggio: 1.393,6 mq.

Superfici per verde attrezzato

Verde attrezzato relativo alla parte terziaria: 476,5 mq.

[Art. 26 l.r. 31/1997]

Verde attrezzato relativo alla parte residenziale: 267,2 mq.

[5 mq/ab. x 54 ab.; Art. 60 l.r. 27/2000]

Superfici complessive da destinare a verde e parcheggi: 2.137,3 mq

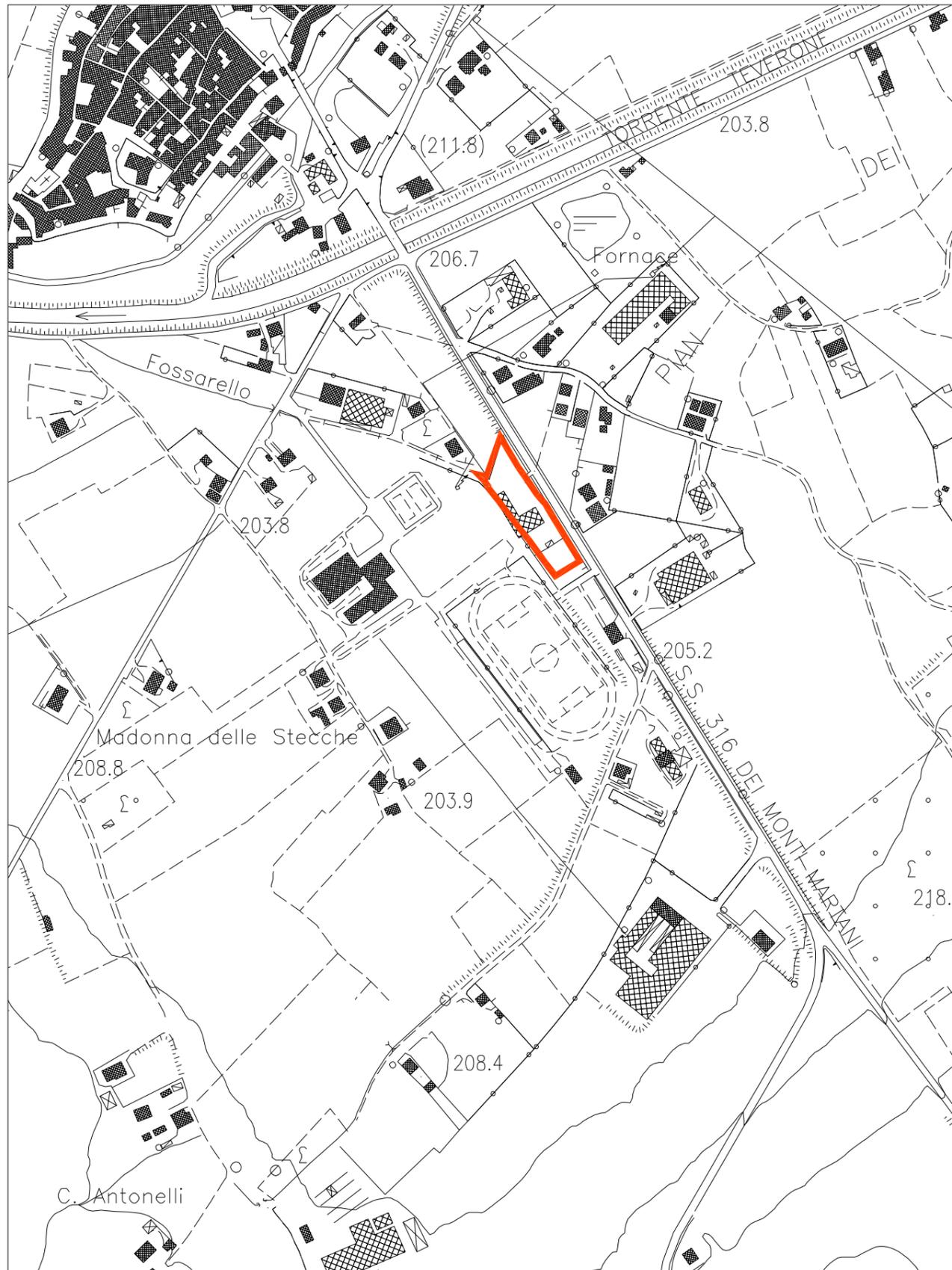
Le opere di urbanizzazione realizzate all'interno del lotto, e congruenti con le prescrizioni di standard di legge (parcheggi pubblici e verde), sono aree asservite ad uso pubblico.

I fabbisogni di attrezzature di interesse comune, di attrezzature scolastiche e di attrezzature pubbliche di livello superiore sono soddisfatti dalla dotazione già prevista nel vigente Pdf.

⁴ I 100/3 mq/ab sono lo spazio abitabile pro capite, espresso in termini di Superficie utile coperta, corrispondente a 100 mc/ab con un'altezza di piano pari a 3,00 m. L'articolo 60 della LR 27/2000 prescrive che la quantità di spazio abitabile pro capite debba essere compresa tra 100 e 150 mc/ab.

Elaborati di analisi

Documentazione Cartografica



Stralcio della Carta Tecnica Regionale 1:5.000

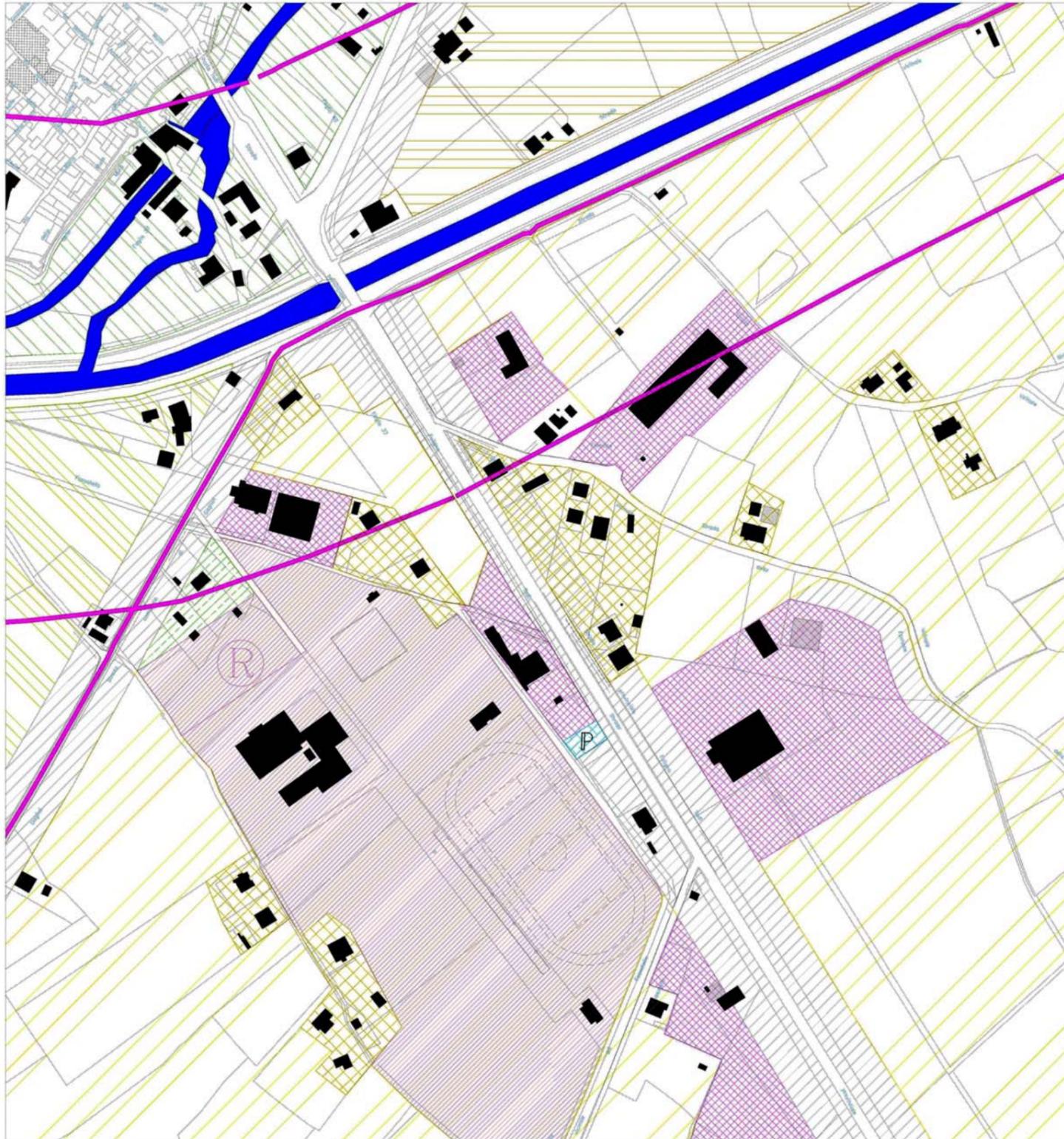


Ortofoto 2005

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



STATO DI FATTO



LEGENDA

Le forme del costruito

Zone di importanza storico, monumentale ed ambientale



Zone residenziali consolidate



Zone di espansione dal PdiF vigente



Ambiti residenziali di formazione recente in area agricola



Zone di edilizia residenziale pubblica PEEP



Zone di edilizia residenziale pubblica PEEP non attuate



ambiti di pianificazione unitaria



Attrezzature e servizi di interesse generale



Attrezzature e servizi di interesse locale



Zone produttive di completamento (comm.le artigianale)

Le forme dello spazio aperto



Zone verdi storiche di valore ambientale



Zone di verde pubblico attrezzato per lo sport



Zone di parco naturale e giardino pubblico



Zone agricole di rispetto ambientale

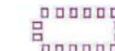


Zone agricole di valore paesistico



Zone agricole ordinarie

Le aree di rispetto e di vincolo



Zone di tutela della Soprintendenza Archeologica



Zone di vincolo archeologico



Zone di vincolo fluviale



Aree di rispetto stradale

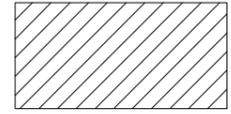


Zone di cava e torbiere

Individuazione delle aree soggette a vincolo diretto



Perimetro aree soggette a vincolo diretto
n. 3139 del 5 dicembre 2000



Arete dalle quali vengono trasferiti i diritti edificatori residenziali da concentrare nell'area dell'ex autorimessa comunale lungo viale Roma:

Particella 0030-470

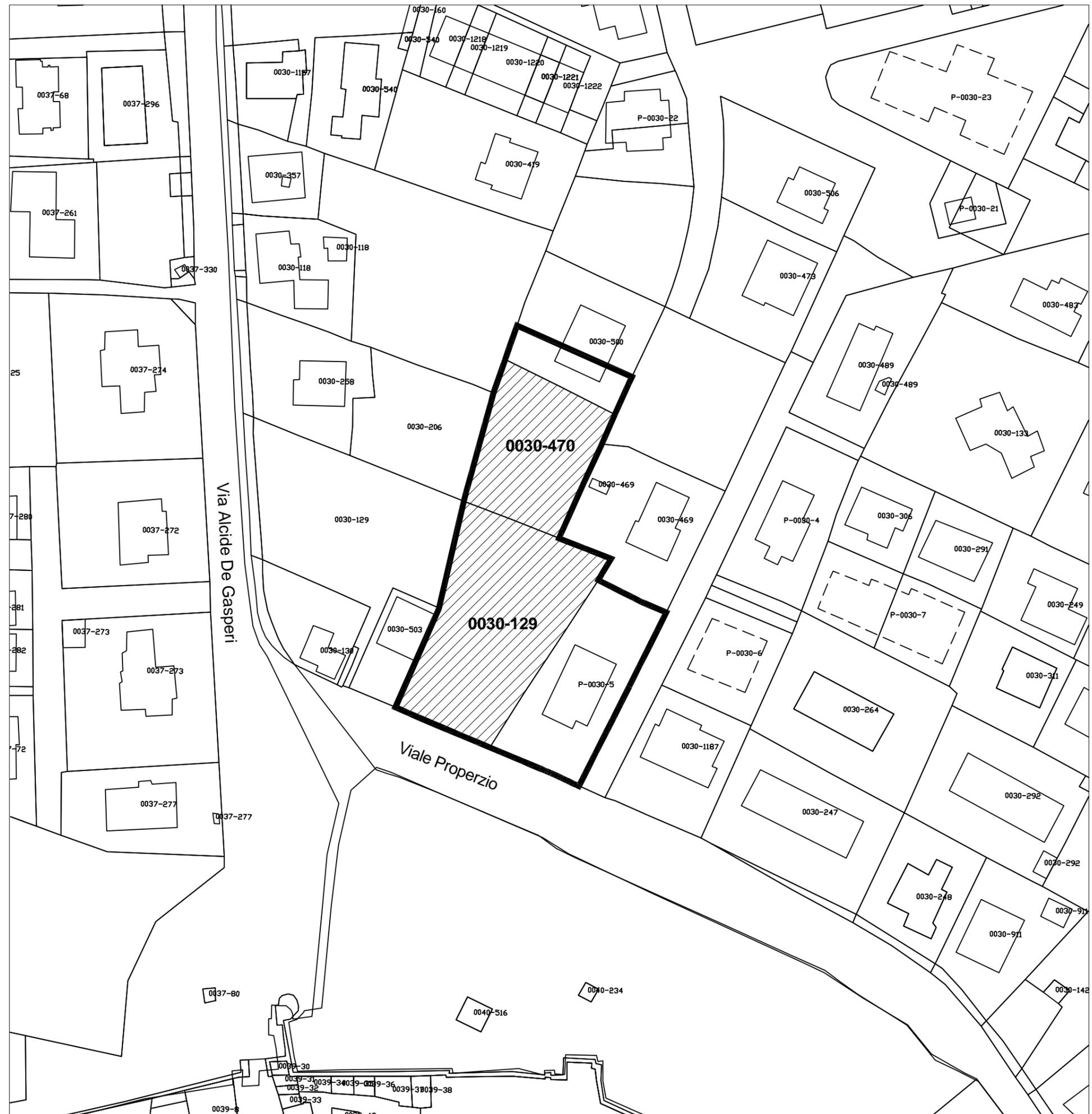
superficie: mq 1.011
destinazione secondo PDF vigente: B2
IF=1,5 mc/mq
edificabilità massima: 1.516,5 mc

Particella 0030-129 (parte)

superficie: mq 1.740
destinazione secondo PDF vigente: B3
IF=2,2 mc/mq
edificabilità massima: 3.828 mc

Totale edificabilità trasferita: **5.344,5 mc**

Scala 1:1.000



DISCIPLINA DEL PDF VIGENTE

In base al PDF vigente, l'area è attualmente una zona D, sottozona D1 completamento CA (commerciale e artigianale), disciplinata dall'articolo 34 delle norme tecniche di attuazione.

Funzioni ammesse: *edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e per il commercio all'ingrosso. Nelle zone contrassegnate CA è consentito, oltre al commercio all'ingrosso, anche quello al dettaglio in misura non superiore al 50% delle potenzialità edificatorie di ogni singolo lotto.*

Interventi ammessi: *completamento di fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi*

Parametri: *Rapporto di copertura non superiore a 0,5
Distacco di 5 m dai confini e dalla strada
Distacco di 10 m da altri fabbricati anche della stessa proprietà*

In particolare:

Per gli impianti industriali: h max 9 metri e stessi distacchi indicati sopra

Per gli impianti artigianali: H max 9 metri e stessi distacchi indicati sopra

*Per gli impianti commerciali: h max 9 metri
distacchi dai confini pari alla metà dell'altezza e comunque non inferiore a 5 metri
distacchi dai fabbricati pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 10 metri
sono consentiti edifici pluripiano con altezza minima netta pari a 3,4 metri
Ai fini del rispetto del rapporto $R_c=0,50$ Sf la superficie si computerà sommando le superfici dai singoli piani.*

Bisogna inoltre mantenere un distacco di 10 metri dal fosso demaniale.

Standard

Articolo 14 NTA del PDF:

per gli edifici destinati ad attività artigianali e industriali 20 mq di parcheggio pubblico ogni 100 mq di superficie utile

per gli edifici destinati al commercio 20 mq di parcheggio pubblico ogni 100 mq di superficie utile

e comunque in quantità non inferiore a quanto previsto dagli articoli 26 e 43 della l.r. 31/1997.

Articolo 34 NTA del PDF: per il commercio al dettaglio non meno di 80 mq di parcheggio pubblico per ogni 100 mq di superficie di vendita da reperire nel lotto o nelle immediate vicinanze e comunque in quantità non inferiore a quanto previsto dagli articoli 26 e 43 della l.r. 31/1997.

Articolo 2 della legge 122/1989: "nelle nuove costruzioni, ed anche nell'area di pertinenza delle costruzioni stesse" almeno 1 mq di spazi per parcheggi per ogni 10 mc di costruzione

Secondo quanto stabilito dall'articolo 69.6 della l.r. 11/2005 gli standard sono fissati dall'articolo 26 della l.r. 31/1997 e dagli articoli 59, 60 e 61 della l.r. 27/2000.

Per gli insediamenti commerciali le dotazioni minime sono quelle previste dall'articolo 26 della legge regionale 31/1997:

- 100 mq ogni 100 mq di superficie totale lorda di calpestio quando quest'ultima non supera i 600 mq*
- 150 mq ogni 100 mq di superficie totale lorda di calpestio quando quest'ultima è compresa tra 600 e 4.500 mq*
- 200 mq ogni 100 mq di superficie totale lorda di calpestio quando quest'ultima supera 4.500 mq*

La dotazione minima va ripartita destinandone a parcheggio una quota compresa tra il cinquanta e l'ottanta per cento (26.2).

Ai fini delle dotazioni minime, le attività commerciali all'ingrosso che svolgono anche commercio al dettaglio sono equiparate a quelle al dettaglio (26.3).

Per gli insediamenti produttivi, industriali ed artigianali le dotazioni minime sono quelle previste dall'articolo 61.2.a della l.r. 27/2000 (PUT):

aree per parcheggio pubblico in misura non inferiore al 10% della superficie della zona

aree per verde pubblico in misura non inferiore al 5% della superficie della zona

Modalità di attuazione: *intervento diretto*

**Si riporta di seguito il testo delle NTA del Programma di Fabbricazione vigente,
Art. 34 Zone “D”, Sottozona “D1” Completamento industriale, artigianale e commerciale**

Art. 34 Zone “D”

Sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e per il commercio all'ingrosso.

Esclusivamente nelle zone CA (Commerciali ed artigianali), contrassegnate con il simbolo “CA” nelle tavole di PIANO, consentito oltre il commercio all'ingrosso, anche quello al dettaglio in misura non superiore al 50% delle potenzialità edificatorie di ogni singolo lotto.

Tale attività è subordinata alla dotazione minima di un'area destinata a parcheggio pubblico pari a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile di vendita di cui all'art. 34 del D.M. 4 agosto 1988 n. 375, da reperire all'interno del lotto o nelle immediate vicinanze su aree appositamente destinate a tale scopo dal Programma di Fabbricazione e comunque non in quantità inferiore agli spazi per standards urbanistici così come previsti dagli artt. 26 e 43 della L.R. n. 31/97.

E' possibile altresì la costruzione di laboratori di ricerca e di analisi, di silos, di rimesse, di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, di uffici e mostre connesse all'attività di produzione industriale.

E' vietata la costruzione dei depositi e magazzini non facenti parte di un'attività o industriale o artigianale, o commerciale presente in loco.

E' consentita l'edificazione di superficie destinata alla residenza per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza degli impianti fino ad un massimo di superficie utile lorda di 200 mq.

Tali residenze devono essere localizzate in modo da risultare connesse agli spazi riservati alle rispettive attività e per tali residenze, oltre a quello relativo agli insediamenti produttivi, dovrà essere prevista una superficie a parcheggio pari a mq. 2.5/100 mc.

Le zone “D” sono suddivise in due sottozone: D1 di completamento e D2 di espansione.

Nella prima l'intervento è diretto, nella seconda l'intervento è di tipo preventivo: P.I.P. di iniziativa pubblica come stabilito dall'art. 27 della L. 865/71, per la quale tale piano ha valore attuativo alla stessa maniera di un P.P. ai sensi della L.U.N. 1150/42, e piano di lottizzazione ad iniziativa privata.

In sede di piano attuativo gli standards urbanistici dovranno essere adeguati in conformità a quanto disposto dagli artt. 26 e 43 della L.R. n. 31/97.

Le aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi, a norma dell'art. sopra citato sono espropriate dal Comune secondo quanto previsto dalla L.865/71 e successive integrazioni e modificazioni in materia d'esproprio per pubblica utilità.

Il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi in misura non superiore al 50% mediante la concessione del diritto di superficie per una durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni, ad esclusione degli Enti pubblici per i quali la durata stessa è a tempo indeterminato.

Come stabilito dall'art. 5 del D.M. 1444/68 le superfici da destinare a spazi pubblici come aree per attività collettive a verde pubblico, a parcheggio (escluse le sedi viarie) devono essere pari al 10% della superficie destinata ad insediamento produttivo e comunque non in quantità inferiore agli spazi per standards urbanistici così come previsti dagli artt. 26 e 43 della L.R. n. 31/97.

All'interno dell'attività produttiva è prescritta la progettazione di un locale pluriuso in particolare per soddisfare l'esercizio del diritto di assemblea dei lavoratori come stabilito dagli artt. 20 e 35 della L. 300/70.

All'interno degli edifici produttivi è permessa la costruzione di solaio intermedio fino ad un massimo del 40% dell'area coperta totale.

**Sottozona “D1”
Completamento industriale, artigianale e commerciale**

In questa zona è permesso il completamento dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi, sui terreni non ancora edificati, destinati ad attività produttive, nel rispetto del rapporto max consentito: $R_c = 0,50$ di Sf.

Sono consentiti fuori quota esclusivamente interventi per attrezzature sociali per le maestranze e per gli impianti di depurazione con una eccedenza max del 5% della superficie utile consentita.

Nel caso di completamento delle attività produttive esistenti le nuove parti dell'edificio non devono superare l'altezza del corpo di fabbrica più alto ed inoltre avere i seguenti distacchi:

mt. 5,00 dai confini e dalla strada salvo allineamento con il preesistente, quando questi già rispettano tali limiti;

mt. 10,00 da altri fabbricati anche della stessa proprietà.

In tali zone sono consentiti interventi di tipo commerciale, artigianale ed industriale.

Nelle aree di completamento del capoluogo (ex sottozona D3) è consentita la sola destinazione artigianale e commerciale. In tali aree è altresì consentito l'ampliamento ed il completamento degli impianti esistenti e l'eventuale loro trasformazione in impianti industriali nel rispetto della normativa prevista per gli impianti artigianali.

A seconda dei casi, fermo restando il rapporto di copertura di cui sopra, valido per ogni tipo di insediamento, si dovranno rispettare i seguenti parametri:

1) IMPIANTI INDUSTRIALI (classificati tali per caratteristiche funzionali, produttive e grandezza dalle vigenti disposizioni di legge)

a. Altezza max 9,00 mt. (esclusi serbatoi, silos, camini per i quali non esiste alcun limite);

b. Distanze

b1 – dai confini di proprietà mt. 5,00

b2 – dai fabbricati, anche di stessa proprietà mt. 10,00

c. Densità fondiaria: non si fissa in quanto è legata alla necessità funzionale degli impianti, pertanto la definizione del lotto si rimanda in un momento successivo in base alle dimensioni e al “taglio” delle singole aziende.

2) IMPIANTI ARTIGIANALI

a. Altezza max 9,00 mt;

b. Distanze

b1 – dai confini di proprietà mt. 5,00

b2 – dai fabbricati, anche di stessa proprietà mt. 10,00

c. Densità fondiaria: non si fissa in quanto è legata alla necessità funzionale degli impianti, pertanto la definizione del lotto si rimanda in un momento successivo in base alle dimensioni e al “taglio” delle singole aziende.

3) IMPIANTI COMMERCIALI

a. Altezza max 9,00 mt.;

b. Distanze

b1 – dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza e comunque non inferiore a mt. 5,00

b2 – dai fabbricati, anche di stessa proprietà pari all'altezza dell'edificio con un minimo di mt.

10,00

c. Densità fondiaria: non si fissa in quanto è legata alla necessità funzionale degli impianti, pertanto la definizione del lotto si rimanda in un momento successivo in base alle dimensioni e al “taglio” delle singole aziende.

d. Sono consentiti edifici pluripiano con altezza minima netta di mt. 3,40.

Ai fini del rispetto del rapporto $R_c = 0,50$ Sf la superficie si computerà sommando le superfici dei singoli piani.

Le recinzioni sulle strade di penetrazione delle zone produttive dovranno essere arretrate di mt. 1,20 dal limite stradale. Tale distanza dovrà essere di mt. 2,00 dalle strade comunali del Fossatello e di Cantagalli.

All'interno di ogni singolo lotto deve essere reperita un'area pari a mq. 20 ogni 100 mq. Di superficie utile come definito all'art. 14 delle NTA, salvo l'elevazione a 40 mq/100 per attività di tipo commerciale, da destinarsi a parcheggio pubblico e comunque non in quantità inferiore agli spazi per standards urbanistici così come previsti dagli artt. 26 e 43 della L.R. n. 31/97.

STRALCIO DEL PDF VIGENTE (VIALE PROPERZIO)

 Perimetro dell'area oggetto della variante

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

-  A1 edifici di valore monumentale
-  A2 edifici di valore storico
-  A3 edifici di valore ambientale

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

-  BV salvaguardia impianto tipologico esistente
-  B1 completamento
-  B2 completamento
-  B3 completamento

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

-  C1 espansione cond. it=1.2 mc/mq
-  C2 espansione cond. it=1.5 mc/mq
-  Cp edilizia res.le pubblica P.E.E.P
-  Limite della zona residenziale di espansione

ZONE PRODUTTIVE

-  D1 completamento  COMMERCIALE ARTIGIANALE
-  D2 espansione  COMMERCIALE ARTIGIANALE

ZONE AGRICOLE

-  E1 agricole normali if=0.01 mc/mq
-  E2 agricole valore paesistico
-  Er agricole di rispetto

ZONE D'USO PUBBLICO INTERESSE COLLETTIVO

-  F1 servizi cittadini * interesse privato
-  F2 attrezzature interesse generale
-  F3 attrezzature sportive e ricreative
-  F4 verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport
-  F5 zone a parco naturale giardino pubblico
-  FR attrezzature ricettive
-  FC aree per la difesa civile

AREE DI RISPETTO

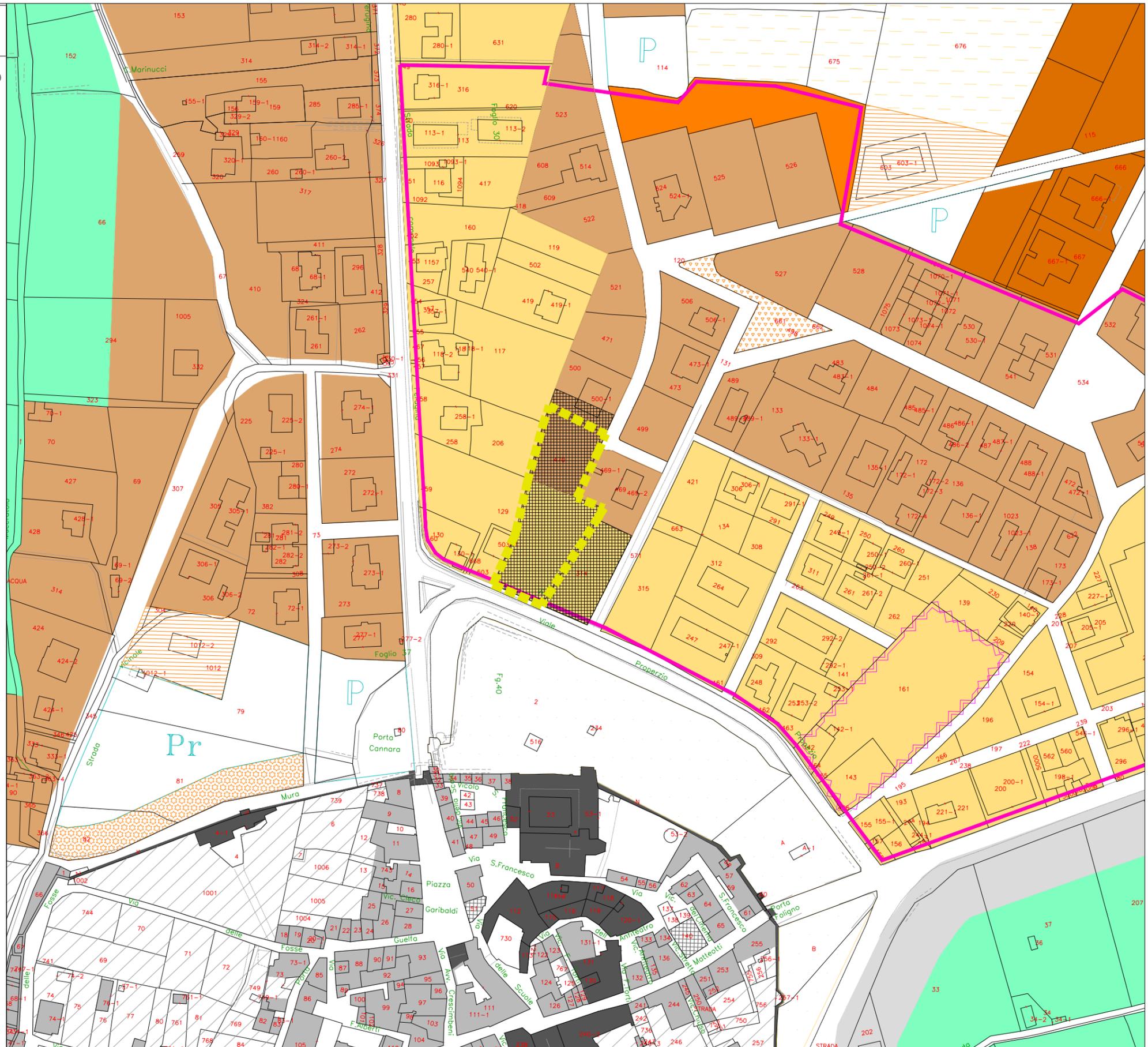
-  aree di rispetto dei cimiteri
-  aree di rispetto stradale
-  aree di tutela soprintendenza archeologica
-  vincolo archeologico
-  D.Lg. 490/99
-  Vincolo archeologico diretto
-  Vincolo archeologico indiretto

ATTREZZATURE VARIE

-  P aree per parcheggio pubblico
-  Pr tutela alberature esistenti
-  confine comunale
-  zone per campeggio
-  cave e torbiere
-  vincolo legge 490/39
-  "Nuova Variante" Vp.verde privato di rispetto dell'abitato

Scala 1:2.000

0 100 m



STRALCIO DEL PDF VIGENTE (VIALE ROMA)



Perimetro dell'area
oggetto della variante

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- A1 edifici di valore monumentale
- A2 edifici di valore storico
- A3 edifici di valore ambientale

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

- BV salvaguardia impianto
tipologico esistente
- B1 completamento
- B2 completamento
- B3 completamento

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- C1 espansione cond. it=1.2 mc/mq
- C2 espansione cond. it=1.5 mc/mq
- Cp edilizia res.le pubblica P.E.E.P
- Limite della zona residenziale
di espansione

ZONE PRODUTTIVE

- D1 completamento COMMERCIALE
ARTIGIANALE
- D2 espansione COMMERCIALE
ARTIGIANALE

ZONE AGRICOLE

- E1 agricole normali if=0.01 mc/mq
- E2 agricole valore paesistico
- E_r agricole di rispetto

ZONE D'USO PUBBLICO INTERESSE COLLETTIVO

- F1 servizi cittadini * interesse privato
- F2 attrezzature interesse generale
- F3 attrezzature sportive e ricreative
- F4 verde pubblico attrezzato
per il gioco e lo sport
- F5 zone a parco naturale
giardino pubblico
- F_R attrezzature ricettive
- F_C aree per la difesa civile

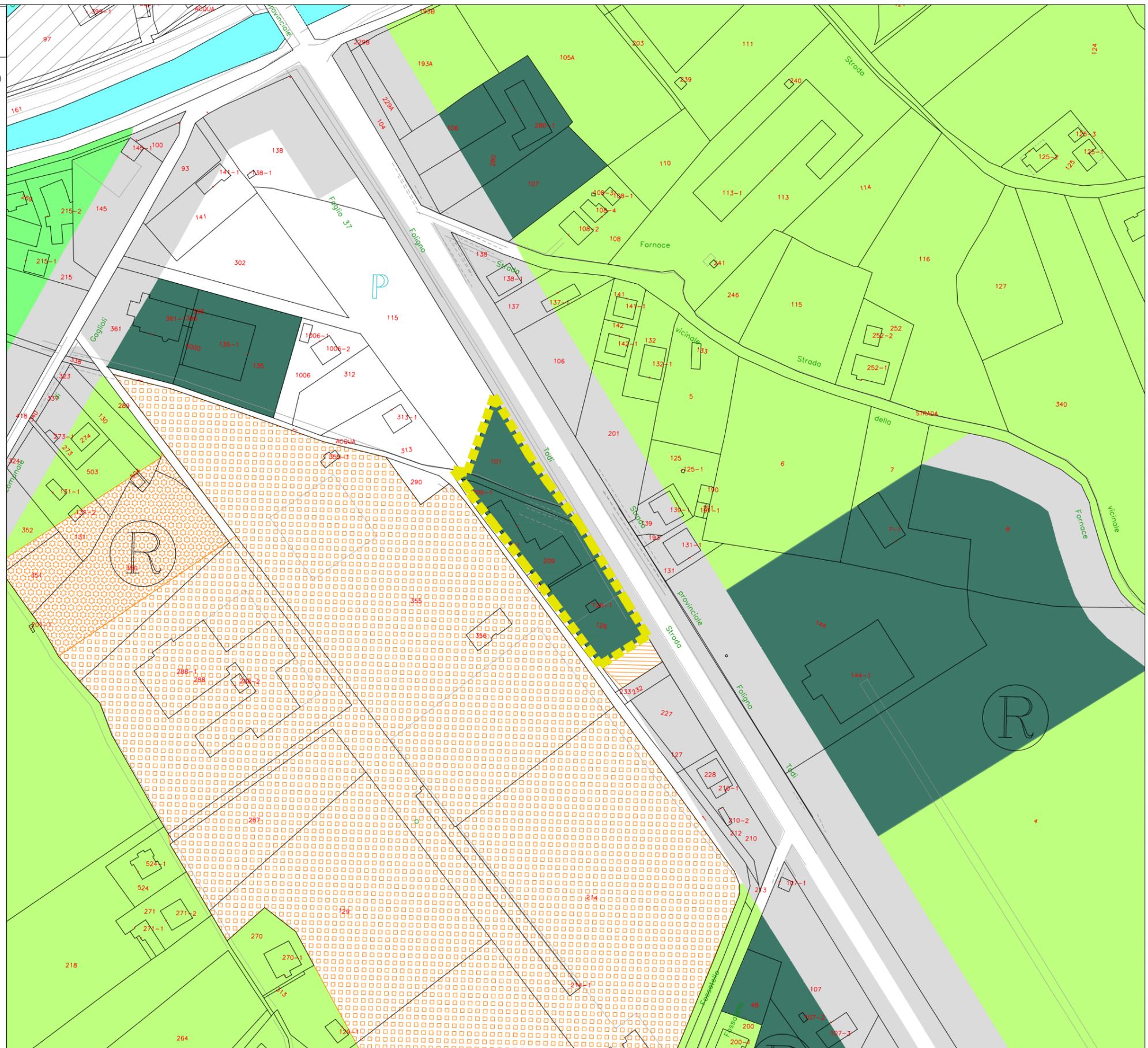
AREE DI RISPETTO

- aree di rispetto dei cimiteri
- aree di rispetto stradale
- aree di tutela soprintendenza
archeologica
- vincolo archeologico
- D.Lg. 490/99
- Vincolo archeologico diretto
- Vincolo archeologico indiretto

ATTEZZATURE VARIE

- aree per parcheggio pubblico
- tutela alberature esistenti
- confine comunale
- zone per campeggio
- cave e torbiere
- vincolo legge 490/39
- "Nuova Variante" Vp.verde
privato di rispetto dell'abitato

0 100 m
Scala 1:2.000



Elaborati normativi

STRALCIO DEL PDF CON PROPOSTA DI VARIANTE (Viale Properzio)

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- A1 edifici di valore monumentale
- A2 edifici di valore storico
- A3 edifici di valore ambientale

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

- BV salvaguardia impianto tipologico esistente
- B1 completamento
- B2 completamento
- B3 completamento
- B5 area ex autorimessa comunale lungo viale Roma

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- C1 espansione cond. it=1.2 mc/mq
- C2 espansione cond. it=1.5 mc/mq
- Cp edilizia res.le pubblica P.E.E.P
- Limite della zona residenziale di espansione

ZONE PRODUTTIVE

- D1 completamento COMMERCIALE ARTIGIANALE
- D2 espansione COMMERCIALE ARTIGIANALE

ZONE AGRICOLE

- E1 agricole normali if=0.01 mc/mq
- E2 agricole valore paesistico
- Er agricole di rispetto
- Ec agricole compromesse da reperti archeologici

ZONE D'USO PUBBLICO INTERESSE COLLETTIVO

- F1 servizi cittadini * interesse privato
- F2 attrezzature interesse generale
- F3 attrezzature sportive e ricreative
- F4 verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport
- F5 zone a parco naturale giardino pubblico
- FR attrezzature ricettive
- Fc aree per la difesa civile

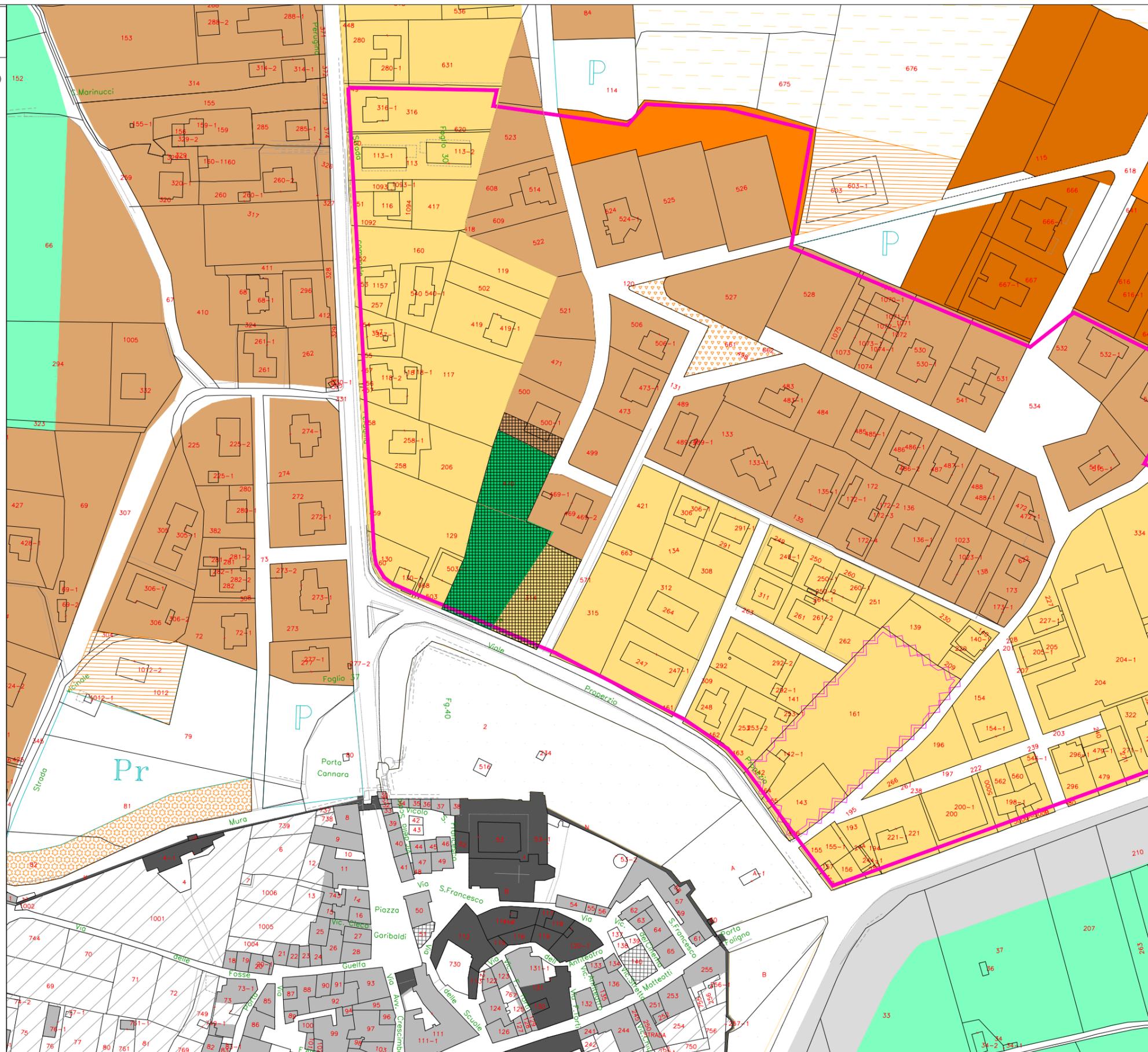
AREE DI RISPETTO

- aree di rispetto dei cimiteri
- aree di rispetto stradale
- aree di tutela soprintendenza archeologica
- vincolo archeologico
- D.Lg. 490/99
- Vincolo archeologico diretto
- Vincolo archeologico indiretto

ATTEZZATURE VARIE

- aree per parcheggio pubblico
- tutela alberature esistenti
- confine comunale
- zone per campeggio
- cave e torbiere
- vincolo legge 490/39
- "Nuova Variante" Vp.verde privato di rispetto dell'abitato

Scala 1:2.000
0 100 m



STRALCIO DEL PDF CON PROPOSTA DI VARIANTE (Viale Roma)

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- A1 edifici di valore monumentale
- A2 edifici di valore storico
- A3 edifici di valore ambientale

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

- BV salvaguardia impianto tipologico esistente
- B1 completamento
- B2 completamento
- B3 completamento
- B5 area ex autorimessa comunale lungo viale Roma

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- C1 espansione cond. it=1.2 mc/mq
- C2 espansione cond. it=1.5 mc/mq
- Cp edilizia res.le pubblica P.E.E.P
- Limite della zona residenziale di espansione

ZONE PRODUTTIVE

- D1 completamento COMMERCIALE ARTIGIANALE
- D2 espansione COMMERCIALE ARTIGIANALE

ZONE AGRICOLE

- E1 agricole normali if=0.01 mc/mq
- E2 agricole valore paesistico
- Er agricole di rispetto
- Ec agricole compromesse da reperti archeologici

ZONE D'USO PUBBLICO INTERESSE COLLETTIVO

- F1 servizi cittadini * interesse privato
- F2 attrezzature interesse generale
- F3 attrezzature sportive e ricreative
- F4 verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport
- F5 zone a parco naturale giardino pubblico
- FR attrezzature ricettive
- FC aree per la difesa civile

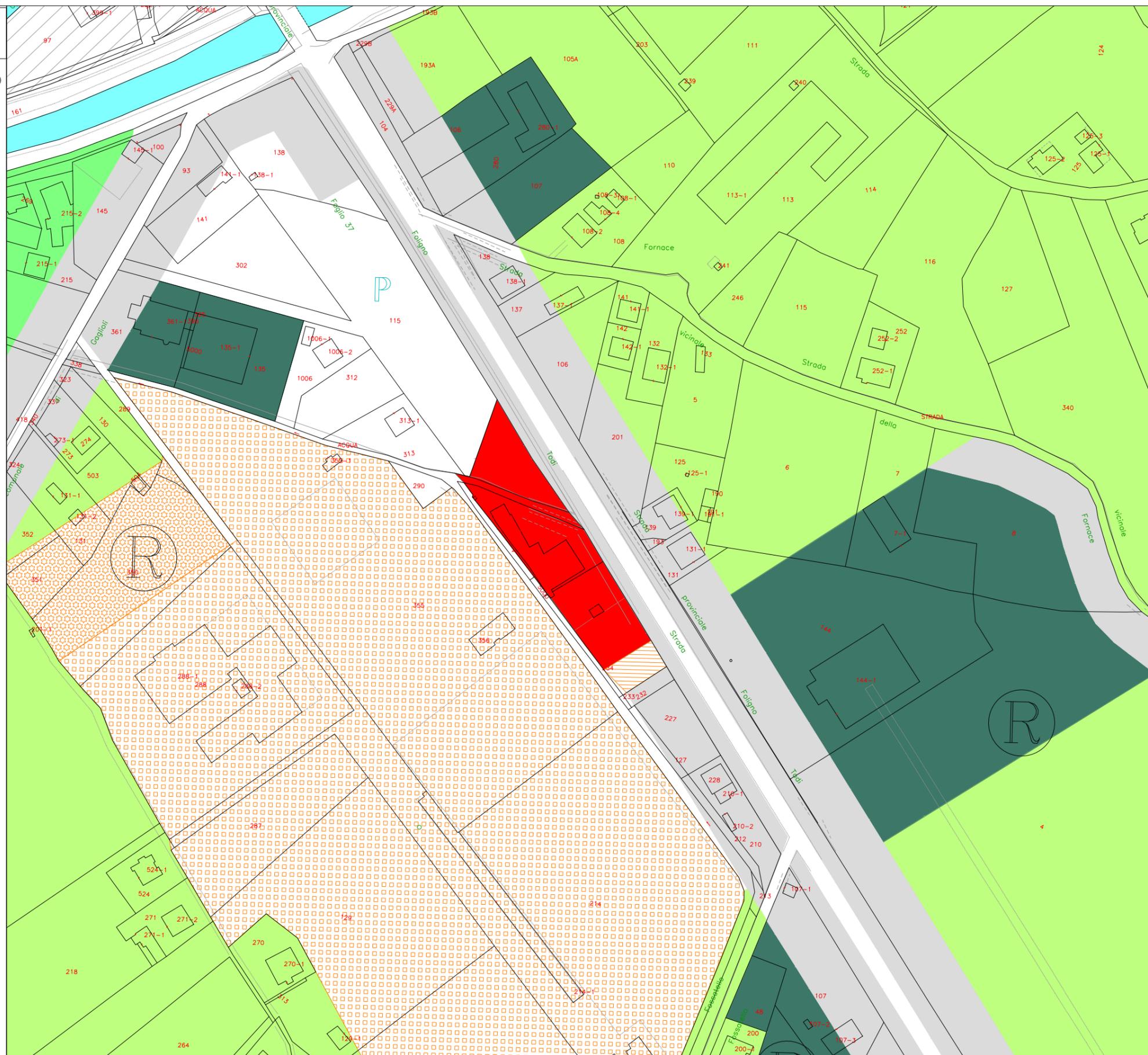
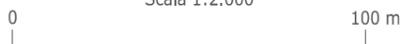
AREE DI RISPETTO

- aree di rispetto dei cimiteri
- aree di rispetto stradale
- aree di tutela soprintendenza archeologica
- vincolo archeologico
- D.Lg. 490/99
- Vincolo archeologico diretto
- Vincolo archeologico indiretto

ATTEZZATURE VARIE

- aree per parcheggio pubblico
- tutela alberature esistenti
- confine comunale
- zone per campeggio
- cave e torbiere
- vincolo legge 490/39
- "Nuova Variante" Vp.verde privato di rispetto dell'abitato

Scala 1:2.000



Nota:

Gli strumenti normativi predisposti dalla Variante, riportati di seguito, consistono:

- nell'**integrazione dell'articolo 35 delle NTA del vigente Programma di Fabbricazione** (riguardante le Zone "E") con la disciplina di una nuova Sottozona (Sottozona "Ec, area agricola compromessa da reperti archeologici"); il testo è riportato di seguito.
- nell'**integrazione dell'articolo 32 delle NTA del vigente Programma di Fabbricazione** (riguardante le Zone "B") con la disciplina di una nuova Sottozona (Sottozona "B5, area ex autorimessa comunale lungo Viale Roma"); il testo è riportato di seguito.
- in una **Scheda progetto** allegata alla suddetta disciplina della Sottozona B5.

ARTICOLO 35 DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Zone "E",

Sottozona "Ec, area agricola compromessa da reperti archeologici"

Comprende aree sottoposte a vincolo archeologico diretto (nota n. 3139 del 5-12-2000 della Soprintendenza archeologica per l'Umbria), nelle quali è interdetta ogni trasformazione edilizia in conseguenza dei reperti in esse rilevati.

E' consentito l'utilizzo agricolo, previo parere della competente Soprintendenza".

ARTICOLO 32 DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Zone "B",

Sottozona "B5, area ex autorimessa comunale lungo Viale Roma"

Coincide con il lotto già destinato ad autorimessa e deposito comunale, da assoggettarsi ad intervento di trasformazione e qualificazione urbana tramite demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e realizzazione di nuova edificazione e di spazi pubblici attrezzati.

Il presente articolo è costituito dal testo che segue e da un elaborato grafico, indicato nel seguito come "Scheda progetto". La "Scheda progetto" è parte integrante della disciplina del presente articolo.

Interventi ammessi

Demolizione, nuova edificazione.

Modalità di attuazione

Intervento diretto

Funzioni ammesse

Residenze, terziario (uffici e/o commercio), nelle quantità massime specificate di seguito.

Regole per l'intervento edilizio

- Superficie utile coperta massima complessiva: 2.416,8 mq di cui:
 - Superficie utile coperta massima per funzioni terziarie (uffici e/o commercio): 635,3 mq, localizzabile esclusivamente al piano terra;
 - Superficie utile coperta massima per funzioni residenziali: 1781,5 mq
- Numero massimo di piani: 3 fuori terra;
- Altezza massima⁵: 9,50 metri fuori terra;
- Conformemente alle prescrizioni dell'art. 47-bis del vigente Programma di Fabbricazione, gli edifici dovranno essere rialzati rispetto alla quota naturale del piano di campagna di una altezza compresa tra 0,80 e 1,00 metri, che non sarà computata nell'altezza degli edifici stessi ai fini del rispetto dell'altezza massima stabilita dal presente articolo;
- Almeno il 50% della superficie fondiaria libera da costruzioni deve essere permeabile⁶;
- Deve essere preventivamente effettuata, anteriormente alla realizzazione di nuove cubature edilizie, una deviazione del fosso demaniale interrato, in modo tale che, dopo

⁵ Tutti i parametri urbanistici menzionati nel presente articolo sono da intendersi conformi al Regolamento regionale n. 9 del 3 novembre 2008.

⁶ Articolo 10 comma 2 della legge regionale n. 17 del 18 novembre 2008.

la deviazione, le fasce di rispetto del fosso (10 m. come da R.D. n. 523/1904) siano esterne per tutta la loro estensione rispetto all'area di massimo ingombro degli edifici;

- La realizzazione di nuova edificazione sull'area è consentita subordinatamente alla realizzazione di una idonea rete di smaltimento delle acque reflue di zona, alla quale l'edificazione stessa deve essere connessa.
- Non è consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati;
- Nel progetto di trasformazione dell'area devono essere rispettate le prescrizioni della *Scheda progetto* allegata;
- E' obbligatoria la copertura a tetto;
- E' obbligatorio il rivestimento in mattoni;
- Deve essere prevista una soluzione architettonicamente significativa per le testate Nord e Sud dell'edificio, data la particolare visibilità di detti fronti da Viale Roma (devono quindi essere evitate testate cieche, o con sole finestre di servizi igienici);

Prescrizioni morfologiche della Scheda progetto

Oltre alle prescrizioni per il progetto desumibili direttamente dallo schema grafico, si evidenzia quanto segue:

- *Parcheggi pubblici e privati*: devono essere localizzati alle estremità Nord e Sud dell'area, disponendo i parcheggi di uso pubblico in posizione più prossima agli ingressi sul viale;
- *Verde pubblico*: deve costituire una fascia di verde attrezzato disposta lungo il margine del corso d'acqua demaniale;
- *Spazio pubblico pavimentato*: la piazza antistante l'edificio di progetto deve essere dotata di punti di seduta e di arredo, qualificandosi come piazza di ingresso alla città;
- *Area di massimo ingombro*: la superficie coperta dell'edificazione deve essere interamente compresa entro il perimetro dell'Area di massimo ingombro;
- *Piazza coperta passante*: La nuova edificazione di progetto deve comprendere una piazza coperta passante, collegante la piazza antistante l'edificio con la retrostante fascia di verde attrezzato e con le connessioni ciclopedonali verso l'area sportiva. Detta piazza coperta sarà preferibilmente caratterizzata da uno spazio libero a tutta altezza;
- *Connessione ciclabile*: Il progetto degli spazi di uso pubblico deve comprendere una pista ciclabile parallela a Viale Roma, diretta dall'area sportiva verso il centro città;
- *Percorso pedonale verso il fiume e la città*: Il progetto degli spazi di uso pubblico dell'intervento deve comprendere un percorso pedonale parallelo a Viale Roma verso il Centro città;
- *Rapporto con l'area sportiva*: La connessione pedonale con la contigua area sportiva, attraverso la piazza coperta passante, deve essere valorizzata nel progetto come parte integrante dell'assetto degli spazi di uso pubblico.

Standard urbanistici

Parte del lotto deve essere destinata ad aree attrezzate di uso pubblico, conformemente alle seguenti prescrizioni:

- Per le funzioni terziarie (uffici e/o commercio): la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio (parcheggi di uso pubblico e verde attrezzato) è quella prescritta dall'Art. 26 della L.R. 31/1997.
- Per le funzioni residenziali: la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio è quella prescritta dall'Art. 60 L.R. 27/2000
- Deve essere inoltre assicurata una dotazione minima di parcheggi ad uso privato di 1 mq / 10 mc [Legge n. 122/89].

Le opere di urbanizzazione realizzate all'interno del lotto, e congruenti con le prescrizioni di standard di legge (parcheggi pubblici e verde), sono aree asservite ad uso pubblico.

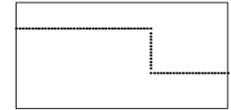
Nella pagina seguente: *Scheda progetto* allegata alla disciplina della Sottozona B5.

Scheda progetto

Sottozona B5, "area ex autorimessa comunale
lungo Viale Roma"



Perimetro zona ex D1 CA del PDF vigente



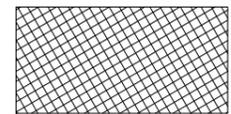
Ingombro edificio esistente



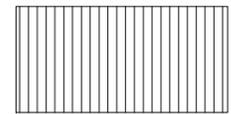
Parcheggi



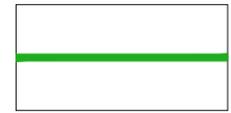
Verde attrezzato



Spazio pubblico pavimentato



Area di massimo ingombro



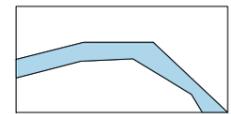
Connessione ciclabile



Percorso pedonale verso il fiume e la città



Rapporto con l'area sportiva



Fosso demaniale



Fosso demaniale interrato da deviare

Scala 1:1.000

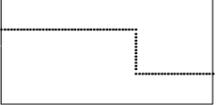
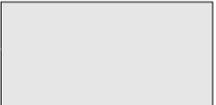
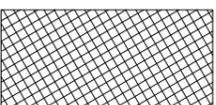
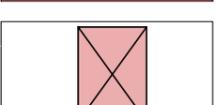
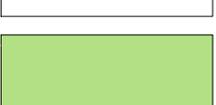
0

50 m



Elaborati esemplificativi

Soluzione progettuale esemplificativa n. 1

-  Perimetro zona ex D1 CA del PDF vigente
-  Ingombro edificio esistente
-  Parcheggi pubblici
-  Parcheggi privati
-  Spazio pubblico pavimentato
-  Superfici di nuova edificazione: terziario a piano terra, residenza ai piani superiori, altezza pari a 3 piani, compreso il piano terra.
-  Piazza coperta passante
-  Porticato
-  Verde attrezzato
-  Connessione ciclabile
-  Percorso pedonale verso il fiume e la città
-  Rapporto con l'area sportiva
-  Fosso demaniale

Scala 1:1.000



Soluzione progettuale esemplificativa n. 1

Corpo di fabbrica nord

spessore piano terra del corpo di fabbrica 1	9,0 m
spessore piani residenziali del corpo di fabbrica 1	12,5 m
lunghezza del corpo di fabbrica 1	47,0 m
numero di piani residenziali corpo di fabbrica 1	2 piani
superficie piano terra corpo di fabbrica 1	423,0 mq
superficie piani residenziali corpo di fabbrica 1	1.175,0 mq

Corpo di fabbrica sud

spessore piano terra del corpo di fabbrica 2	9,0 m
spessore piani residenziali del corpo di fabbrica 2	12,5 m
lunghezza del corpo di fabbrica 2	23,0 m
numero di piani residenziali corpo di fabbrica 2	2 piani
superficie piano terra corpo di fabbrica 2	207,0 mq
superficie piani residenziali corpo di fabbrica 2	575,0 mq

superficie utile coperta terziaria totale di progetto	630,0 mq
superficie utile coperta residenziale totale di progetto	1.750,0 mq

Superficie utile coperta terziaria massima	635,3 mq
Superficie utile coperta residenziale massima	1.781,5 mq

Numero massimo di abitanti teorici insediabili 53 abitanti

33,33 mq di superficie pro capite residenziale

Standard di progetto

Parcheggio pubblico	643,0 mq
Parcheggio privato	788,0 mq
Verde pubblico	948,0 mq

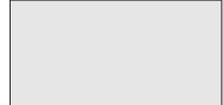
Standard minimi

Parcheggio pubblico da terziario	476,5 mq	0,75 mq/mq	
Parcheggio pubblico da residenziale	160,3 mq	3 mq/ab	
Parcheggio pubblico totale	636,8 mq		
Parcheggio privato	756,8 mq	3 m (h residenziale)	3,5 m (h terziario)
Verde pubblico da terziario	476,5 mq		
Verde pubblico da residenziale	267,2 mq	5 mq/ab	
Verde pubblico totale	743,7 mq		

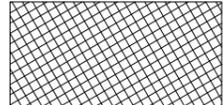
Soluzione progettuale esemplificativa n. 2

 Perimetro zona ex D1 CA del PDF vigente

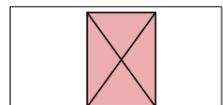
 Ingombro edificio esistente

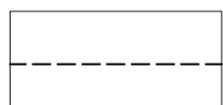
 Parcheggi pubblici

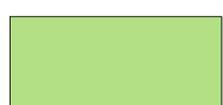
 Parcheggi privati

 Spazio pubblico pavimentato

 Superfici di nuova edificazione: terziario a piano terra, residenza ai piani superiori, altezza pari a 3 piani compreso il piano terra

 Piazza coperta passante

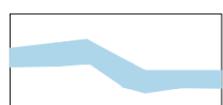
 Porticato

 Verde attrezzato

 Connessione ciclabile

 Percorso pedonale verso il fiume e la città

 Rapporto con l'area sportiva

 Fosso demaniale

Scala 1:1.000

0 50 m



Soluzione progettuale esemplificativa n. 2

Corpo di fabbrica nord

spessore piano terra del corpo di fabbrica 1	9,0 m
spessore piani residenziali del corpo di fabbrica 1	12,0 m
lunghezza del corpo di fabbrica 1	46,4 m
numero di piani residenziali corpo di fabbrica 1	2 piani
superficie piano terra corpo di fabbrica 1	417,6 mq
superficie piani residenziali corpo di fabbrica 1	1.113,6 mq

Corpo di fabbrica sud

spessore piano terra del corpo di fabbrica 2	9,0 m
spessore piani residenziali del corpo di fabbrica 2	12,0 m
lunghezza del corpo di fabbrica 2	22,4 m
numero di piani residenziali corpo di fabbrica 2	2 piani
superficie piano terra corpo di fabbrica 2	201,6 mq
superficie piani residenziali corpo di fabbrica 2	537,6 mq

superficie utile coperta terziaria totale di progetto	619,2 mq
superficie utile coperta residenziale totale di progetto	1.651,2 mq

Superficie utile coperta terziaria massima	635,3 mq
Superficie utile coperta residenziale massima	1.781,5 mq

Numero massimo di abitanti teorici insediabili **53 abitanti**

33,33 mq di superficie pro capite residenziale

Standard di progetto

Parcheggio pubblico	643,0 mq
Parcheggio privato	788,0 mq
Verde pubblico	1.027,0 mq

Standard minimi

Parcheggio pubblico da terziario	476,5 mq	0,75 mq/mq	
Parcheggio pubblico da residenziale	160,3 mq	3 mq/ab	
Parcheggio pubblico totale	636,8 mq		
Parcheggio privato	756,8 mq	3 m (h residenziale)	3,5 m (h terziario)
Verde pubblico da terziario	476,5 mq		
Verde pubblico da residenziale	267,2 mq	5 mq/ab	
Verde pubblico totale	743,7 mq		