

# COMUNE DI UMBERTIDE

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

### PARTE OPERATIVA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco:	Gianfranco Becchetti
Responsabile Ufficio Urbanistico:	Guglielmo Magrini
Progetto:	Studio Mariotti Architetti Associati Arch. Narciso Mariotti Arch. Stefano Mariotti
Gruppo Tecnico Redazionale:	Donato Di Lodovico Fabrizio Lucchese Domenico Tudini
Ricerche e studi specialistici Studio Geologico: Consulenza verifiche idrauliche	Dott. Geol. Francesco Brunelli. Ing. Nicola Neri.

**Aprile 2004**

## INDICE

3

### TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
<b>CAPO I – OBIETTIVI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLA SPAZIO URBANO.....</b>	<b>3</b>
Art. 1 – Finalità ed obiettivi generali.....	3
Art. 2 – Elaborati costitutivi del PRG parte strutturale.....	3
Art. 3 – Contenuti.....	4
Art. 4 – Articolazione dello spazio urbano.....	4
Art. 5 – Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni.....	4
Art. 6 - Validità.....	5
<b>CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>5</b>
Art. 7 – Grandezze urbanistiche ed edilizie.....	5
Art. 8 - Indici urbanistici.....	7
Art. 9 – Categorie di intervento.....	8
<b>CAPO III - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>9</b>
Art. 10 – Classi di destinazione d'uso fondamentali.....	9
<b>CAPO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>11</b>
Art. 11 – Procedimenti tecnico-amministrativi.....	11
Art. 12 - Attuazione diretta semplice.....	11
Art. 13 - Attuazione diretta condizionata.....	11
Art. 14 - Attuazione indiretta.....	12
<b>CAPO V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE.....</b>	<b>13</b>
Art. 15 – Strumenti di attuazione nello spazio urbano.....	13
Art. 16 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento.....	15
Art. 17 – Attuazione degli standards urbanistici ed ecologico-ambientali.....	16

### TITOLO II

#### DISCIPLINA OPERATIVA DELLO SPAZIO URBANO

<b>CAPO I – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI.....</b>	<b>19</b>
Art. 18 – Classificazione.....	19
Art. 19 - Disciplina dei Tessuti Storici – Norme generali.....	19
Art. 20 - Unitarietà degli interventi di recupero.....	20
Art. 21 - Disciplina dei Centri Storici.....	20
Art. 22 - Disciplina dei Nuclei Storici.....	23
Art. 23 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Storici.....	24
Art. 24 - Disciplina degli spazi aperti nei Tessuti Storici.....	25
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEI TESSUTI CONSOLIDATI.....</b>	<b>26</b>
Art. 25 – Classificazione.....	26
Art. 26 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali – Norme generali.....	26
Art. 27 - Unitarietà degli interventi.....	27
Art. 28 - Disciplina dei <i>Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali a prevalente conservazione (B1-TCR/C)</i> .....	28
Art. 29 - Disciplina dei <i>Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali da recuperare (B2-TCR/R)</i> ..	29
Art. 30 - Disciplina dei <i>Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento (TCR/M)</i> ..	30
Art. 31 - Disciplina dei <i>Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali di completamento locale (TCR/CLa - TCR/CLb)</i> .....	31
Art. 32 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali.....	32
Art. 33 - Disciplina dei Tessuti Consolidati produttivi – Norme generali.....	33
Art. 34 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Consolidati produttivi.....	35
<b>CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>37</b>
Art. 35 – Classificazione.....	37
Art. 36 - Disciplina degli <i>Ambiti a disciplina pregressa (C1-ADP/PR) (D3-ADP/P)</i> .....	37
Art. 37 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali e integrati – Norme generali</i> .....	37
Art. 38 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione di ristrutturazione urbanistica (B7-ATU/RU)</i> .....	39
Art. 39 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione integrati (C2-ATU/TI)</i> .....	39
Art. 40 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto (C3-ATU/Pipr)</i> .....	39

Art. 41 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione ambientale (C4-ATU/TA)</i> .....	40
Art. 42 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione turistici integrati (ATU/TRI)</i> .....	40
Art. 43 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli <i>Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto prevalentemente residenziali ed integrati</i> .....	41
Art. 44 - Disciplina degli <i>Ambiti urbani di trasformazione produttivi</i> . – Norme generali.....	42
Art. 45 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli <i>Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto produttivo (ATU/PI)</i> .....	43
CAPO IV – DISCIPLINA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE .....	45
Art. 46 - Classificazione. ....	45
Art. 47 – Disciplina delle aree per i servizi di interesse collettivo e delle attrezzature di interesse generale. ....	46
CAPO V – DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE.....	46
Art. 48 – Classificazione. ....	46
Art. 49 – Disciplina delle aree a verde pubblico ed a verde attrezzato.....	47
Art. 50 - Parametri e requisiti ecologici per le aree del <i>Sistema del verde urbano e territoriale</i> . ....	47
Art. 51 – Disciplina delle aree degli orti urbani (VPo).....	48
TITOLO III	
DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE	
CAPO I – DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE IN AMBITO URBANO. ....	49
Art. 52 – Classificazione. ....	49
Art. 53 – Disciplina delle componenti del sistema ambientale.....	49
TITOLO IV	
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	
CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI.....	51
Art. 54 - Validità delle prescrizioni geologiche e relative al rischio idraulico. ....	51
Art. 55 - Aree in contrasto con le previsioni di PRG .....	51
Art. 56 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona .....	51
Art. 57 - Basi cartografiche del PRG. ....	51
CAPO II - NORME TRANSITORIE .....	51
Art. 58 - Misure di salvaguardia .....	51
Art. 59 - Costruzioni iniziate .....	52
ALLEGATO 1a - SCHEDE D'AMBITO. Foglio Normativo .....	54

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.

### CAPO I – OBIETTIVI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLA SPAZIO URBANO.

#### Art. 1 – Finalità ed obiettivi generali

1. In riferimento alle finalità generali espresse all'art.1 delle NTA del PRG – Parte strutturale, gli obiettivi generali del progetto dello spazio urbano si distinguono in:

- a) obiettivi rivolti alla qualificazione complessiva della città, alla tutela dei caratteri storico-urbanistici del centro e alla definizione morfologica e tipologica delle parti di più recente formazione; tutto ciò come definizione dell'ulteriore sviluppo economico e nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, con particolare attenzione alla tutela delle aree non insediate ai margini della città. Costituiscono obiettivi strategici specifici:
  - il contenimento delle previsioni di espansione oltre i limiti definiti dal vigente PRG, in modo da non incrementare, se non in quota modesta, il *consumo di suolo* derivante da trasformazioni edificatorie del territorio;
  - la riqualificazione funzionale ed urbanistica delle aree centrali del capoluogo e delle frazioni principali attraverso la riprogettazione degli spazi urbani, prevalentemente destinati dal piano vigente ad insediamenti produttivi industriali, in via di dismissione e/o nei quali sono già in corso processi di modifica delle originarie destinazioni d'uso, e degli ambiti di degrado abitativo ed ambientale, presenti all'interno del tessuto edilizio già consolidato;
- b) obiettivi funzionali specifici, in ordine sia alle esigenze di spazi organizzativi per lo svolgimento delle attività di relazione, produttive, di servizio e per la mobilità, sia alle opportunità di trasformazione legate alla valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche presenti. Costituiscono obiettivi strategici specifici:
  - la salvaguardia ed il potenziamento del sistema produttivo ed industriale in attività, garantendone le possibilità di adeguamento tecnologico e le reali esigenze di ampliamento, e riconsiderando le singole localizzazioni in funzione delle mutate condizioni, urbanistiche e produttive, e delle nuove relazioni con il sistema della mobilità di livello regionale ed interregionale;
  - l'adeguamento e la ridefinizione urbanistica delle aree interessate dal nuovo assetto della viabilità derivante dalle scelte della pianificazione sovraordinata (PUT e PTCP);
  - la riorganizzazione ed il potenziamento del sistema dei servizi;
  - la razionalizzazione delle connessioni tra le residenze, i servizi e le aree specializzate produttive commerciali e terziarie, attraverso la riqualificazione e la riorganizzazione del sistema della viabilità urbana (di connessione con la rete extraurbana, di attraversamento interno, di collegamento interquartieri, di relazione entro l'area urbana), il potenziamento delle forme di mobilità pedonale e ciclabile e l'integrazione di queste nel sistema di viabilità urbana.

#### Art. 2 – Elaborati costitutivi del PRG parte strutturale.

1. Il PRG – Parte operativa è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione, con i seguenti allegati:
  - Allegato 1° - Schede norma relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana – foglio normativo;
  - Allegato 1b - Schede norma relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana – foglio grafico;
- cartografie in scala 1:2.000 riguardanti gli insediamenti del territorio comunale ed in particolare:
  - Umbertide Capoluogo, n° 18 tavole
  - Pierantonio n° 2 tavole
  - Niccone n° 1 tavola
  - Montecastelli n° 2 tavole
  - Ranchi, Nestore, Banchetti n° 2 tavole

- Calzolaro n° 1 tavola
- Molino Vitelli, Ospedaliccchio n° 1 tavola
- Poggio n° 1 tavola

### **Art. 3 – Contenuti.**

1. Ai sensi dell'art. 3 della LR 31/97, la Parte operativa del PRG:

- delimita e specifica le singole zone, all'interno degli ambiti individuati nella parte strutturale, dettando per queste e per le loro articolazioni norme d'uso e modalità di attuazione;
- disciplina il recupero degli ambiti e delle aree del territorio degradate attraverso interventi di rifunzionalizzazione e riqualificazione urbana;
- definisce le scelte relative al sistema della viabilità e dei parcheggi, all'organizzazione e dotazione di spazi pubblici e servizi in relazione ad operazioni di qualificazione ambientale, edilizia ed urbanistica, individuando altresì le opere pubbliche costituenti il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici o privati, nonché i tempi di attuazione e le risorse finanziarie disponibili;
- individua le aree sottoposte a previsioni particolareggiate da definire con Piani Attuativi, stabilendo standards, tipologie urbanistiche ed edilizie e destinazioni d'uso in relazione alle caratteristiche geomorfologiche, storico-insediative e funzionali dell'ambito di appartenenza, dettando altresì le prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed ecologici nei limiti fissati nella parte strutturale del PRG;
- delimita gli ambiti del territorio ai sensi della L 447/95 individuando gli interventi necessari al contenimento dell'inquinamento acustico;
- indica i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, volto alla destinazione commerciale, direzionale e dei servizi ed attuato senza opere edilizie, è subordinato ad autorizzazione edilizia.

### **Art. 4 – Articolazione dello spazio urbano.**

1. Per il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente articolo 1 il PRG – Parte operativa articola lo spazio urbano in:

- a) *Tessuti storici (Zona A)*;
- b) *Tessuti ed Ambiti consolidati o in via di consolidamento, articolati a loro volta in:*
  - *Tessuti prevalentemente residenziali consolidati (Zona B)*;
  - *Tessuti (Insediamenti) produttivi consolidati (zona D)*;
- c) *Ambiti a disciplina pregressa, articolati a loro volta in:*
  - *prevalentemente residenziali (Zona C)*;
  - *produttivi (Zona D)*;
- d) *Ambiti urbani di trasformazione, articolati a loro volta in:*
  - prevalentemente residenziali
    - *di ristrutturazione urbanistica (Zona B)*;
    - *integrati (Zona C)*;
    - *di trasformazione ambientale (Zona C)*;
    - *di primo impianto prevalentemente residenziale (Zona C)*;
    - *turistici integrati (Zona C – D ed F)*;
produttivi
    - *di primo impianto produttivo industriale-artigianale (Zona D)*;
    - *di primo impianto produttivo commerciale-direzionale (Zona D)*.

### **Art. 5 – Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni.**

1. Il PRG – Parte operativa detta la disciplina per gli insediamenti urbani, i centri esterni e gli insediamenti minori di cui all'art.5 comma 4 delle NTA del PRG – Parte Strutturale.

Tale disciplina ha valore normativo ai sensi dell'art. 3, comma 2 lett. a) della LR 31/97 ed è riferita agli ambiti indicati nella cartografia 1:2.000, da:

- la disciplina di tessuto riguardante gli usi del suolo e gli interventi di trasformazione fisica e funzionale dei tessuti di cui al Capo I e Capo II del Titolo II;

- la disciplina d'ambito riguardante gli usi del suolo e gli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli ambiti di cui al Capo III del Titolo II;
- la disciplina particolareggiata pregressa degli ambiti di cui al successivo art. 28.

#### **Art. 6 - Validità**

1. Le previsioni contenute nella PARTE OPERATIVA del PRG hanno validità temporale di otto anni, e potranno essere modificate nei modi e nei tempi stabiliti dalla LR 31/97 e sue successive modifiche ed integrazioni.

2. Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG - PARTE OPERATIVA prevalgono, in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e di altri regolamenti comunali.

Le stesse norme sono invece subordinate:

- alle modificazioni che intervengono per approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali;
- per approvazioni di leggi, decreti, regolamenti successivi alla L.R. 31/97 che ne costituiscano esplicita modifica o integrazione;
- per l'approvazione di piani ambientali e/o territoriali sovracomunali (PUT, PTCP, Piani di bacino, Piani per i parchi, Piani paesistici).
- all'approvazione di Piani di Settore di iniziativa comunale relativamente alle zone per servizi ed attrezzature generali;
- all'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi della Legge 31.01.1978, n.1.

3. Le presenti norme integrano le tavole grafiche, ne determinano il contenuto e disciplinano l'attuazione delle previsioni in esse contenute.

4. La parte operativa del PRG ha valore di programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'art. 13 della L.10/77 e successive modifiche o integrazioni, in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici.

## **CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 7 – Grandezze urbanistiche ed edilizie.**

1. Le grandezze urbanistiche ed edilizie assunte dal PRG sono le seguenti:

(St) Superficie territoriale: misura in mq. la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad *attuazione indiretta*. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici residenziali e non, pubblici e privati nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al (Vc) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale, al (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale ed a parco agricolo) e ad attrezzature e servizi.

(Sf) Superficie fondiaria: misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento ad *attuazione diretta o diretta condizionata*. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o agli appezzamenti agricoli da asservire alla costruzione; non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PRG – Parte operativa e non può comprendere aree aventi diversa destinazione urbanistica. Nel caso di *attuazione diretta condizionata* comprende anche le aree da destinare a verde, viabilità e/o parcheggi.

Nello spazio extraurbano la superficie fondiaria è quella della "unità poderale", costituita dagli appezzamenti di terreno contigui o funzionalmente unitari ai fini dello sfruttamento agricolo; si considerano funzionalmente unitari gli appezzamenti di terreno agricolo ricadenti entro un cerchio del raggio di m. 2000 purché ricompresi nella stessa Unità di Paesaggio (UdP) di cui al precedente art. 5.

(Sc) Superficie coperta: misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine, logge e parti porticate; sono esclusi pensiline, grandi balconi aperti, scale esterne aperte su tre lati, locali interrati e/o seminterrati.

(Suc) Superficie utile complessiva: espressa in mq., è la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso.

È esclusa da tale misura la superficie di:

- a) coperture piane qualora ammesse;
- b) locali e/o volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana,...);
- c) porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano;
- d) tettoie, pensiline, pergole aperte su tre lati fino ad un massimo del 10% della Suc e sporgenza non superiore a 2.50 m;
- e) spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta del relativo piano e con sporgenza o profondità non superiore a 2 m;
- f) vani corsa degli ascensori e vani scala, salvo le superfici relative alle proiezioni sul piano di accesso le quali concorrono alla determinazione della Suc;
- g) locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1.80 e profondità inferiore a m. 3,00 misurato a partire dall'intersezione dell'intradosso con l'estradosso come prima definiti nel caso di coperture inclinate, o un'altezza utile inferiore a m. 1.80 nel caso di coperture piane;
- h) gli ingombri dei muri e/o delle tamponature perimetrali qualora eccedenti, per motivi di risparmio energetico, i 30 cm. di spessore (art.2, L.R. n. 38 del 20.12.2000).

Sono inoltre esclusi:

- 1) nello Spazio urbano: locali interrati per almeno 2/3 della superficie delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio non emergente mediamente oltre m. 0.80 rispetto alla quota media del terreno sistemato o rispetto alla quota del colmo stradale, con altezza massima interna non superiore a m. 2.60, contenuti nella superficie coperta del fabbricato, aventi rampe carrabili di accesso ricavate in aderenza e parallelamente ad un lato dell'edificio e che siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia medesima.

Si considerano locali di pertinenza:

- i ripostigli e le cantine per un massimo di 12 mq per ogni alloggio;
- autorimesse private o posti macchina nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di superficie utile di alloggio;
- locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi), protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica nei limiti del 10% di Suc.

Qualora sia necessario realizzare parcheggi d'uso pubblico, per soddisfare le esigenze delle funzioni Terziarie collocate nell'edificio soprastante, è possibile, fermo restando le altre condizioni e nel rispetto dei diritti dei terzi, allargarsi oltre la superficie coperta del fabbricato per una superficie pari a:

1 mq per ogni 3 mq di superficie utile destinata a:	uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, servizi bancari, artigianato di servizio, altri servizi assimilabili
0,5 mq per ogni mq di superficie utile destinata a:	stanza per attività alberghiera e extralberghiera
0,75 mq per ogni mq di superficie di vendita:	per le attività commerciali

- 2) nello Spazio rurale: locali interrati per almeno 2/3 della superficie delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio mediamente non emergente per oltre m. 0.80 rispetto alla quota media del terreno sistemato, con altezza massima interna non superiore a m. 2.40, contenuti nella superficie coperta del fabbricato, non aventi rampe carrabili di accesso e che siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia medesima.

Si considerano locali di pertinenza:

- i ripostigli e le cantine per un massimo di 20 mq per ogni alloggio;
- autorimesse private o posti macchina nei limiti di 1 mq ogni 2.5 mq di superficie utile di alloggio;
- locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi), protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica nei limiti del 15% di Suc.

Le stesse pertinenze possono, in alternativa ai locali interrati, essere collocate in un manufatto annesso all'edificio residenziale, realizzato fuori terra e ad una di distanza non superiore a m 10 dall'edificio stesso, avente una Suc non superiore a mq. 25, forma rettangolare, senza solai interni, tetto a falde e copertura con coppi di laterizio ed un'altezza in gronda di m. 2.40 misurata dalla quota media del terreno sistemato all'intradosso del solaio di copertura.

(Su) Superficie utile: espressa in mq., è la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre.

(Sv) Superficie di vendita: espressa in mq, è la superficie destinata alla vendita di un esercizio di vicinato, di una media o di una grande struttura di vendita e di un centro commerciale, compresa quella coperta da banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali di servizio e/o comunque frequentabili dai clienti, dei locali adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, ripostigli, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

(H) Altezza degli edifici: misura la differenza, in ogni punto, tra la quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata.

Resta esclusa dal computo dell'altezza la porzione superiore e non strutturale dei solai di interpiano eccedenti lo spessore di cm.8, fatto salvo tuttavia il rispetto di eventuali specifici vincoli imposti rispetto alle altezze degli edifici circostanti, alle altezze prescritte per i *Tessuti storici* e dei *Tessuti consolidati residenziali a prevalente conservazione* (TCR/C), alle norme igienico-sanitarie che disciplinano le distanze tra edifici ai sensi del D.M. 1444/1968, alle altezze e distanze degli edifici prescritte dalle normative per le costruzioni in zone sismiche.

(Dc) Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (con esclusione delle gronde, pensiline, degli elementi decorativi) ed il confine; la valutazione avviene in senso radiale. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza misurata nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione non potrà essere inferiore a ml. 1,50.

(Ds) Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la distanza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (con esclusione dei balconi, delle gronde e degli elementi decorativi) ed il confine stradale (come individuato dal Codice della Strada) prospiciente. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza si misura nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione.

(De) Distanza fuori terra tra edifici: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il filo esterno di pareti (con esclusione dei balconi, scale esterne aperte a sbalzo, pensiline, gronde ed elementi decorativi) di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza - e le pareti, valutate come sopra, di un edificio prospiciente.

## **Art. 8 - Indici urbanistici**

1. Gli indici urbanistici assunti dal Piano sono i seguenti:

(Ut) Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta la superficie utile complessiva (Suc) massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq.

(Uf) Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta la superficie utile complessiva (Suc) massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq.

(Rc) Rapporto di copertura: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Suc della costruzione stessa.

(Se) Superficie edificabile: rappresenta in termini percentuali la quota parte di (St) Superficie territoriale sulla quale devono essere concentrate le edificazioni previste dal P.R.G. e le relative aree di sedime e di pertinenza, comprensive delle opere di urbanizzazione primaria.



(Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale: rappresenta in termini percentuali la quota parte di (St) Superficie territoriale che deve essere destinata a verde naturale ed attrezzato ad uso condominiale;

(Vp) Verde pubblico di compensazione: rappresenta in termini percentuali la quota parte di (St) Superficie territoriale che deve essere destinata a verde di fruizione e di rigenerazione ambientale (verde di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale e a parco agricolo);

(At) Attrezzature

(Ip) Indice di permeabilità dei suoli urbani: rappresenta in termini percentuali la quantità minima delle superfici edificabili e non di cui dovrà essere garantita la permeabilità nella realizzazione delle trasformazioni consentite;

(A) Densità arborea: rappresenta il numero minimo di unità di essenze arboree per unità di superficie che dovranno essere messe a dimora nelle aree libere delle (Se) Superfici edificabili e nelle aree a verde pubblico e privato. Il rapporto é espresso in unità/ha;

(Ar) Densità arbustiva: rappresenta il numero minimo di unità di essenze arbustive per unità di superficie che dovranno essere messe a dimora nelle aree libere delle (Se) Superfici edificabili e nelle aree a verde pubblico e privato. Il rapporto é espresso in unità/ha.

2. I parametri assunti ai fini della determinazione del dimensionamento insediativo del Piano nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale o integrata, tenuto conto delle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente e della finalità di integrazione funzionale perseguite dal Piano stesso, sono i seguenti:

(Se) Stanza equivalente: corrispondente a mc. 130 (40,6 mq. di superficie utile complessiva Suc) fatti salvi i Tessuti Storici, i Tessuti Consolidati e gli Ambiti a disciplina pregressa per i quali il parametro assunto corrisponde a mc. 210 (65,6 mq. di superficie utile complessiva Suc);

(Ab) Abitante: corrispondente a n. 1 stanza equivalente (Se).

3. Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3.20, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile complessiva (Suc) per ottenere il valore, in metri cubi, del volume di un edificio, ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni ed al confronto con le precedenti disposizioni dei precedenti strumenti urbanistici comunali.

#### **Art. 9 – Categorie di intervento.**

1. Il Piano assume le seguenti categorie di intervento per le trasformazioni insediative dello spazio urbano ed extraurbano:

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti, secondo la definizione di cui all'art.31 lett. a) della L. 457/78 così come modificato dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti, secondo la definizione di cui all'art.31 lett. b) della L. 457/78 così come modificato dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001;

MI - *modifiche interne* degli edifici esistenti, secondo la definizione di cui all'art. 26, primo comma, della legge n. 47/85;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari di cui all'art. 4 della legge n. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni;

RC - *restauro e risanamento conservativo* degli edifici esistenti, secondo la definizione di cui all'art.31 lett. c) della L. 457/78 così come modificato dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001;

RE - *ristrutturazione edilizia* degli edifici esistenti, secondo la definizione di cui all'art.31 lett. d) della L. 457/78 così come modificato dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001. Rientrano in questa categoria:

RE1 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente, variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture;

RE2 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture;

RE3 - ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma;

RE4 – RE3 con ampliamento della Suc (sopraelevazione e/o aggiunta laterale);

RE5 - demolizione e ricostruzione totale o parziale con mantenimento della volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza.

RU - *ristrutturazione urbanistica*, secondo la definizione di cui all'art.31 lett. f) della L. 457/78 così come modificato dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001. Rientrano in questa categoria:

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza.

NE - *nuova edificazione*.

RU1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

RU2 - realizzazione nuove infrastrutture

RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.)

RU4 - opere di modellazione del suolo, muri di sostegno, etc.

RU5 - ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo

RU6 - nuovo impianto urbanistico

SP - sistemazione degli *spazi* di *pertinenza* degli edifici; rientrano in questa categoria:

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale.

### CAPO III - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO.

#### Art. 10 – Classi di destinazione d'uso fondamentali.

1. Le destinazioni d'uso dei suoli sono quelle riportate nella cartografia di PRG parte operativa. Ogni attività è ricondotta ad una classe di destinazione d'uso. La classe viene utilizzata per la verifica della conformità delle previsioni di dettaglio del PRG parte operativa, comprese quelle di mutamento di destinazione d'uso.

2. Le classi di destinazioni d'uso fondamentali sono:

a) Usi produttivi del suolo:

E1- agricolo

E2- silvo-colturale e forestale

E3- pascolivo e zootecnico

E4- estrattivo.

b) Usi insediativi:

b.1) Residenziale

R1- in ambiente urbano

R2- in ambiente extraurbano

SC- servizi collettivi

VU- sistema del verde urbano

b2) Turistico ricreativo, scientifico e culturale:

T1- turistico ricettivo in ambiente extraurbano

T2- turistico ricettivo all'aria aperta

T3- di attrezzamento, fruizione e servizio

b3) Produttivo (produzione di beni e servizi):

AR- artigianale;

AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)

AR2 - artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici (carrozzeri, marmisti, etc.)

AR3 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali

AR4 - alloggio a servizio dell'attività artigianale

IN- industriale

IN1 - manufatti per attività di produzione industriale

- IN2 - magazzinaggio per attività industriali
- IN3 - uffici a servizio dell'attività di produzione industriale
- IN4 - alloggio a servizio dell'attività di produzione industriale
- DE- aree produttive agricole
- C- Commerciale;
  - C1 - al minuto diffuso.
  - C2 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva inferiore a mq. 600;
  - C3 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva superiore a mq. 600;
  - C4 - all'ingrosso
  - C5 - attività di magazzinaggio
- b4) Terziario-direzionale:
  - P- servizi.
    - P1 - uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, etc.
    - P2 - attività terziarie a medio e forte concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.)
    - P3 - attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza;
  - PE- esercizi pubblici e/o di servizio:
    - PE1 - mercato
    - PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)
    - PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.)
    - PE4 - ricettivo (alberghi, pensioni, etc.)
    - PE5 - ricreativo-culturale (cinema, teatri, etc.)
    - PE6 - ricreativo-ludico-sportivo (sale gioco, palestre, etc.)
- b5) Servizi collettivi ed attrezzature di interesse generale:
  - SC - servizi collettivi
    - SC1 - assistenza e sanità
    - SC2 - istruzione inferiore
    - SC3 - istruzione superiore
    - SC4 - formazione universitaria
    - SC5 - sport (palazzetti, piscine, palestre, etc.)
    - SC6 - ricreativo-culturale
    - SC7 - culto
    - SC8 - mercato coperto
    - SC9 - attività fieristiche ed espositive
  - AM - amministrazione pubblica (sedi istituzionali e amministrative)
- b6) Aree di pertinenza degli edifici:
  - Ap1-giardino ed orto, spazi pertinenziali e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato, piccolo manufatto per ricovero, serre mobili o in precario)
  - Ap2 - parcheggio privato
  - Ap3 - magazzinaggio a cielo aperto
  - Ap4 - artigianato di servizio a cielo aperto (meccanici, carrozzieri, etc.)
  - Ap5 - installazione impianti a cielo aperto per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campo da bocce, campo tennis, piscina, maneggio, etc.)
- c) Uso tecnologico:
  - IDS- impianti per la difesa del suolo;
  - IL- sistemi irrigui a laghi artificiali;
  - IT- impianti tecnologici;
    - IT1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
    - IT2 - distribuzione gas
    - IT3 - trasporto di comunicazioni ed informazioni
    - IT4 - captazione, manipolazione e trasporto dell'acqua
    - IT5 - smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi
    - IT6 - depurazione delle acque

IM- impianti e infrastrutture per la mobilità:

IM1 - viabilità carrabile con pavimentazione artificiale

IM2 - stazioni di servizio (rifornimento carburante, ristorante, motel)

IM3 - stazione per autocorriere, stazioni di interscambio (ferro-gomma, pubblico-privato);

IM4 - impianti ferroviari.

#### **CAPO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE.**

##### **Art. 11 – Procedimenti tecnico-amministrativi.**

1. Le modalità attuative del PRG sono le seguenti: *attuazione diretta semplice*, *attuazione diretta condizionata*, *attuazione indiretta* e risultano disciplinate dai successivi articoli.

##### **Art. 12 - Attuazione diretta semplice**

1. Si ha l'*attuazione diretta semplice* quando il singolo proprietario può attivare il provvedimento abilitativo sia esso il permesso di costruire che la Dichiarazione di Inizio Attività, direttamente sulla base della disciplina del PRG parte operativa, eventualmente accompagnato da atti d'obbligo per gli interventi nello Spazio extraurbano, relativi alla destinazione d'uso dei suoli e dei manufatti, e per quelli nello Spazio urbano, relativi alla predisposizione dei parcheggi ed alla sistemazione dell'area di pertinenza.

2. Sono inoltre soggetti ad *attuazione diretta semplice*:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 9 delle presenti NTA, lett. MO, MS, MI, OI, RS ed RE), fatto salvo quanto di seguito specificato;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 9 delle presenti NTA, lett. MO, MS, MI, OI, RS qualora non prevedano la modifica delle preesistenti destinazioni d'uso, sugli edifici che ricadono entro il perimetro dei Tessuti storici (Centri e Nuclei storici), o classificati quali beni culturali sparsi ai sensi dell'art. 6 della LR 53/1974;
- gli interventi di cui all'art.31 della L. 457/78 così come modificato dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, lett. RE qualora non prevedano la modifica delle preesistenti destinazioni d'uso, la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma e/o della volumetria dell'immobile esistente, effettuati sugli immobili ricadenti entro il perimetro dei Tessuti storici (Centri e Nuclei storici) e dei Tessuti consolidati a conservazione, o classificati quali beni culturali sparsi ai sensi dell'art. 6 della LR 53/1974.

##### **Art. 13 - Attuazione diretta condizionata**

1. Si ha l'*attuazione diretta condizionata* quando l'attivazione del provvedimento abilitativo è condizionato:

a) all'approvazione in sede tecnica di un *progetto unitario per la valutazione architettonica ambientale* degli interventi nei *Tessuti storici* e nei *Tessuti consolidati* a prevalente conservazione. Il progetto va esteso agli edifici ed alle aree contigue all'immobile interessato, al fine di prevedere il corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale;

b) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 31 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni; questa circostanza si presenta nei *Tessuti consolidati a completamento locale*, nei quali gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti a modalità diretta condizionata. In tal caso gli impegni relativi a cessioni di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico si riferiscono alle opere di urbanizzazione primaria di progetto individuate negli elaborati grafici del PRG - parte operativa. Qualora dette opere riguardino proprietà diverse, l'attuazione è condizionata, oltre che a quanto sopra, alla predisposizione di un progetto unitario di assetto, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato alla preventiva stipula di un atto d'obbligo di accettazione del progetto unitario sottoscritto da almeno il 51% di tutti i proprietari e/o aventi diritto nonché al rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli interventi assentiti, garantito da idonea fideiussione. Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere commisurate al carico urbanistico previsto e, nel caso di attivazione parziale, garantire la funzionalità dell'intervento parziale e non pregiudicare quella dell'intero progetto unitario. E' facoltà dell'Amministrazione di condizionare il rilascio del

permesso di costruire all'obbligo di mantenere ad uso pubblico una fascia di Sf lungo tutto il lato del lotto antistante la strada di accesso per una profondità di m. 3 dal confine di proprietà, laddove ciò risulti utile a rendere più agevole la mobilità (eventuale allargamento della sede stradale, del marciapiede, del parcheggio, etc.);

#### **Art. 14 - Attuazione indiretta**

1. L'*attuazione indiretta*, riguarda i Tessuti storici (Centri e nuclei storici), i Tessuti da recuperare e riqualificare, gli Ambiti di ristrutturazione urbanistica e gli Ambiti di trasformazione; essa è effettuata tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 18 della L.R. n. 31/97. Lo strumento urbanistico esecutivo è esteso all'intero comparto individuato dal PRG – Parte operativa nella cartografia in scala 1:2.000.

2. Negli Ambiti di trasformazione allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, a ciascun proprietario interessato dall'ambito/comparto è riconosciuto, alle condizioni di cui al successivo comma, un diritto edificatorio pari all'applicazione dell'Ut stabilito dal PRG alla superficie di proprietà a prescindere dalle specifiche destinazioni urbanistiche del suolo.

3. Il diritto di cui al precedente comma matura per i proprietari qualora, riuniti in consorzio, collaborino alla costruzione della città attraverso:

- 1) la cessione al Comune o il convenzionamento ad uso pubblico per gli standard obbligatori per insediamenti commerciali, delle aree nelle quantità stabilite dalle norme e dalla scheda d'ambito;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 3) la eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scapito degli oneri concessori;
- 4) la edificazione della quantità di edilizia privata stabilita dal PRG, nelle forme e nei modi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo; in particolare la Suc sarà realizzata nell'ambito della Se a ciò destinata nel Foglio grafico prescrittivo della Scheda d'Ambito.
- 5) la cessione al Comune di superfici fondiarie e diritti edificatori, eventualmente stabiliti nella Scheda d'Ambito, per la edilizia residenziale pubblica.

4. Le aree di cui al punto 1 del precedente comma riguardano:

- a) gli standard locali che ricomprendono le quantità di cui all'art. 3 DM n. 1444/68 ed all'art. 60 L. R. n. 27/2000 per 18 mq./ab. e gli standard per insediamenti commerciali e direzionali di cui all'art. 43 della L.R. n.31/1997;
- b) gli standard territoriali (art. 4 DM n. 1444/68 e art. 59 L. R. n. 27/2000) per 16 mq./ab.;
- c) gli eventuali standard per destinazioni non residenziali di cui all'art. 61 L.R. n. 27/2000 ed all'art. 26 della L.R. n. 31/97 per le quantità stabilite dai suddetti articoli da cedere o da assoggettare ad uso pubblico;
- d) le superfici per le opere di urbanizzazione primaria eccedenti le quantità comprese negli standard, quali per il Verde pubblico urbano di compensazione ;
- e) le superfici per eventuali altre attrezzature pubbliche previste;

5. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'Ambito urbano di trasformazione ed i proprietari che intendono costruire il consorzio di cui al secondo comma del presente articolo rappresentino, in base all'imponibile catastale, il 51% del valore dell'intero comparto, l'Amministrazione darà forma di PPE al progetto urbanistico esecutivo di sistemazione dell'Ambito per attuarlo ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/42 e successive modificazioni.

6. Gli impegni derivanti ai proprietari nei confronti dell'Amministrazione comunale di cui ai precedenti terzo e quarto comma, riguardanti i tempi e le modalità della cessione di aree e la realizzazione delle previsioni di progetto nonché delle specifiche destinazioni del suolo stabilite dallo strumento urbanistico esecutivo, sono oggetto di apposita convenzione tra Comune e consorzio dei proprietari.

7. La cessione delle aree di cui al precedente quarto comma, punti a), b), c), d) ed e) sarà effettuata a titolo gratuito, in relazione alla capacità insediativa del PRG dei singoli ambiti, in quanto si tratta di suoli la cui capacità edificatoria, attribuita dall'Ut, viene utilizzata dai proprietari nelle superfici fondiarie dell'Ambito.

8. La parte di St eventualmente utilizzata come Sf per edilizia residenziale pubblica di cui al punto 5 del precedente terzo comma sarà ceduta al Comune al valore corrispondente a quello determinato applicando l'art. 5/bis della legge n. 359/92 all'intera St dell'Ambito, gravata dalla sola edificabilità ai fini dell'edilizia residenziale pubblica prevista dal PRG per l'Ambito medesimo.

9. Gli impegni derivanti all'Amministrazione dalla cessione delle aree in termini di entità, modalità e tempi delle acquisizioni delle aree non gratuite saranno definiti in sede di convenzione tra Comune e proprietari.

10. In tutti gli ambiti ad attuazione indiretta, a meno di prescrizioni specifiche contenute nelle relative Schede d'Ambito, è consentito, in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, stralciare eventuali manufatti esistenti, destinati o da destinarsi a residenza, purché la St stralciata sia commisurata, in riferimento all'indice Ut assegnato all'ambito, alla Suc esistente ovvero alla Suc complessiva comprendente l'incremento una tantum previsto al comma successivo.

11. Sui manufatti esistenti negli ambiti ad attuazione indiretta eventualmente stralciati dall'ambito, è ammesso, un aumento della Suc esistente pari al 20%, per una sola volta nel periodo di validità del presente piano. Sugli edifici stralciati si applicano le norme dei Tessuti prevalentemente residenziali a mantenimento e saturazione, ad eccezione dell'indice.

12. E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di Programma Pluriennale d'Attuazione di cui all'art. 13 della legge n. 10/77, ovvero dandone eventuale informazione preventiva ai proprietari, promuovere la formazione di Piani Particolareggiati di Esecuzione o di altri strumenti urbanistici esecutivi per attuare gli Ambiti di trasformazione.

13. Fino alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi negli Ambiti di trasformazione è consentito il mantenimento delle attività esistenti e, sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) ed f) del DPR 457/78 così come modificato dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, le modifiche interne secondo la definizione di cui all'art. 26, primo comma, della legge n. 47/85 ed opere interne alle singole unità immobiliari di cui all'art. 4 della legge n. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni, senza variazione delle superfici, delle volumetrie e delle attuali destinazioni d'uso.

## **CAPO V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE.**

### **Art. 15 – Strumenti di attuazione nello spazio urbano.**

1. Il PRG parte operativa definisce, a livello di singole tipologie di Tessuti e di Ambiti di trasformazione le funzioni e le categorie d'uso consentite, le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti definite in base all'incremento massimo di popolazione, consentito e sostenibile in ciascuna di esse, le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

2. La disciplina urbanistica del PRG parte operativa per ciascuno degli Ambiti di trasformazione individuati, è definita dalle norme del Capo III Titolo II delle presenti NTA.

La realizzazione delle trasformazioni previste all'interno degli Ambiti Urbani di Trasformazione è disciplinata dalla relativa Scheda d'ambito.

3. Ogni Scheda è composta da un Foglio normativo e da due fogli grafici: uno contenente gli elementi prescrittivi e regolamentativi del disegno di suolo, l'altro la simulazione dell'assetto di progetto. Per gli Ambiti ATU/RU 4 – 6 – 7 – 8 – 10 – 14 – 15 – 16 – 17 - 18, ATU/TI 21 – 25, ed ATU Pipr 24 – 28 – 29 – 30 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43- 47, la Scheda d'ambito è composta dal solo foglio normativo.

4. Il Foglio normativo definisce le regole per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo, e contiene in particolare:

- sigla, numero d'ordine e denominazione dell'Ambito;
- breve descrizione dello stato attuale;
- descrizione degli obiettivi prestazionali, morfologici e funzionali, dell'assetto futuro dell'Ambito;
- valutazione della eventuale capacità insediativa residenziale dell'Ambito;
- prescrizioni relative alla progettazione urbanistica esecutiva:
  - a) grandezze ed indici: St (superficie territoriale); Ut (indice di utilizzazione territoriale); St, in percentuale, per Se (superfici edificabili pubbliche e private) e per Ve (verde privato ecologico); Ip (indice di permeabilità dei suoli); A (indice di dotazione arborea) ed Ar (indice di dotazione arbustiva);

- b) percentuali di superficie complessiva da cedere per standards ed attrezzature pubbliche ai sensi del precedente art. 14 commi 3 e 4, compresa la percentuale di Verde pubblico urbano di compensazione (Vp);
  - c) l'individuazione delle suddette previsioni eventualmente trasferibili all'esterno degli ambiti residenziali ovvero i casi in cui il valore delle stesse possa essere monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune, con riferimento ai criteri di cui al successivo art. 17;
  - d) usi del suolo;
  - e) impianti ed attrezzature;
  - f) destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza, nonché la quantità, variabile da un minimo ad un massimo, delle superfici da destinare ad usi non residenziali (terziari-commerciali) che verrà definita dal soggetto attuatore all'atto del convenzionamento dell'intervento ai sensi del precedente art. 13, nel rispetto dei parametri minimi di riferimento stabiliti dal PRG – Parte strutturale;
  - g) prescrizioni specifiche per le componenti di sistema.
- eventuali prescrizioni particolari relative a precondizioni di assetto del contesto dell'ambito (esistenza delle reti adeguate all'impatto urbanistico del nuovo impianto; esistenza della viabilità prevista dal PRG).
5. Il Foglio grafico contenente la planimetria dell'Ambito con gli eventuali elementi prescrittivi e gli indirizzi relativi al disegno di suolo (organizzazione della viabilità di connessione con le rete urbana tracciati stradali interni, localizzazione servizi e superfici fondiarie, caratteristiche prescrittive delle urbanizzazioni a rete da realizzarsi da parte del proprietario o del proponente, etc.) e con l'individuazione delle Unità Minime di Intervento (sub-ambiti) che costituiscono la dimensione minima in cui possono autonomamente essere attuati gli interventi previsti ha valore normativo, mentre il foglio grafico che contiene la simulazione dell'assetto di progetto, pur costituendo un possibile esito progettuale positivo dell'applicazione delle disposizioni di cui al foglio normativo ed al foglio grafico contenente gli *Elementi prescrittivi del disegno di suolo*, ha solo valore indicativo, di orientamento in sede di formazione ed approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.
6. Le previsioni del PRG relative ai Tessuti storici (Centri e nuclei storici) e consolidati ed agli Ambiti di trasformazione soggetti ad attuazione indiretta si attuano mediante il ricorso ai seguenti strumenti urbanistici esecutivi, riferiti a comparti di applicazione definiti nelle tavole del PRG – Parte operativa e disciplinati negli articoli relativi ai singoli Tessuti ed Ambiti previsti dal PRG:
- Piani particolareggiati attuativi di iniziativa privata, pubblica o mista pubblica/privata per i Tessuti storici (centri e nuclei storici), per i Tessuti consolidati a prevalente conservazione e da recuperare e per gli Ambiti di trasformazione urbana integrati e di primo impianto, per gli Ambiti di trasformazione ambientale e per gli Ambiti degli insediamenti turistici integrati;
  - Piani di Recupero per i Tessuti storici, di iniziativa privata, pubblica o mista pubblica/privata, estesi a singoli isolati nei Centri storici o all'intera area individuata nel PRG – Parte operativa nel caso dei Nuclei storici, e per i Tessuti consolidati a prevalente conservazione e da recuperare;
  - strumenti di pianificazione concordata di iniziativa privata, pubblica o mista pubblica/privata quali Programmi di Riqualificazione Urbana e Programmi Integrati di Intervento per gli Ambiti di ristrutturazione urbanistica, nel caso, rispettivamente, di Ambiti che prevedano interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione della condizione abitativa urbana con destinazione prevalentemente residenziale, ed Ambiti caratterizzati da elementi di criticità legati alla risoluzione delle problematiche di salubrità e riqualificazione ambientale dell'ambiente urbano e dal raggiungimento degli obiettivi strategici di riassetto urbanistico dell'area, nei quali gli interventi previsti comprenderanno la realizzazione contestuale di spazi ed attrezzature di interesse ed uso pubblico e/o collettivo, spazi produttivi commerciali e terziari, residenze e relative urbanizzazioni;
  - Piani per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica o di iniziativa mista pubblica/privata sulla base della costituzione di consorzi di attuazione e gestione per gli Ambiti degli Insediamenti produttivi di primo impianto, e di iniziativa privata e/o pubblica per gli Ambiti degli insediamenti commerciali e direzionali di primo impianto.
7. Per la realizzazione delle Attrezzature di interesse collettivo di cui all'art. 59 della L.R. n. 27/2000, il progetto esecutivo dell'opera dovrà contenere le previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero ambito previsto dal PRG e potrà essere attuato, se di iniziativa privata o

mista, solo mediante rilascio di titolo abilitativo subordinato alla preventiva stipula di convenzione tra Comune e soggetti realizzatori relativa alla costruzione, acquisizione e gestione dell'opera.

8. Gli strumenti attuativi del PRG elencati al precedente comma 6 costituiscono le modalità di attuazione attraverso le quali possono essere apportate modifiche, correzioni o integrazioni alla parte operativa nel rispetto dei limiti dimensionali e dei parametri fissati dalla Parte Strutturale del PRG.

#### **Art. 16 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento.**

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti e disciplinate dalle relative schede d'ambito, all'interno degli ATU/RU - Ambiti Urbani di Trasformazione di Ristrutturazione Urbanistica – degli ATU/TI Ambiti Urbani di Trasformazione Integrati è disciplinata da una procedura concertativa basata sulla predisposizione di Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata e sulla sottoscrizione di specifiche intese preliminari e di un Accordo attuativo ex art. 11 L.241/1990 tra l'Amministrazione ed il soggetto promotore e gli eventuali soggetti attuatori.

2. La procedura di formazione ed approvazione del Programma e del relativo accordo prevede le seguenti fasi di attuazione:

a) Presentazione da parte del soggetto proponente, di una Proposta Preliminare articolata sulla base della disciplina urbanistica ed edilizia e sulle indicazioni esplicitate nella Scheda d'Ambito. Il soggetto proponente potrà proporre motivate variazioni alla disciplina ed agli indirizzi contenuti nella Scheda per quanto concerne le definizioni planovolumetriche, l'articolazione degli usi tra quelli consentiti, la distribuzione delle quantità complessive di S.U. tra i suddetti usi, l'articolazione degli standard nel rispetto delle quantità complessive.

La Proposta Preliminare si compone di:

- Progetto planovolumetrico;
- Relazione tecnica, con particolare riguardo:
  - o alle quantità ed alle modalità di acquisizione della dotazione di standard: cessione/asservimento delle aree, monetizzazione, trasferimento su aree esterne all'Ambito, definizione di mq. equivalenti di standard qualitativi (attrezzature ed impianti di interesse collettivo a carattere locale ed urbano);
  - o alle modalità di realizzazione e di cessione o convenzionamento delle attrezzature ed impianti di interesse collettivo a carattere locale ed urbano rientranti nella quota fuori parametro prevista nella scheda d'Ambito, aggiuntiva alla quantità complessiva di S.U. destinata ad attività terziarie e di servizio;
- Relazione economica di massima, con particolare riguardo:
  - o alle risorse mobilitate dagli interventi privati per la realizzazione delle urbanizzazioni e delle opere pubbliche e/o di interesse collettivo, in relazione alle modalità proposte: pagamento degli oneri di urbanizzazione, a "scomputo" dei suddetti oneri, realizzazione di standard qualitativi (opere/oneri aggiuntivi);
  - o al quadro delle risorse complessive programmate per la rilocalizzazione delle attività produttive attuali ed all'incidenza relativa attribuita alla quota delle stesse proveniente dalla valorizzazione delle aree e dai rientri economici derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti dall'accordo oggetto della presente Intesa.

b) Valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale della coerenza e compatibilità della Proposta agli obiettivi ed ai criteri generali del PRG-Parte Operativa ed alle previsioni della Scheda d'Ambito, verificate in rapporto ai concetti di "utilità" e "convenienza" per lo sviluppo dell'interesse generale. La valutazione si conclude con la definizione degli elementi che la proposta definitiva deve approfondire, le condizioni e gli aspetti su cui avviare la successiva fase negoziale.

c) Avvio della fase negoziale che trova compimento con la sottoscrizione di un Accordo ex art. 11 L.241/1990 con il soggetto promotore e con gli eventuali soggetti attuatori (se diversi dal promotore), che definisca:

- I contenuti urbanistici ed edilizi definitivi degli interventi ritenuti ammissibili;
- Il programma di attuazione degli interventi e delle opere, articolato per fasi funzionali con l'indicazione dei relativi tempi, con specifico riguardo alla rilocalizzazione delle eventuali



- attuali attività produttive ritenute incompatibili con e gli obiettivi posti dal PRG (cronoprogramma);
- Le modalità di attuazione degli interventi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione, ai servizi ed alle attrezzature ed impianti di interesse collettivo, nonché le modalità per la loro acquisizione e/o convenzionamento (cessione/asservimento delle aree, monetizzazione, trasferimento su aree esterne all'Ambito, definizione di mq. equivalenti di standard qualitativi);
  - Il Piano finanziario, con la quantificazione dei costi complessivi e relativi alle eventuali fasi di esecuzione, con particolare riguardo alle modalità proposte per la realizzazione delle urbanizzazioni e delle opere pubbliche e/o di interesse collettivo (pagamento degli oneri di urbanizzazione, a "scomputo" dei suddetti oneri, opere/oneri aggiuntivi per attrezzature ed impianti di interesse collettivo con funzione di standard qualitativi);
  - Gli adempimenti attribuiti ai soggetti interessati, le responsabilità dell'attuazione e le eventuali garanzie.
- d) Presentazione da parte del soggetto promotore e degli eventuali altri soggetti attuatori del Programma Integrato di Intervento definitivo, redatto sulla base dell'Accordo sottoscritto e composto da:
- Planimetria di inquadramento territoriale ed urbanistico;
  - Rilievo dello stato di fatto dell'area di intervento;
  - Progetto planovolumetrico;
  - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione, con relativo computo metrico estimativo di massima dei costi e relazione di progetto;
  - Progetto di massima, con relativo computo metrico, piano di gestione e bozza di convenzione dell'eventuale standard compensativo proposto;
  - Documentazione fotografica;
  - Relazione tecnica del programma;
  - Relazione economica di fattibilità e piano finanziario, comprendente il programma temporale di attuazione degli interventi;
  - Schema di convenzione urbanistica;
  - Studio geologico di dettaglio;
  - Studio di impatto sulla mobilità (se richiesto in fase di valutazione della Proposta Preliminare);
  - Analisi dell'impatto sul clima acustico;
  - Atti di proprietà.
- e) Approvazione del Programma Integrato di Intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso il ricorso alla Conferenza di Servizi per l'acquisizione degli eventuali ulteriori pareri ed assensi necessari.
3. I tempi di attuazione delle suddette fasi e le finalità per le quali si persegue l'accordo sui contenuti del Programma, in attuazione delle previsioni del PRG o in parziale variante dello stesso, nonché gli impegni assunti dai soggetti partecipanti al fine di pervenire alla valutazione ed approvazione della proposta, sono definiti preventivamente attraverso la sottoscrizione di un Protocollo di Intesa propedeutico rispettivamente alla predisposizione del Programma Integrato di Intervento ed all'accordo attuativo di cui al comma precedente.

#### **Art. 17 – Attuazione degli standards urbanistici ed ecologico-ambientali .**

1. Al fine di garantire l'attuazione degli standards minimi previsti dagli artt. 26, 41 della LR 31/97 e dell'art. 61 della L.R. 27/2000, il PRG definisce i seguenti criteri per definire il valore e disciplinare le modalità di assunzione dei relativi oneri a carico dei proprietari o dei soggetti attuatori, da applicare nei casi individuati dagli stessi strumenti di attuazione del PRG, richiamati al precedente art. 15, in cui non sia possibile soddisfare gli standards richiesti all'interno dell'ambito di attuazione.

##### **2. Criterio di compensazione**

l'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la sostituzione degli standards previsti con la realizzazione di servizi ed infrastrutture, anche di interesse generale (così

come individuati al Capo III delle presenti norme), cui il Piano affida ruoli primari ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale anche in aree esterne a quelle del comparto medesimo.

### *3. Criterio di monetizzazione.*

L'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la monetizzazione della quota parte degli standards previsti secondo i seguenti parametri:

#### *a) Parcheggi*

Qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di parcheggi secondo quanto stabilito dalla L. 122/89 e dagli art. 26, 41 della LR 31/97 e dell'art. 61 della LR 27/2000, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, su ogni intervento di cambiamento delle destinazioni d'uso graverà un onere pari alla metà del costo standards così come determinabile con l'applicazione del D.P.C.M. attuativo della L. 24/03/1989 n. 122.

Detto onere è determinato unilateralmente dall'Amministrazione Comunale sulla base della proposta tecnica predisposta dai competenti uffici comunali ed aggiornato in occasione dell'approvazione del bilancio comunale.

Gli oneri, incamerati in base al parametro andranno a costituire un "fondo comunale per la mobilità", vincolato all'attuazione dei parcheggi pubblici necessari e/o alla istituzione di servizi di trasporto collettivi alternativi a quelli automobilistici privati. L'Amministrazione comunale darà attuazione prioritaria ai parcheggi indicati dal P.R.G.

#### *b) Verde*

Qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di verde secondo quanto stabilito all'art. 41 della LR 31/97 e all'art. 61 della LR 27/2000, su ogni intervento di trasformazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso comportante il rispetto dei suddetti standards graverà un contributo per la realizzazione di ogni mq. di verde.

Detto contributo è determinato dall'Amministrazione Comunale sulla base della proposta tecnica predisposta dai competenti uffici comunali ed aggiornato in occasione dell'approvazione del bilancio comunale. Tale contributo non include l'onere relativo all'indice di Densità arborea (A) ed arbustiva (Ar). Gli oneri, così derivati, andranno a costituire un "fondo comunale per l'ambiente", vincolato all'attuazione di aree verdi pubbliche attrezzate, di arredo o di rispetto ambientale. L'Amministrazione comunale darà attuazione prioritaria alle aree indicate dal Piano.

4. Al fine di garantire l'applicazione dell'Indice di Densità arborea (A) ed arbustiva (Ar), di cui all'art. 8 delle presenti NTA, sono stabiliti i seguenti criteri di applicazione che si adotteranno nei casi in cui all'interno del comparto attuativo non sia possibile soddisfare i parametri A ed Ar richiesti dalle specifiche norme di PRG:

#### *a) Criterio di compensazione*

L'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la sostituzione dell'Indice di Densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) previsto con la realizzazione di opere di rimboschimento, rinaturazione, piantumazione in aree prossime o esterne a quelle del comparto medesimo ed alle quali il Piano affida ruoli primari ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale.

#### *b) Criterio di monetizzazione*

L'Amministrazione Comunale può prevedere ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la monetizzazione delle dovute quantità di alberature, stabilito che per ogni albero è fissato il costo parametrico dall'Amministrazione Comunale sulla base della proposta tecnica predisposta dai competenti uffici comunali ed aggiornato in occasione dell'approvazione del bilancio comunale.

5. Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di Densità arborea (A) ed arbustiva (Ar) quelli che prevedono:

- la sostituzione delle alberature esistenti di specie non autoctona, in numero pari a quello dovuto, con alberature di alto fusto e di specie autoctona;
- la sostituzione delle alberature degradate o affette da malattia, in numero pari a quello dovuto, di specie uguale, se autoctona, a quella preesistente e di alto fusto.

6. Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di Permeabilità dei suoli urbani (Ip), di cui all'art. 8 delle presenti NTA, quelli che prevedono la

sostituzione di superfici impermeabili esistenti (cioè quelle coperte da costruzioni e/o asfaltate) con superfici di tipo permeabile in quantità equivalente a quella dovuta.

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA OPERATIVA DELLO SPAZIO URBANO.**

#### **CAPO I – DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI.**

##### **Art. 18 – Classificazione**

1. I Tessuti storici comprendono gli aggregati storici costituiti da edilizia di interesse storico-artistico e/o documentale, all'interno del perimetro delle singole Macroaree Elementari (ME), che hanno conservato o raggiunto una conformazione morfotipologica considerata compiuta e/o paesaggisticamente significativa. Rientrano nella presente classificazione: i Centri storici di Umbertide e di Preggio ed i Nuclei storici individuati nella cartografia del PRG-Parte Strutturale. Gli stessi vengono, quindi, classificati ai fini urbanistici come zona A ai sensi del DM 1444 del 2.4.1968, ed assoggettati alla relativa disciplina

##### **Art. 19 - Disciplina dei Tessuti Storici – Norme generali.**

1. Coerentemente con gli obiettivi di cui all'art. 94 ed all'art. 30 delle NTA della Parte Strutturale, al fine di un recupero funzionale ed economico dei Tessuti storici, le norme del PRG – Parte operativa e la strumentazione attuativa prevista sono finalizzate a facilitare e valorizzare l'integrazione degli usi, con particolare riferimento alla salvaguardia ed al recupero della residenzialità e delle attività produttive insediate compatibili e all'incentivazione di nuove localizzazioni nel rispetto delle qualità insediative e tipologiche presenti. In particolare dovrà essere garantito:

- a) il mantenimento di una quota non inferiore al 70% della volumetria del patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico, destinata per funzioni residenziali;
- b) il mantenimento di una quota non inferiore al 10% della volumetria del patrimonio edilizio esistente, destinata ad attività commerciali al minuto e per pubblici esercizi;
- c) il mantenimento di una quota non inferiore al 5% della volumetria del patrimonio edilizio esistente, destinata ad attività artigianali;
- d) la limitazione della quota della volumetria del patrimonio edilizio esistente destinato a funzioni direzionali nella misura massima del 15%;
- e) la valorizzazione di tutto il patrimonio edilizio-architettonico per favorire il mantenimento e lo sviluppo del terziario culturale e artistico;
- f) il mantenimento delle funzioni formative e di quelle ricettive, attraverso il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici utilizzati a tale scopo;
- g) la tutela degli spazi verdi esistenti, sia pubblici che privati, resi inedificabili anche per servizi.

2. Sono comunque escluse le attività produttive industriali ed artigianali non compatibili con la residenza, le strutture commerciali di media e grande distribuzione.

Per gli edifici classificati dagli strumenti attuativi residenziali e prevalentemente residenziali saranno ammesse, limitatamente al piano terra, attività a servizio o pertinenza delle residenze dei piani superiori nella misura variabile da un massimo del 30% per gli edifici residenziali all'intera superficie del piano terra per gli edifici prevalentemente residenziali. In questi ultimi attività artigianali non moleste o di servizio e terziarie saranno ammesse nella misura complessiva massima del 30% della S.U. comprensiva delle suddette attività a servizio della residenza, limitatamente al piano terra ed al primo piano.

Negli edifici classificato ad uso misto, saranno ammesse anche attività economico-produttive commerciali, limitatamente al piano terra ed al primo piano, e terziarie nella misura massima del 60% della S.U.

4. Il PRG - Parte operativa definisce, attraverso il ricorso a specifica pianificazione attuativa la disciplina edilizia dei Centri e Nuclei storici degli stessi:

- a) la classificazione degli edifici;
- b) gli interventi ammessi per ogni categoria di edifici;
- c) le categorie di intervento per i singoli edifici;
- d) la disciplina delle destinazioni d'uso degli edifici;
- e) le aree non edificate.

5. Riguardo alla tutela della destinazione d'uso per residenza stabile ed al consolidamento e potenziamento delle funzioni artigianali, commerciali e ricettive, gli strumenti di pianificazione attuativa previsti dovranno inoltre, disciplinare:

- a) la limitazione al frazionamento delle unità immobiliari;
- b) il reperimento di spazi per parcheggi da destinare alla residenza;
- c) la definizione delle destinazioni d'uso compatibili negli edifici classificati prevalentemente residenziali.
- d) l'inibizione dei cambi di destinazione d'uso degli immobili destinati ad attività artigianali esistenti e l'individuazione di centri integrati per l'artigianato di servizio ed artistico;
- e) la possibilità di espansione degli esercizi alberghieri esistenti negli immobili limitrofi.

6. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, per quanto riguarda gli interventi da effettuare nelle zone A, si farà riferimento alle categorie di intervento così come disciplinate al precedente art. 9 ed alle classi di destinazione d'uso fondamentali definite all'art. 10.

#### **Art. 20 - Unitarietà degli interventi di recupero**

1. Al fine di garantire l'unitarietà e la coerenza formale degli interventi sull'edificato storico, il Consiglio Comunale può individuare gli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa e gli ambiti della riqualificazione ove devono essere predisposti studi ed approfondimenti per definire un coordinato quadro operativo degli interventi di recupero e valorizzazione del centro e dei nuclei storici o di parte di essi.

2. Con la formazione del Piano Attuativo si potrà prevedere una diversa articolazione dei volumi esistenti ivi compresi quelli di superfetazioni recenti e di immobili legittimamente condonati, perseguendo sempre il criterio conservativo di intervento e di valorizzazione delle preesistenze storico-architettoniche e paesistico-ambientali e nei limiti dell'art. 7, comma 1, lettera d), presenti NTA.

#### **Art. 21 - Disciplina dei Centri Storici.**

1. Gli obiettivi generali posti per i *Centri storici* individuati nelle planimetrie del PRG in scala 1:2000, sono:

- a) per il centro storico di Umbertide:
  - la salvaguardia e valorizzazione dell'immagine, identificabile principalmente nel rapporto distintivo;
  - tra città murata e l'ansa fluviale del Tevere e la campagna circostante, attraverso il mantenimento e la riqualificazione delle aree di frangia tra il paesaggio rurale vero e proprio e quello urbano, in particolare del sistema vegetazionale costituito dagli orti privati ma anche dalle previsioni di verde pubblico in modo da garantire un rapporto coerente ed equilibrato tra la valenza naturalistica e quella paesaggistica, affidato alla previsione di parco fluviale;
  - tra città murata e la prima espansione dell'inizio del '900, attraverso la salvaguardia e la riqualificazione formale ed ambientale dello spazio vuoto dell'antico mercato boario e del corso del torrente Reggia;
  - il mantenimento del ruolo baricentrico dell'abitato storico rispetto alla città;
  - la conservazione del tessuto morfologico e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche;
- b) per il centro storico di Preggio:
  - la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti;
  - la ridefinizione del rapporto con l'area libera ed edificata circostante, in particolare rispetto al sistema di accesso ed alla viabilità urbana;
  - la tutela e la riqualificazione degli elementi morfologici ed edilizi che connotano il rapporto percettivo e paesaggistico con l'ambito agricolo ed in particolare i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i complessi vegetazionali naturali, i sistemi colturali tradizionali caratterizzati dagli oliveti;

2. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse nei Centri storici.

La funzione caratterizzante è la residenza. Sono ammessi tutti gli usi con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato e artigianali non inquinanti per esalazioni o rumori e di servizio. E' ammesso l'uso turistico-ricettivo. Sono escluse le attività produttive industriali ed artigianali non compatibili con la residenza, le strutture commerciali

di media e grande distribuzione. La disciplina specifica degli usi sarà definita dagli strumenti attuativi nel rispetto di quanto prescritto al presente comma ed al precedente art. 19 .

3. Gli interventi dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici esistenti. Gli spazi aperti dovranno essere valorizzati attraverso progetti specifici da definire in sede di PRG – Parte operativa. Gli interventi di conservazione dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.

4. Gli interventi sugli edifici, nelle parti consolidate e ancora morfologicamente riconoscibili, dovranno favorire il mantenimento delle condizioni esistenti o perseguire l'adeguamento alle nuove esigenze, in particolare quando connesse all'uso turistico-ricettivo. Gli interventi dovranno, inoltre, tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive degli edifici.

5. Il patrimonio edilizio esistente nei Centri e Nuclei storici, sarà classificato, dal PRG Parte Operativa e dai conseguenti strumenti attuativi, come di seguito:

- a) Edifici e/o complessi monumentali;
- b) Edifici di rilevanza architettonica e tipologica articolati in:
  1. edifici e/o complessi di impianto urbanistico compiuto, riconducibili ad una fondamentale unitarietà morfologica ed urbanistica;
  2. edifici ad impianto organizzativo tipologico autonomo;
- c) Edifici contemporanei (successivi al 1930) di interesse storico;
- d) Edifici contemporanei assimilabili con la struttura urbanistico-edilizia storica da riqualificare;
- e) Edifici e/o complessi edilizi contemporanei in contrasto con la struttura urbanistico-edilizia storica.

6. Gli strumenti attuativi previsti così come disciplinati al precedente art. 14 comma 6, estesi anche alle aree di pertinenza paesaggistica, percettiva ed ambientale ricomprese nel perimetro individuato nella cartografia di PRG scala 1:10.000 e nelle schede di analisi, i seguenti interventi, di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e successive modificazioni ed integrazioni lett. a), b), c), d), f) nei limiti indicati ai numeri di seguito riportati:

- 1) Edifici e/o complessi monumentali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici;
- 2) Edifici di rilevanza architettonica e tipologica, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici, nonché interventi di ristrutturazione edilizia qualora non prevedano la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma e della volumetria dell'immobile esistente, la demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente;
- 3) Edifici contemporanei (successivi al 1930) di interesse storico, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici, nonché interventi di ristrutturazione edilizia qualora non prevedano la modifica dell'architettura dei prospetti e delle coperture, della sagoma e della volumetria dell'immobile esistente;
- 4) Edifici contemporanei assimilabili con la struttura urbanistico-edilizia storica da riqualificare, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma;
- 5) Edifici e/o complessi edilizi contemporanei in contrasto con la struttura urbanistico-edilizia storica, oltre agli interventi di cui alla precedente lettera d), saranno ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica art. 3 lettera f) D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, con incremento del volume urbanistico fino al 20%, purché risultino rispettati i limiti di densità edilizia previsti dal D.M. n. 1444/68. L'altezza dei nuovi edifici dovrà essere contenuta entro l'altezza massima degli edifici limitrofi e fronteggianti.
- 6) Nel caso di edifici collocati entro *Nuclei storici* saranno ammessi solo interventi di ristrutturazione urbanistica senza aumento di cubatura;
- 7) interventi di ricostruzione di edifici diruti solo se documentabili nella loro consistenza originaria.

7. Gli interventi consentiti per le singole tipologie saranno graduati ed articolati in sede di pianificazione attuativa sulla base della valutazione del livello di permanenza dell'impianto

tipologico storico, del livello di conservazione dei caratteri architettonici e strutturali originari, del livello di degrado statico, igienico ed edilizio.

8. In assenza di appositi strumenti attuativi saranno ammessi interventi ad attuazione diretta limitatamente alle fattispecie disciplinate dal precedente art. 11 comma 2.

9. Tutti gli interventi edilizi di cui al precedente comma 6 debbono assicurare la salvaguardia dei caratteri peculiari delle architetture storiche, del contesto paesaggistico o della scenografia urbana in cui gli edifici si collocano, e che la tipologia di eventuali nuovi interventi risulti coerente con quelli rappresentativi del contesto.

A tal fine eventuali rinnovi di parti strutturali e di opere di finitura, così come i nuovi interventi dovranno essere realizzati con materiali, tecniche costruttive e soluzioni consone ai valori architettonici consolidati, in particolare:

- non è ammesso l'uso di cemento a vista, la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane e di portici aggettanti;
- le porte, le finestre e i finestrini debbono avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche degli edifici storici umbri; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno;
- i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra con stucature raso sasso, di mattoni o di intonaci a base di calce o di cocchiopesto; le tinteggiature saranno realizzate con prodotti non filmogeni, del tipo a latte di calce o ai silicati e con colori sulla scala delle terre;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole di laterizio naturale;
- i canali e le discese devono essere realizzate in rame..

10. Gli interventi di cui ai numeri 1), 2) e 3) del precedente comma 6 debbono prevedere la tutela, mediante la conservazione, il restauro ed il consolidamento, degli elementi strutturali ed architettonici, con particolare riferimento a:

- volte, archi, in laterizio ed in pietra;
- capriate in legno, solai e tetti con orditura lignea e pannelle in laterizio. Nell'eventualità di una loro sostituzione dovranno essere ricostruiti con le stesse caratteristiche e materiali di quelli esistenti. L'eventuale utilizzo sostitutivo di strutture metalliche ed a maggior ragione di strutture in latero-cemento potrà essere ammesso solo sulla base di comprovate esigenze statico-strutturali e di organizzazione delle operazioni esecutive;
- solai a cassettoni o che presentino decorazioni sull'intradosso;
- logge, torri, contrafforti e simili;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, soglie, cornicioni, lesene, camini, lapidi e stemmi, fregi;
- decorazioni in stucchi e pittoriche esterne, finestre dipinte;
- nicchie votive e targhe;
- parchi, giardini, pozzi, cisterne

Inoltre, non è consentita:

- la realizzazione di verande su terrazze, balconi e giardini;
- la collocazione sulle coperture e sui terrazzi di pannelli solari;
- la realizzazione di intonaci senza finitura e tinteggio, o con tinteggio soltanto parziale degli edifici;

11. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- nei casi di rifacimento dei tetti, al fine di consentire la realizzazione di un cordolo strutturale, è ammessa la loro sopraelevazione, in eguale misura in gronda e al colmo, fino al raggiungimento di una distanza max. di cm. 30 misurata sul filo esterno della facciata dell'edificio tra l'intradosso dell'architrave della finestra più alta dell'ultimo piano e l'intradosso degli zampini; in ogni caso questi ultimi non devono essere lasciati in vista sulle facciate; l'aumento di volumetria derivante da tale sopraelevazione non è computata come volume urbanistico qualora non vi sia incremento della Suc .
- nel rifacimento dei tetti è consentito il riordino delle falde di copertura nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio, senza che ciò costituisca aumento della volumetria urbanistica.

- la creazione di aperture sulle falde dei tetti finalizzate alla creazione di lucernai, deve essere contenuta nel limite di 1/20 della superficie del tetto corrispondente all'area dell'intervento.
- non è consentita l'apertura sulle falde di copertura, finalizzata alla creazione di terrazzi, anche se interamente incassati, né la realizzazione di abbaini, fatti salvi gli edifici di cui ai numeri 3) e 4) del comma 6;
- interventi di arredo di terrazzi e giardini, quali strutture fisse e pergolati finalizzati alla crescita di piante rampicanti, sono consentiti unicamente se a cielo aperto e senza pannellature laterali.

12. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna che non prevedano la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma e/o della volumetria, la demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- in caso di frazionamento di immobili residenziali, non è consentita la realizzazione di appartamenti di superficie utile inferiore a mq 40. Per la determinazione di detta superficie, i locali accessori della residenza, purché adiacenti e collegati direttamente, possono essere computati con i coefficienti di riduzione previsti nell'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392.
- la eliminazione dei solai è ammessa solo per quello interposto tra l'ultimo piano ed il sottotetto.

13. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e successive modificazioni ed integrazioni finalizzati alla eliminazione delle "superfettazioni", intese quali parti aggiunte ed estranee alla tipologia e tecnologia originaria dell'edificio, purché regolarmente accatastate alla data del primo strumento urbanistico (03/04/1973), oppure autorizzate in epoca successiva, potrà essere consentito un incremento volumetrico massimo delle parti demolite pari al 50% e comunque non superiore a mc. 50 e purché contenuto entro l'altezza massima dell'edificio stesso.

L'incremento è subordinato alla verifica del rispetto degli indici di densità fondiaria media della zona, conformemente a quanto prescritto dall'art. 7, p.to 1) del DM 1444 del 2.4.1968.

14. E' consentita la demolizione e ricostruzione, di manufatti condonati ai sensi della legge 28.2.1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni, con il mantenimento delle volumetrie ed altezze preesistenti.

15. Nuovi vani ascensori, scale di servizio e di sicurezza o rampe per il superamento delle barriere architettoniche devono essere collocati all'interno. Ove ciò non sia possibile, è ammessa la loro realizzazione esterna, sulle facciate meno in vista, assicurando che sia garantito il minimo impatto visivo. In ogni caso scale e rampe devono essere aperte. Tali volumi tecnici non costituiscono aggiunte di cubatura.

E' consentito, per comprovate esigenze tecniche, l'inserimento di elementi tecnologici in terrapieni purché il volume finito risulti completamente interrato ed il preesistente andamento del terreno venga ricostituito mantenendo l'eventuale dotazione arborea -vegetativa.

16. I volumi demoliti e gli ampliamenti ai sensi del precedente comma 6 numeri 4) e 5) e commi 12 e 13, dovranno essere ricostruiti con materiali e forme coerenti ai valori architettonici dell'edificio e del contesto.

19. La verifica del rispetto degli indici di densità fondiaria media di zona previsti dal D.M. n. 1444/68 nel caso di incrementi di cubatura per gli interventi disciplinati al comma 6 numero 5) ed al comma 13, saranno verificati sulla superficie fondiaria dell'intero isolato in cui è ricompreso l'immobile oggetto dell'intervento nel caso di immobili ricadenti nei Centri storici e sull'area definita dal perimetro del nucleo così come individuato dal PRG Parte Strutturale, con esclusione dell'area di pertinenza paesaggistico-ambientale, nel caso di immobili compresi nei Nuclei storici.

## **Art. 22 - Disciplina dei Nuclei Storici .**

1. La disciplina degli interventi e degli usi nei Nuclei Storici sarà definita da appositi strumenti di pianificazione attuativa estesi anche alle aree di pertinenza paesaggistica, percettiva ed ambientale ricomprese nel perimetro individuato nella cartografia di PRG - Parte Strutturale scala 1:10.000 e nelle schede di analisi, in conformità con le prescrizioni e disposizioni di cui al precedente art. 21 relative ai Centri Storici.

2. Gli obiettivi generali posti per i *Nuclei storici* individuati, sono:

- la valorizzazione del carattere socio-economico, morfologico, tipologico, architettonico e paesistico di ciascun nucleo;
- la promozione di forme di sviluppo sostenibile, compatibile con i caratteri degli insediamenti e del paesaggio circostante;



- la salvaguardia della relazione percettiva ed ambientale tra i nuclei storici e il paesaggio circostante, attraverso la tutela e la riqualificazione degli elementi morfologici ed edilizi che connotano le forme storiche di sistemazione del suolo agricolo collegate alla policoltura, con specifico riferimento alle prescrizioni del Capo V e del Capo VI del Titolo IV delle NTA del PRG - Parte Strutturale.

3. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse nei Nuclei storici.

Le funzioni caratterizzanti sono la residenza, la ricettività turistica, l'attività culturale didattico-formativa e ricreativa, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono ammessi tutti gli usi con esse compatibili, in particolare servizi e attrezzature, anche per il commercio a livello di vicinato, limitatamente al piano terra.

4. La disciplina relativa agli ambiti di pertinenza paesaggistica, percettiva ed ambientale dei singoli nuclei, individuati nella perimetrazione sulla cartografia di PRG Parte Strutturale alla scala 1:10.000 e nelle schede di analisi, deve garantire la tutela, la qualificazione e la valorizzazione del quadro ambientale e paesaggistico entro cui si colloca il bene, nonché delle visuali e delle relazioni percettive tra lo stesso ed il territorio esterno. A tal fine saranno previsti unicamente interventi sui manufatti edilizi esistenti e nei limiti sottoindicati, con riferimento alle categorie di cui all'art. 9:

M manutenzione ordinaria;

MS manutenzione straordinaria;

CS restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici;

RE1 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente, variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture, con l'esclusione degli edifici di valore storico-architettonico-ambientale vincolati ai sensi dell'art. del D.Lgs 490/99;

RE2 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture, con l'esclusione degli edifici di valore storico-architettonico-ambientale vincolati ai sensi dell'art. del D.Lgs 490/99;

RE3 - ristrutturazione edilizia limitatamente agli annessi, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico-ambientale vincolati ai sensi dell'art. del D.Lgs 490/99 e degli edifici di valore architettonico e tipologico classificati come beni culturali sparsi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 53/74e che, comunque, possiedono valore testimoniale come gli essiccatoi per il tabacco, i fienili con le pareti traforate di mattoni, ecc. per i quali non è ammessa la demolizione ma solo interventi di cui alla lettera RE1, tendenti alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi identificativi;

RU - ristrutturazione urbanistica, senza incremento delle volumetrie originarie, limitatamente al ricollocamento di manufatti rientranti tra quelli classificati al comma 5 lettera e) dell'art. 21, o che comunque compromettano le finalità di tutela e riqualificazione dell'ambito del bene tutelato sopra richiamate.

### **Art. 23 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Storici**

2. Nei Tessuti Storici dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici

-*Indice di permeabilità (Ip)*

in misura almeno uguale all'esistente. Per le zone sottoposte a ad interventi di cui alle lettere RE4, RE5 ed RU dovrà prevedere l'incremento di almeno il 10% dell'Indice di Permeabilità rispetto a quello preesistente.

-*Indice di Densità arborea (A)*

in misura di 1 albero di alto fusto e di specie autoctona per ogni 100mc di costruito in cui vengano effettuati interventi di recupero o di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di creazione di autorimesse collettive che comportassero l'abbattimento di alberature, è fatto obbligo reimpiantare esemplari arborei in misura doppia rispetto a quelli abbattuti.

Le alberature necessarie al fine del rispetto dell'indice di piantumazione dovranno essere collocate, a cura e spese del proprietario/i dell'immobile/i interessato/i dagli interventi, qualora ve ne sia l'opportunità nelle aree di pertinenza, in caso contrario esse saranno collocate, su indicazione dell'Amministrazione, nelle aree pubbliche individuate dal Piano e secondo le indicazioni del progetto di suolo in esso contenute.

#### **Art. 24 - Disciplina degli spazi aperti nei Tessuti Storici.**

1. La redazione di progetti riguardanti gli spazi aperti all'interno dei Tessuti Storici dovrà essere composta dai seguenti elaborati:

- relazione storica-conoscitiva comprendente eventuali documenti, piante e disegni storici, nonché documentazione storico-fotografica;
- stato di fatto, a scala idonea al tipo di intervento che si intende eseguire (almeno 1:100) con indicate tutte le specie arboree presenti e gli elementi di arredo;
- stato di progetto in scala uguale a quella dello stato di fatto (o più dettagliata qualora necessario) con indicate le specie arboree meritevoli di manutenzione, quelle da abbattere e quelle da mettere a nuova dimora; tali indicazioni dovranno essere fornite anche per gli interventi sugli arredi;
- progetto relativo agli impianti tecnologici;
- relazione tecnica generale riguardante lo stato di salute delle specie arboree presenti e delle scelte progettuali effettuate;

2. Ogni progetto riguardante un'area pubblica dovrà prendere in considerazione gli aspetti relativi al verde unitamente a quelli dell'arredo. Ogni opera pubblica dovrà essere pertanto corredata da un progetto unitario che garantisca la qualità dell'intervento anche sugli spazi aperti.

3. Nell'ambito dei Tessuti storici sono individuati gli spazi di pertinenza delle residenze private.

In tali zone è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private interrato in applicazione alla L. 122/89.

In dette zone sono fissate le prescrizioni che seguono per la tutela dei valori ambientali e paesistici presenti e la disciplina delle funzioni e delle destinazioni d'uso:

- le specie agrarie presenti in detti ambiti devono essere considerate specie protette, sono pertanto vietate le piantumazioni di specie alloctone che, in caso di ristrutturazione dell'area, andranno abbattute, salvo comprovato pregio, e sostituite con specie agrarie autoctone come alberi da frutto e simili. E' altresì ammessa la piantumazione di cespugli fioriti di qualunque specie;
- gli arredi di nuova realizzazione dovranno essere consoni al carattere storico del contesto: sono quindi ammessi pergolati costituiti da strutture lignee o in ferro prive di copertura ed ornate da specie rampicanti autoctone (vite, glicine, edera...), mentre sono vietati gazebo, ombrelloni, tende retrattili ed elementi simili. La realizzazione di piscine è consentita unicamente all'interno degli ambiti di pertinenza paesaggistica, percettiva ed ambientale dei nuclei storici, previa verifica degli eventuali interventi di riduzione e mitigazione degli stessi;
- le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata o in pietra locale o mattoni faccia a vista o in laterizio di recupero e/o fatto a mano;
- le superfici pavimentate non potranno superare il 20% dell'area scoperta e comunque occupare non più di mq. 30. Le nuove pavimentazioni dovranno essere preferibilmente realizzate in materiali naturali appartenenti alla tradizione costruttiva locale (laterizio e/o ciottoli di fiume e/o pietra arenaria e/o lavica).

## CAPO II – DISCIPLINA DEI TESSUTI CONSOLIDATI.

### Art. 25 – Classificazione

1. I Tessuti Consolidati, così come individuati e definiti all'art. 6 ed all'art. 90 delle NTA parte strutturale, e secondo quanto disposto dall'art. 95 e dall'art. 96 delle stesse, costituiscono le parti consolidate o in via di consolidamento del sistema urbano, del sistema dei centri esterni e del sistema degli insediamenti minori, e si articolano in riferimento alla loro caratteristica di uso prevalente, di impianto e di stratificazione nel tempo, alle intenzioni progettuali del PRG ed alle modalità attuative nelle seguenti categorie:

- a) *Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali*, distinti in:
- *a prevalente conservazione (B1-TCR/C)* caratterizzati dalla presenza di edilizia antica di interesse documentale che peraltro non presenta carattere di compiutezza, e di edifici anche recenti e relative aree di pertinenza, che presentano qualità architettoniche ed ambientali da salvaguardare;
  - *da recuperare (B2-TCR/R)* che riguardano porzioni di città da riqualificare attraverso una azione integrata;
  - *a mantenimento*, che comprendono le parti della città consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione dei Piani Regolatori Generali precedenti e successive varianti parziali ed articolati con riferimento alla densità edilizia in:
    - *a densità alta (B3-TCR/MAD)*;
    - *a densità media (B4-TCR/MMD)*;
  - *di completamento locale*, che riguardano porzioni incomplete della città consolidata nel capoluogo e nelle frazioni, articolati in:
    - *di tipo A (B5-TCR/CLa)* che comprendono aree di nuova previsione;
    - *di tipo B (B6-TCR/CLb)* che comprendono aree già classificate dai precedenti PRG come zone B;
- b) *Tessuti Consolidati produttivi*, che comprendono insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali consolidati o in via di consolidamento in attuazione dei prevalenti strumenti urbanistici e relative successive varianti parziali, distinti in:
- *a mantenimento industriale e artigianale (D1-TCP/MIA)*;
  - *a mantenimento commerciale e direzionale (D2-TCP/MCD)*.

2. L'insieme dei Tessuti connotati con le sigle B1-TCR/C, B2-TCR/R, B3-TCR/MAD, e B4-TCR/MMD e gli spazi tra essi interclusi, definisce parte dell'ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

### Art. 26 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali – Norme generali .

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme i tipi di intervento ammessi nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali sono da intendersi nelle definizioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

2. Gli interventi ammessi saranno attuati attraverso la *modalità diretta*, la *modalità diretta condizionata*, la *modalità indiretta* (v. art. 13, Capo IV Titolo I), secondo quanto prescritto ai successivi articoli.

3. Oltre a quanto stabilito negli articoli di cui ai precedenti commi, nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali sono ammessi interventi di ristrutturazione, risanamento e potenziamento delle opere di urbanizzazione.

4. Ai fini dell'applicazione della disciplina di tessuto il PRG – parte operativa assume, per i tessuti a prevalente conservazione e per i tessuti a mantenimento, il disegno di suolo dell'esistente, mentre per i tessuti a completamento locale definisce il disegno di suolo di progetto (viabilità, parcheggi).

5. La disciplina specifica per ogni singola tipologia di tessuto individuata dal PRG – Parte operativa, di cui ai successivi articoli, avrà per oggetto: le modalità attuative; le categorie di intervento ammesse e/o escluse; gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) riconosciuti; le destinazioni d'uso consentite per gli edifici; gli usi delle aree di pertinenza degli edifici; le distanze minime e le altezze massime; altre eventuali prescrizioni.

6. All'interno dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali sono fatte salve le legittime destinazioni d'uso esistenti. Qualora le destinazioni d'uso ammesse dovessero costituire variazione rispetto quelle attuali esse possono essere poste in essere esclusivamente tramite le categorie di intervento consentite, nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge.

7. All'interno dei Tessuti Consolidati, è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse interrato d'uso collettivo da collocare preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati, purché siano previste idonee misure per l'evacuazione delle acque. Le autorimesse collettive potranno altresì essere realizzate nel sottosuolo degli spazi destinati a parcheggi ed a verde pubblico attrezzato di pertinenza degli stessi insediamenti, mediante concessione d'uso e vincolo alla realizzazione e manutenzione degli stessi spazi pubblici.

8. All'interno dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali, è fatto divieto di costruire piani interrati e/o seminterrati che non siano destinati a parcheggi o autorimessa, posti a quota inferiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente.

9. Gli spazi pubblici costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, larghi, parcheggi e da spazi aperti attrezzati pubblici e d'uso pubblico ricadenti entro i singoli ambiti, dovranno essere sistemati e mantenuti in funzione degli obiettivi di miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti. Gli interventi sugli spazi aperti suddetti dovranno essere ricompresi entro specifici rapporti convenzionali ai quali è subordinata l'attivazione del provvedimento abilitativo o all'interno di eventuali Piani Attuativi convenzionati; nei casi di interventi di iniziativa privata al titolare del titolo abilitativo, potranno esser posti a carico da parte della Amministrazione Comunale gli oneri degli interventi relativi alla realizzazione di detti spazi pubblici nella misura dovuta secondo quanto stabilito dall'art. 13 e dall'art. 14 delle presenti norme.

10. Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere RE3 ed RE4 che comportino frazionamenti delle unità residenziali esistenti, dovranno essere garantiti almeno due posti auto (coperti e/o scoperti) per ogni nuova unità residenziale realizzata.

11. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, sarà consentito, ove ciò non pregiudichi il rispetto di specifiche norme igienico-sanitarie e del Codice Civile, l'allineamento sul fronte strada con i fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze previste dalla normativa di sottozona.

12. Su unità fondiari inedificate, aventi superficie inferiore a mq 600, non sono consentiti interventi di nuova ed autonoma costruzione, ma esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti.

13. All'interno dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali saranno comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso di aree ed edifici, con riferimento alle categorie definite all'art. 10:

AR2 - artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici (carrozzieri, marmisti, etc.)

AR3 - magazzino e deposito per attività artigianali

AR4 - alloggio a servizio dell'attività artigianale

IN- industriale

C2 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva inferiore a mq. 600;

C3 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva superiore a mq. 600;

C4 - all'ingrosso;

SC5 - sport (palazzetti, piscine, palestre, etc.)

SC8 - mercato coperto

SC9 - attività fieristiche ed espositive

IT- impianti tecnologici;

#### **Art. 27 - Unitarietà degli interventi.**

1. All'interno dei Tessuti Consolidati (zone da B1 a B6) è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singoli permessi di costruire. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni, nonché indicare le essenze delle specie arboree da impiantare anche su proprietà private.

2. Nell'ambito delle singole sottozone, l'Amministrazione Comunale e/o i proprietari interessati potranno disporre progetti unitari per la realizzazione degli interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito, di ristrutturazione urbanistica di risanamento delle opere di urbanizzazione. Tali interventi dovranno tendere a riqualificare l'immagine della città costruita e a migliorare i parametri ecologici dell'area interessata, intervenendo in modo unitario sulla regolamentazione e la disciplina degli spazi di relazione, in sintonia con il miglioramento degli elementi di arredo urbano

(strade, percorsi pedonali, viali,...), degli spazi tecnologici (potenziamento ed ammodernamento dei servizi a rete) e degli spazi di vita collettiva (piazze, giardini, campi gioco,...) detti interventi si attueranno mediante le procedure fissate dalla L.R. 13/97.

**Art. 28 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali a prevalente conservazione (B1-TCR/C).**

1. Nei Tessuti Consolidati a prevalente conservazione B1-TCR/C, così come definiti all'art. 25 sono ammessi i seguenti interventi con riferimento alle categorie definite all'art. 9, mediante *attuazione diretta semplice* ai sensi dell'art. 12:

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti;

MI - *modifiche interne*;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari;

RC - *restauro* e risanamento *conservativo* degli edifici esistenti;

RE1 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente, variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture;

RE2 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture.

2. Saranno, invece, ammessi i seguenti interventi, limitatamente alle residue aree non edificate e ad edifici non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio e del contesto paesistico-ambientale, mediante *attuazione diretta condizionata* subordinata all'approvazione di un *progetto unitario per la valutazione architettonica ambientale* degli interventi ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. a):

RE3 - ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma;

RE4 - RE3 con ampliamento della Suc (sopraelevazione e/o aggiunta laterale);

RE5 - demolizione e ricostruzione totale o parziale con mantenimento della volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza.

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

3. Sono comunque ammessi i seguenti interventi di sistemazione degli *spazi di pertinenza* degli edifici, attraverso il ricorso alle modalità di *attuazione diretta semplice*, fatti salvo quando gli stessi sono connessi e funzionali ad interventi edilizi per i quali è prevista l'*attuazione diretta condizionata* ai sensi dell'art. 13:

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale

4. Nei Tessuti Consolidati a prevalente conservazione TCR/C saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso per gli edifici, con riferimento alle categorie definite all'art. 10:

R1 - in ambiente urbano

C1 - al minuto diffuso.

PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)

PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.)

PE6 - ricreativo-ludico-sportivo (sale gioco, palestre, etc.)

P1 - uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, etc.

P3 - attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza;

AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)

SC6 - ricreativo-culturale

**Art. 29 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali da recuperare (B2-TCR/R).**

1. Nei Tessuti Consolidati da recuperare B2-TCR/R, così come definiti all'art. 25 sono ammessi i seguenti interventi con riferimento alle categorie definite all'art. 9, mediante *attuazione diretta semplice* ai sensi dell'art.12:

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti;

MI - *modifiche interne*;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari;

RC - *restauro* e risanamento *conservativo* degli edifici esistenti;

RE1 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente, variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture;

RE2 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture.

RE3 - ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma;

2. Saranno, invece, ammessi i seguenti interventi, limitatamente alle residue aree non edificate e ad edifici non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio e del contesto paesistico-ambientale, mediante *attuazione diretta condizionata* subordinata all'approvazione di un *progetto unitario per la valutazione architettonica ambientale* degli interventi ai sensi dell'art.13 comma 1 lett. a):

RE3 - ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma;

RE4 – RE3 con ampliamento della Suc (sopraelevazione e/o aggiunta laterale);

RE5 - demolizione e ricostruzione totale o parziale con mantenimento della volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza.

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

3. Saranno, inoltre, ammessi i seguenti interventi, mediante *attuazione indiretta* ai sensi dell'art.14 comma 1 lett. a), attraverso la redazione di strumento urbanistico esecutivo assistito da convenzione ed esteso all'intero comparto individuato dal PRG – Parte operativa di cui all'art.15 comma 6 :

RU - *ristrutturazione urbanistica*, comportante:

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

RU1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.)

RU5 - ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo.

4. Il suddetto strumento urbanistico esecutivo dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificazione delle morfologie insediative;
- qualificazione degli spazi pubblici e di connessione ecologico-ambientale
- miglioramento dell'organizzazione spaziale interna e delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti.

5. Sono comunque ammessi i seguenti interventi di sistemazione degli *spazi di pertinenza* degli edifici, attraverso il ricorso alle modalità di *attuazione diretta semplice*, fatti salvo quando gli stessi sono connessi e funzionali ad interventi edilizi per i quali è prevista l'*attuazione indiretta* ai sensi dell'art. 14:

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale

6. Nei Tessuti Consolidati da recuperare B2-TCR/R sarà consentita, in assenza della prevista strumentazione urbanistica esecutiva, il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti. In sede di attuazione dei piani esecutivi di cui ai precedenti commi, saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso per gli edifici, con riferimento alle categorie definite all'art. 10:

R1 - in ambiente urbano

C1 - al minuto diffuso.

PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)

PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.)

P1 - uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, etc.

P3 - attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza;

AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)

### **Art. 30 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento (TCR/M).**

1. I Tessuti Consolidati a mantenimento TCR/M, così come definiti all'art. 25 sono articolati in riferimento alla densità edilizia in:

– tessuti ad alta densità B3-TCR/MAD;

– tessuti a media densità B4-TCR/MMD.

2. Nei Tessuti Consolidati a mantenimento TCR/M, sono ammessi tutti gli interventi già previsti all'interno dei Tessuti a prevalente conservazione TCR/C. I suddetti interventi saranno realizzati mediante *attuazione diretta semplice* ai sensi dell'art.12.

3. Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera RU comma1 dell'art. 9 saranno consentiti unicamente per interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito da perseguire per contesti territoriali significativi quali isolati e fronti strada, da realizzarsi mediante *attuazione indiretta* attraverso la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo assistito da convenzione di cui all'art.15 comma 6 ed esteso all'intero ambito individuato.

A tal fine saranno consentiti i seguenti interventi:

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

RU1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.)

4. Il suddetto Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica, deve tendere a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano ed a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta, a garantire una maggiore disponibilità di aree libere da attrezzare a verde pubblico ed a parcheggi che dovranno tuttavia corrispondere ad almeno il 35% della superficie territoriale interessata, a migliorare, comunque, i parametri ecologici esistenti.

5. Nel caso di formazione di piani di ristrutturazione urbanistica per ambiti significativi di isolati o di comparto, gli indici di sottozona ammessi saranno da intendere come indici territoriali e non fondiari.

6. Nei Tessuti Consolidati a mantenimento TCR/M saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso per gli edifici, con riferimento alle categorie definite all'art. 10:

R1 - in ambiente urbano

C1 - al minuto diffuso.

PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)

PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.)

PE4 - ricettivo (alberghi, pensioni, etc.)

PE5 - ricreativo-culturale (cinema, teatri, etc.)

P1 - uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, etc.

P3 - attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza;

AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)

SC1 - assistenza e sanità

SC6 - ricreativo-culturale

SC7 - culto

**Art. 31 - Disciplina dei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali di completamento locale . (TCR/CLa - TCR/CLb).**

1. I Tessuti Consolidati di completamento locale TCR/CL, così come definiti all'art. 25 sono articolati in:

- tessuti di tipo A (B5-TCR/CLa) che comprendono aree di nuova previsione;
- tessuti di tipo B (B6-TCR/CLb) che comprendono aree già classificate dai precedenti PRG coma zone B.

2. Nei Tessuti consolidati a completamento locale gli interventi saranno attuati con *modalità diretta condizionata*, e saranno subordinati a specifici rapporti "convenzionali" che garantiscano:

- l'acquisizione di spazi e/o strutture per la realizzazione degli spazi pubblici (viabilità, verde pubblico, attrezzature pubbliche e/o collettive) previsti dal disegno di PRG o da specifiche schede-norma;
- il completamento delle opere di urbanizzazione a rete;
- la tutela di elementi paesaggistico-ambientali e di elementi rilevanti dal punto di vista storico-architettonico;
- la riqualificazione e pubblicizzazione d'uso degli spazi connettivi (slarghi, corti, percorsi pedonali, ecc.).

3. Il disegno di suolo riportato nelle tavole del PRG – Parte operativa in scala 1:2.000, avrà carattere prescrittivo per i Tessuti a completamento locale.. In mancanza di indicazioni del PRG – parte operativa relative alla viabilità, ovvero per modeste modifiche di tracciato nella medesima, le concessioni saranno condizionate all'approvazione di un progetto di sistemazione (viabilità, parcheggi) dell'intera area classificata come tessuto a completamento locale.

4. All'interno dei Tessuti ove gli standard di zona relativi alle urbanizzazioni primarie non siano soddisfatti né realizzabili entro l'ambito di attuazione, gli stessi potranno essere comunque reperiti sulla base dei criteri alternativi di compensazione, con l'individuati di aree in zone limitrofe, secondo le indicazioni della Amministrazione Comunale o di monetizzazione secondo quanto disposto all'art. 17. Gli standard di interesse generale di cui all'art. 42 della legge 31/97, possono essere invece concentrati negli ambiti previsti dal piano.

5. Nei Tessuti Consolidati a completamento locale, sono ammessi i seguenti interventi con riferimento alle categorie definite all'art. 9, mediante *attuazione diretta condizionata* ai sensi dell'art.13 comma 1 lett. b):

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti;

MI - *modifiche interne*;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari;

RC - *restauro* e risanamento *conservativo* degli edifici esistenti;

RE1 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente, variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture;

RE2 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture.

RE3 - ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma;

RE4 – RE3 con ampliamento della Suc (sopraelevazione e/o aggiunta laterale);

RE5 - demolizione e ricostruzione totale o parziale con mantenimento della volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza.

NE - *nuova edificazione*.

SP1 - piantumazioni

SP2 - pavimentazioni esterne

SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.

SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori

SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale



6. Saranno, inoltre, ammessi i seguenti interventi, mediante *attuazione indiretta* ai sensi dell'art.14 comma 1 lett. a), attraverso la redazione di strumento urbanistico esecutivo assistito da convenzione ed esteso all'intero comparto individuato dal PRG – Parte operativa di cui all'art.15 comma 6 :

RU - *ristrutturazione urbanistica*, comportante:

D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;

DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;

NE - *nuova edificazione*.

RU2 - realizzazione nuove infrastrutture

RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.)

RU5 - ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo.

7. Nei Tessuti Consolidati a completamento locale TCR/CL saranno consentite tutte le destinazioni d'uso per gli edifici già previste all'interno dei Tessuti a mantenimento TCR/M, con riferimento alle categorie definite all'art. 10.

### Art. 32 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali

1. Nei Tessuti consolidati prevalentemente residenziali dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

Zone	Tessuti	Categorie di intervento (art. 9)	Uf (mq/mq)	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max	Usi aree di pertinenza	Parcheggi
				Dc (2)	Ds (1)	De (3)				
B1	TCR/C	MO, MS, MI, OI, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, DR, NE	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)
			0,65	5	5	10	40%	9,50		
B2	TCR/R	MO, MS, MI, OI, RC, RE1, RE2, RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	10	
			0,80	Definite dai PPE	Definite dai PPE	Definite dai PPE	Definito dai PPE			
B3-B4	TCR/M	MO, MS, MI, OI, RC, RE1, RE2	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		
B3	TCR/MAD	RE3, RE4, RE5,	0,90	5	5	10	40%	12		
B4	TCR/MMD	DR, NE RU1, RU3	0,65				40%	10		
B5-B6	TCR/TC	MO, MS, MI, OI, RC, RE1, RE2	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente		
B5	TCR/TCLa	RE3, RE4, RE5,	0,50	5	5	10	40%	9,50		
B6	TCR/TCLb	DR, NE RU2, RU3, RU5	0,65				40%	10		

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlgs. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

a) nei casi di RE5 ed SP5, nei quali valgono le distanze esistenti;

b) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;

c) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;

d) in presenza di superfici coperte interrato per le quali la distanza minima è di m. 1,50;

e) per le scale esterne per superare dislivelli fino a m. 2 e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;

f) per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,50

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati fronteggianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per insediamenti residenziali, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per insediamenti commerciali e direzionali, si applica il parametro di 0,80 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

2. I limiti percentuali massimi delle destinazioni d'uso extraresidenziali commerciali C e per pubblici esercizi (PE) individuate dal PRG come compatibili con il preminente uso residenziale, riferiti alle Suc ammesse, sono, per i nuovi edifici, pari a:

- 20% per le zone con densità fondiaria fino a 0,65 mq/mq;
- 30% per le zone con densità fondiaria compresa tra 0,65 e 0,90 mq/mq;

Le suddette superfici dovranno essere localizzate esclusivamente ai piani terra degli edifici.

3. Nel caso di interventi di RE-*Ristrutturazione edilizia* e di NE-*nuova costruzione*, nonché di variazione di destinazione d'uso, dovrà essere in ogni caso soddisfatto il parametro relativo allo standard di parcheggi di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche riferito alle suddette destinazioni d'uso extraresidenziali.

4. In caso di interventi riconducibili alle categorie RE1, RE2, RE3, RE4, RE5 e DR si considererà Suc esistente quella virtuale ottenuta dividendo la volumetria esistente per 3,20. In caso di RE4 e DR, l'indice di Uf può essere superato fino a quantità pari all'esistente e comunque non superiore a 1 mq./mq.

5. Nei diversi Tessuti consolidati, in relazione alle definizioni dettate all'art. 96 comma 1 lett. b e lett. c) delle NTA - parte strutturale, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

Zone	Tessuti	(Ip)	(A)	(Ar)
B1	TCR/C Tessuti Consolidati a prevalente conservazione	30%	40/ha	60/ha
B2	TCR/R Tessuti Consolidati da recuperare	40%	40/ha	60/ha
B3	TCR/MAD Tessuti Consolidati a mantenimento ad Alta densità	40%	40/ha	60/ha
B4	TCR/MMD Tessuti Consolidati a mantenimento a Media densità	50%	40/ha	60/ha
B5	TCR/CLa Tessuti Consolidati di Completamento locale tipo A	56%	40/ha	60/ha
B6	TCR/CLb Tessuti Consolidati di Completamento locale tipo B	56%	40/ha	60/ha

Ip = Indice di permeabilità territoriale dei suoli urbani

A = Densità di dotazione arborea

Ar = Densità di dotazione arbustiva.

6. Almeno il 25% delle aree di pertinenza con dimensione superiore a mq. 400 esclusa la Sc, deve essere sistemata a verde e piantumata con essenze locali per assicurare la permeabilità del suolo

### Art. 33 - Disciplina dei Tessuti Consolidati produttivi – Norme generali.

1. I Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento TCP/M, così come individuate all'art. 25 sono le parti di territorio destinate al completamento, consolidamento e miglioramento degli insediamenti produttivi esistenti e sono articolati in riferimento alle prevalenti destinazioni degli edifici in:

- tessuti a *mantenimento industriale e artigianale* (D1-TCP/MIA);
- tessuti a *mantenimento commerciale e direzionale* (D2-TCP/MCD).

2. All'interno dei suddetti Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento sono ammessi i seguenti interventi con riferimento alle categorie definite all'art. 9, mediante *attuazione diretta semplice* ai sensi dell'art.12:

MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti;

MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti;

MI - *modifiche interne*;

OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari;

- RC - *restauro* e risanamento *conservativo* degli edifici esistenti;
- RE1 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente, variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture;
- RE2 - ristrutturazione edilizia con parziali modifiche esterne ma senza variazione della tipologia, della sagoma e della volumetria, dell'architettura e dei materiali caratterizzanti i prospetti e le coperture.
- RE3 - ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma
- RE4 – RE3 con ampliamento della Suc (sopraelevazione e/o aggiunta laterale);
- RE5 - demolizione e ricostruzione totale o parziale con mantenimento della volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza.
- D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione;
- DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza;
- NE - *nuova edificazione*.
- SP1 - piantumazioni
- SP2 - pavimentazioni esterne
- SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.
- SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori
- SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale
3. Nei Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento *industriale e artigianale* (D1-TCP/MIA) saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso per il suolo e per gli edifici, con riferimento alle categorie definite all'art. 10:
- C1 - al minuto diffuso limitatamente all'attività commerciale legata all'attività industriale-artigianale, per un massimo di Suc pari a 250 mq.;
- IN1 - manufatti per attività di produzione industriale
- IN2 - magazzinaggio per attività industriali
- IN3 - uffici a servizio dell'attività di produzione industriale, laboratori per attività di ricerca e di analisi
- IN4 - alloggio a servizio dell'attività di produzione industriale, per una Suc pari a mq. 130. Detta unità residenziale di servizio dovrà essere incorporata nell'edificio principale
- AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)
- AR2 - artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici (carrozzeri, marmisti, etc.)
- AR3 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali
- AR4 - alloggio a servizio dell'attività artigianale, per una Suc pari a mq. 130
- P2 - attività terziarie a medio e forte concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.)
- PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)
- PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.)
- PE7 - ricreativo-ludico-sportivo (sale gioco, palestre, etc.)
4. Nei Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento *commerciale e direzionale* (D2-TCP/MCD) saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso per il suolo e per gli edifici, con riferimento alle categorie definite all'art. 10:
- C1 - al minuto diffuso ad esclusione di esercizi alimentari
- C2 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva inferiore a mq. 600, nel rispetto del vigente Piano Commerciale Comunale;
- C3 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.) con superficie complessiva superiore a mq. 600;
- C4 - all'ingrosso
- P2 - attività terziarie a medio e forte concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.)
- PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)
- PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.)
- PE6 - ricreativo-culturale (cinema, teatri, etc.)
- PE7 - ricreativo-ludico-sportivo (sale gioco, palestre, etc.)
- AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)

AR3 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali

AR4 - alloggio a servizio dell'attività artigianale, per una Suc pari a mq. 130. Detta unità residenziale di servizio dovrà essere incorporata nell'edificio principale

5. Le attività commerciali ammesse nell'ambito dei Tessuti Consolidati produttivi a mantenimento *commerciale e direzionale* (D2-TCP/MCD), non dovranno avere una superficie di vendita superiore a 1.500 mq e non potranno superare il 50% della superficie coperta prevista per ciascun lotto.

6. Nel caso di edifici con destinazione d'uso AR1 e AR2 gli spazi per l'esposizione dei prodotti lavorati e per gli uffici dell'azienda non potranno complessivamente superare il 50% della superficie destinata all'attività produttiva. Anche questi spazi dovranno essere funzionalmente e fisicamente integrati con l'edificio principale.

7. Le unità fondiari con superficie inferiore o uguale a 2.000 mq non sono utilizzabili per nuovi ed autonomi insediamenti produttivi, ma vincolate all'ampliamento ed al miglioramento degli impianti esistenti.

**Art. 34 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per i Tessuti Consolidati produttivi.**

1. Nei Tessuti consolidati produttivi dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Zone	Tessuti	Categorie di intervento (art. 9)	Uf mq/mq	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max (7)	Ip % Sf	A	Ar	Usi aree di pertinenza	Parcheggi
				Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
D1	TCP/ MIA	RE3, RE4, RE5, DR, NE	0,65 (8)	5	7,50	10	50%	10	25%	20/ha	30/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L.122/89 (4)
D2	TCP/MCD	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,65				40%	10					L.R. 31/97 (5)
													L.R. 27/00 (6)

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlgv. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'art. 35 comma 3 delle NTA del PRG – Parte strutturale.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

- a) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;
- b) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
- d) in presenza di superfici coperte interrato per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
- e) per le scale esterne per superare dislivelli fino a m. 2 e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
- f) per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,50

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati fronteggianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per le superfici a destinazione residenziale, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per le superfici a destinazione commerciale si applicano i parametri previsti dall'art. 26 della L.R. 31/97, mentre per le superfici a destinazione direzionale e per esercizi di pubblico servizio (PE), si applica il parametro di 0,60 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

(6). Per le superfici a destinazione artigianale e industriale, si applica il parametro di mq. 30/addetto, comprensivo delle corsie di manovra.

(7). Non si considerano ai fini della determinazione della massima altezza le strutture e/o i volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, ciminiera, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, impianti e macchinari per la ventilazione e/o climatizzazione, ecc.).

(8). Ai fini della determinazione dell'indice Uf complessivo la Suc relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% Suc del piano terra e 50% Suc di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% Suc.

2. All'interno di eventuali comparti di attuazione unitaria negli ambiti TCP/M, dovranno essere garantiti gli standard previsti dall'art. 61 della L.R. 27/2000 comma 1 e comma 2 ed assolti in sede di attuazione delle previsioni di Piano. Il 50% di detti spazi dovrà essere pubblico.

3. Nel caso di interventi diretti, quanto previsto al comma 2 del presente articolo, dovrà essere garantito nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento: in caso contrario sarà monetizzata o

localizzata diversamente la metà degli standard prevista come d'uso pubblico ai sensi dell'art. 17 delle presenti NTA.

4. Il Sindaco, avvalendosi del precedente comma 2 e dell'art. 61 della LR 27/2000 comma 7 e seguenti, potrà disporre in sede di rilascio della concessione edilizia o della convenzione allegata al Piano Attuativo, l'attuazione degli standard dovuti anche all'intorno dell'insediamento o la loro "monetizzazione", al fine di garantire l'attuazione di migliori soluzioni urbanistiche.

5. Qualora l'intervento preveda la realizzazione di una abitazione di custodia, per il suddetto alloggio dovrà essere prevista una autorimessa singola all'interno del fabbricato.

6. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,80 dal piano di campagna, dei quali solo m 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.

7. Possono essere consentite altezze maggiori rispetto a quelle fissate al comma 1 nel caso di comprovate necessità tecniche delle aziende, sempreché non si verifichino interferenze con importanti visuali paesaggistiche. In tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari a ml. 5 maggiorata di una distanza, pari all'altezza eccedente i m 10.

8. E' consentito l'accorpamento di due o più unità fondiaria e la costruzione con muri in comunione tra due unità produttive. In tal caso si dà origine ad una nuova unità fondiaria per la quale dovranno essere rispettati gli standard ed i parametri già determinati.

9. All'interno dei lotti, sulle parti fronteggianti le pubbliche vie, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo della profondità di almeno 5 ml. In tale area andranno piantate specie d'alto fusto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nella misura di almeno 1 albero ogni 16 mq di superficie fondiaria. Tali alberature sono ricomprese nella quantità complessiva determinata dall'applicazione dell'indice di densità arborea (A) prescritto.

### CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

#### Art. 35 – Classificazione

1. Gli Ambiti urbani di trasformazione, così come individuati e definiti all'art. 6 ed all'art. 90 delle NTA parte strutturale, e secondo quanto disposto dall'art. 97, dall'art. 98, dall'art. 99 e dall'art. 100 delle stesse, riguardano parti centrali, periferiche o marginali del capoluogo e delle frazioni per le quali il PRG prevede un nuovo assetto morfologico-funzionale, e si articolano, in riferimento alle caratteristiche dei luoghi, alle intenzioni ed alle finalità progettuali del PRG alla loro caratteristica di uso prevalente ed alle modalità attuative, nelle seguenti categorie:

- a) *Ambiti a disciplina pregressa*, articolati a loro volta in:
  - *prevalentemente residenziali (C1-ADP/PR)*;
  - *produttivi (D3-ADP/P)*;
- b) *Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali e integrati*, articolati a loro volta in:
  - *di ristrutturazione urbanistica (B7-ATU/RU)*;
  - *integrati (C2-ATU/TI)*;
  - *di primo impianto (C3-ATU/Pipr)*;
  - *di trasformazione ambientale (C4-ATU/TA)*;
  - *turistici integrati (ATU/TRI)*;
- c) *Ambiti urbani di trasformazione produttivi*, articolati a loro volta in:
  - *di primo impianto produttivo industriale-artigianale (D3-ATU/PIPia)*;
  - *di primo impianto produttivo commerciale-direzionale (D4-ATU/PIPcd)*.

#### Art. 36 - Disciplina degli *Ambiti a disciplina pregressa (C1-ADP/PR) (D3-ADP/P)*.

1. Il PRG – Parte operativa individua nelle planimetrie in scala 1:2000 gli Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa e cioè gli ambiti interessati da *Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE)*, da *Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)*, da *Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP)*, e da *Piani di Lottizzazione (PdL)*. Per essi e per i *Piani di Recupero (PdR)*, ancorchè non individuati nella suddetta cartografia, il PRG – Parte operativa fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti, fatto salvo il rispetto dell'indice di edificazione e delle destinazioni d'uso attribuiti dalla suddetta disciplina particolareggiata originaria, si applicherà la disciplina relativa ai parametri e requisiti urbanistici ed ambientali dei Tessuti a mantenimento residenziale o produttivo, secondo la destinazione, e specificatamente:

- a) per le zone classificate dal previgente PRG come C1 e C2 si applicherà la disciplina relativa ai tessuti TCR/MAD;
- b) per le zone classificate dal previgente PRG come C3, C4 e C2 limitatamente alla frazione di Preggio, si applicherà la disciplina relativa ai tessuti TCR/MMD;
- c) per le zone classificate dal previgente PRG come zona C.A.I., si applicherà la disciplina relativa ai tessuti TCP/MIA ove trattasi di insediamenti con destinazione industriale ed artigianale o la disciplina relativa ai tessuti TCP/MCD ove trattasi di insediamenti con destinazione commerciale.

2. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, purché esse non mutino il perimetro e gli indici del piano esecutivo originario.

#### Art 37 - Disciplina degli *Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali e integrati* –Norme generali .

1. Gli Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziale riguardano parti centrali, periferiche o marginali del capoluogo e delle frazioni per le quali il PRG prevede un nuovo assetto morfologico-funzionale.

2. In riferimento alle caratteristiche dei luoghi, alle intenzioni, alle finalità progettuali del PRG, gli Ambiti urbani di trasformazione si dividono in:

- a) Ambiti urbani di trasformazione *integrati*;
- b) Ambiti urbani di trasformazione *di primo impianto*;
- c) Ambiti urbani di trasformazione *ambientale*;

d) *Ambiti urbani di ristrutturazione urbanistica.*

e) *Ambiti di trasformazione turistici integrati.*

3. In detti Ambiti il PRG – Parte operativa persegue criteri di integrazione funzionale, dotando contemporaneamente la città di servizi ed in particolare di aree verdi finalizzate ad esigenze ambientali (ecologiche di modifica del microclima urbano, di miglioramento qualitativo delle condizioni dell'aria, di aumento delle biomasse e di mitigazione dell'inquinamento acustico prodotto dal traffico urbano, e morfologiche di definizione dello spazio) e funzionali (residenziali, ricreative, culturali, etc.) di tipo urbano, attraverso i seguenti obiettivi specifici:

- garantire modelli residenziali differenziati e la minimizzazione delle nuove superfici da urbanizzare;
- la marginatura dell'edificato, se posti a contatto del limite urbano-extraurbano ovvero degli spazi aperti urbani;
- il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi locali, se ubicati in posizione prossima a spazi pubblici esistenti o previsti dal Piano;
- il miglioramento generale dell'accessibilità, specie agli spazi di interesse collettivo e d'uso pubblico, con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile;
- l'integrazione dei tessuti edificati con la trama verde, pubblica e privata, attrezzata e naturale;
- la riduzione dei livelli di inquinamento acustico e da immissioni nell'atmosfera;
- la valorizzazione ambientale e paesaggistica degli elementi naturali esistenti.

4. Le previsioni degli Ambiti di trasformazione urbani individuati vengono attuate attraverso una modalità perequativa e compensativa che prevede:

- l'attribuzione all'intera superficie territoriale di ogni ambito di un indice di utilizzazione (Ut) medio complessivo che distribuisce la capacità edificatoria prevista su tutti i terreni coinvolti da previsioni sia pubbliche che private, attribuendo uguali potenzialità alle aree che si trovano nelle medesime condizioni giuridiche ed urbanistiche;
- la ripartizione della superficie territoriale complessiva di detti ambiti in:
  - a) Superficie edificabile (Se), che costituisce l'ambito di concentrazione delle volumetrie concesse e comprende l'area fondiaria di pertinenza degli edifici, i parcheggi e le aree per le infrastrutture e le opere di urbanizzazione primaria, con la sola esclusione delle aree per il verde pubblico;
  - b) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale) (Vc);
  - c) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) ed aree per attrezzature e servizi (Vp) (Vp/At);

5. In fase attuativa, l'edificazione concessa sarà realizzata su una parte dell'area (Se), sulla base di specifiche prescrizioni contenute nelle schede-norma per ogni Ambito, definite dal PRG – Parte operativa, in conformità a quanto disposto all'art. 15. Le aree di cui al punto c) del precedente comma e quelle relative alle urbanizzazioni primarie saranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi e con le modalità dell'art.15.

6. La disciplina urbanistica per ciascuno degli ambiti urbani di trasformazione sopra individuati è definita dalla relativa scheda d'ambito, così come disciplinata all'art. 15, e contenuta nell'Allegato 1 (Repertorio delle schede d'ambito di trasformazione) alle presenti NTA.

7. Le schede definiscono destinazioni integrate per ogni ambito, e determinano la percentuale minima della superficie realizzabile da attribuire alla residenza (comprese le attività ricettive e alberghiere) e quella da destinare al terziario (comprese le attività commerciali al servizio della residenza e l'artigianato di servizio). La residua percentuale costituisce una quota "flessibile" predeterminata il cui utilizzo (residenziale o terziario) sarà definita dall'operatore, di concerto con l'Amministrazione, in sede di attuazione dell'intervento.

8. Le volumetrie edilizie già esistenti all'interno dei singoli ambiti e di cui non sia prescritta la demolizione dalla disciplina urbanistica definita dalla relativa scheda d'ambito, dovranno essere computate all'interno dell'Indice di utilizzazione territoriale (Ut) complessivo attribuito all'Ambito.

9. Nell'attuazione di tutti i suddetti Ambiti dovranno essere rispettati gli *Ambiti e le fasce di rispetto ambientale* (REA) individuati nelle planimetrie di PRG in scala 1:2000. In detti ambiti e fasce dovranno essere previsti e realizzati interventi di mitigazione e protezione ambientale attraverso un riequipaggiamento vegetazionale, arboreo ed arbustivo atto a garantire la protezione dei tessuti ed ambiti edilizi residenziali ed integrati da agenti inquinanti biotici ed abiotici e dagli impatti

acustici. La sistemazione di dette aree dovrà rispettare anche criteri di corretto inserimento ambientale delle essenze usate, con specifico riferimento alle essenze arboree ed arbustive ricomprese all'allegato 3 al vigente PTCP "*Abachi delle specie vegetali*", in modo da assicurare l'inserimento paesaggistico delle stesse.

**Art. 38 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione di ristrutturazione urbanistica (B7-ATU/RU).**

1. *Gli Ambiti urbani di ristrutturazione urbanistica* comprendono aree del tessuto edilizio già consolidato, prevalentemente destinate dal piano vigente ad insediamenti produttivi industriali, occupate da attività o funzioni in dismissione o la cui permanenza risulta incompatibile con i tessuti edilizi circostanti prevalentemente residenziali. Detti Ambiti devono costituire gli elementi strategici per la riqualificazione funzionale ed urbanistica delle aree centrali del sistema urbano (capoluogo e Pierantonio) e dei centri esterni principali.

Il PRG – Parte operativa articola tali Ambiti con riferimento alla densità edilizia (*a media densità, ad alta densità*) ed alle prevalenti destinazioni degli edifici.

2. Gli interventi dovranno comprendere la realizzazione contestuale di spazi ed attrezzature di interesse ed uso pubblico e/o collettivo, spazi commerciali e terziari, residenze e delle relative urbanizzazioni;

3. *Gli Ambiti urbani di ristrutturazione urbanistica* si articolano in:

- ambiti di *Nuova centralità*, la cui particolare collocazione entro il contesto urbano costruito e rispetto al sistema della mobilità, l'alta densità edilizia attuale, le caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti da recuperare, offrono l'opportunità di realizzare un complesso di spazi centrali, per forma e complessità di funzioni, rispetto al tessuto circostante;
- ambiti *Residenziali* la cui consistenza e giacitura consentono di dare luogo a forme insediative integrate con funzioni di servizio ed attrezzature di livello locale ed urbano in grado di completare e riqualificare i tessuti circostanti.

**Art. 39 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione integrati (C2-ATU/TI) .**

1. *Gli Ambiti urbani di trasformazione integrati* comprendono aree con precedente zonizzazione urbana residenziale o a servizi ed attrezzature, non ancora attuate. In detti Ambiti il PRG prevede:

- la riduzione degli indici edificatori previgenti e la loro redistribuzione sull'intera superficie territoriale dell'ambito comprendente anche le originarie destinazioni a servizi ed attrezzature, nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) prescritto nelle specifiche schede d'ambito;
- nuove destinazioni integrate, che attribuiscono alla residenza (comprese le attività ricettive e alberghiere) un minimo del 40% della superficie realizzabile e al terziario (comprese le attività commerciali al servizio della residenza e l'artigianato di servizio) un minimo del 25% nel capoluogo e nel centro di Pierantonio e del 15% nei centri esterni e negli insediamenti minori
- il rispetto dei seguenti parametri di ripartizione della superficie territoriale complessiva:
  - a) il 35% destinato a (Se) Superficie edificabile;
  - b) il 25% destinato a (Vc) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
  - c) il 40% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi;
- altezze massime dei nuovi edifici contenute entro quelle dei Tessuti consolidati e degli Ambiti a disciplina pregressa limitrofi.

**Art 40 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto (C3-ATU/Pipr).**

*Gli Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto* comprendono aree da urbanizzare classificate come agricole nel previgente PRG, la cui consistenza e giacitura consentono di dar luogo a forme insediative residenziali a bassa densità a completamento dei tessuti circostanti. In detti Ambiti il PRG prevede:

- l'attribuzione all'intera superficie territoriale di un indice di utilizzazione (Ut) prescritto nelle specifiche schede d'ambito;



- destinazioni prevalentemente residenziali, che attribuiscono alla residenza un minimo del 60% della superficie realizzabile e al terziario (comprese le attività commerciali al servizio della residenza e l'artigianato di servizio) un minimo del 20% nel capoluogo e nel centro di Pierantonio e del 10% nei centri esterni e negli insediamenti minori ;
- il rispetto dei seguenti parametri di ripartizione della superficie territoriale complessiva:
  - a) il 30% destinato a (Se) Superficie edificabile;
  - b) il 30% destinato a (Vc) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
  - c) il 40% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale ed a parco agricolo) e ad attrezzature e servizi;

**Art. 41 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione ambientale (C4-ATU/TA).**

1. Gli Ambiti urbani di trasformazione ambientale comprendono aree marginali del capoluogo che rappresentano una opportunità di riqualificazione morfologico ambientale delle parti urbane non consolidate, oppure caratterizzate dalla presenza di grandi attrezzature e dalla prossimità con aree produttive, e del margine della città. Si tratta di aree necessarie per completare il sistema di parchi pubblici urbani, che il PRG prevede di acquisire mediante cessione gratuita a fronte dell'attribuzione di modesti diritti edificatori. In detti Ambiti il PRG prevede:

- l'attribuzione all'intera superficie territoriale di un indice di utilizzazione (Ut) medio complessivo per l'insieme di detti ambiti non superiore a 0,066 mq/mq.;
- destinazioni prevalentemente residenziali, con insediamenti di edilizia residenziale unifamiliare a bassissima densità dotati di un elevato "equipaggiamento" ambientale e paesaggistico costituito da aree a verde pubblico e a verde privato di compensazione;
- il rispetto dei seguenti parametri di ripartizione della superficie territoriale complessiva:
  - a) il 20% destinato a (Se) Superficie edificabile;
  - b) il 20% destinato a (Vc) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
  - c) il 60% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale ed a parco agricolo) e ad attrezzature e servizi;

**Art. 42 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione turistici integrati (ATU/TRI).**

1. Il PRG individua gli Ambiti destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti turistici integrati di cui all'art. 3 della L. R. 53/74 come integrata e modificata dalle LL.RR. 8/94 e 33/94, ed al completamento di quelli esistenti (Ambito di Poggio – Monte Murlo). Ricomprendono insediamenti turistici prevalentemente residenziali assimilati, ai sensi del D.l. 1444/68, a zone omogenee C) o insediamenti per attività ricettive extralberghiere di nuova previsione, assimilati a zone D, nonché attrezzature sportive, ricreative e ludiche a servizio del supporto turistico assimilate a zone F).

2. L'intervento unitario dovrà garantire:

- la realizzazione di un complesso integrato ed autosufficiente che inquadri gli interventi di trasformazione e la valorizzazione delle qualità paesaggistiche del sito in un unico organismo con funzioni turistiche (ricettive e residenziali, di servizio al supporto turistico), ricreative e culturali;
- la sistemazione delle aree libere, con esclusione delle aree verdi di pertinenza delle strutture ricettive e residenziali, a parco agricolo mediante piantumazioni arboree a medio-bassa densità che richiamino le tipologie colturali del seminativo arborato e dell'arborato specializzato, in modo da garantirne l'inserimento percettivo nel contesto;
- il prevalente riutilizzo delle strade vicinali e poderali esistenti per la realizzazione dello schema distributivo dell'insediamento, con utilizzo di manti superficiali che ne garantiscano il ridotto impatto ambientale nel rispetto di quanto prescritto all'art. 33 – viabilità storica ed all'art. 87 – viabilità poderali;
- l'utilizzo pubblico delle strutture sportive e ricreative;
- l'autosufficienza dell'insediamento per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento della rete fognante.

3. L'attuazione degli interventi concessi, é disciplinata attraverso apposite schede-norma, ai sensi ed in conformità a quanto disposto all'art.15, nel rispetto delle limitazioni che regolamentano la localizzazione di dette zone omogenee ai sensi delle suddette Leggi Regionali e dei seguenti spazi minimi per standard:

- a) Per insediamenti turistici residenziali:
  - 1) 40 % della superficie della St per realizzazione di verde attrezzato, parcheggi, escluse le sedi viarie, e attrezzature di interesse comune ,
  - 2) 50% di dette aree sistemate dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune; la restante quota di queste da adibire ad uso pubblico, in base a convenzione o atto d'obbligo , registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2 , comma 2 della L.122/89
- b) Per insediamenti produttivi turistici extralberghieri:
  - 1) un posto macchina per ogni n.2 posti letto per i parcheggi;
  - 2) mq. 4 per ogni 100 mc. di volume destinato all'attività, per spazi destinati a verde;
  - 3) 50% delle aree di cui ai precedenti numeri 1) e 2), dovranno essere sistemate ed urbanizzate e cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste, sarà adibita ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2 , comma 2 della L.122/89.

4. Il reperimento degli standard di cui al precedente comma, potrà, su richiesta del proprietario o del gestore proponente, essere sostituito da adeguati servizi ed infrastrutture, da concordarsi in sede di stipula di convenzione, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche, o monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone sempre in convenzione il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari o dei gestori, ai sensi del comma 7 dell'art. 61 della L.R. 27/2000.

5. E' prevista la realizzazione di attrezzature ludico-sportive non coperte con strutture fisse, comprensive dei relativi servizi, quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, maneggi, di dimensioni commisurate al numero massimo di ospiti. Detti interventi non dovranno interferire con i caratteri storico-architettonici degli edifici e dovranno essere inseriti armonicamente nell'ambiente.

6. Gli interventi ammessi si attueranno mediante strumenti di attuazione indiretta, ai sensi dell'art. 14, e saranno subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, della durata non inferiore a quindici anni con la quale il contraente ed i futuri acquirenti si obbligano, alla realizzazione degli interventi e delle cessioni previste dal piano attuativo, nonché alla realizzazione di interventi, relativi a tutto l'ambito, finalizzati:

- a) al mantenimento del paesaggio agricolo e dei sistemi ambientali ;
- b) alla fruizione pubblica delle aree interessate dal piano attuativo, delle aree boscate e, in particolare, degli itinerari naturalistici e/o di valore storico-ambientale identificabili nel contesto considerato ;
- c) al miglioramento della qualità ambientale dell'area interessata dal progetto con sistemazioni morfologiche, bonifiche idrogeologiche, rimboschimenti, recupero di viabilità e manufatti storici.

7. La convenzione stabilirà inoltre, in caso di realizzazione di servizi ed infrastrutture sostitutive o di monetizzazione degli oneri di realizzazione e cessione di aree pubbliche, l'obbligo di vincolare ad uso pubblico le aree non cedute per tutta la durata dell'attività, e comunque per una durata non inferiore a quindici anni.

8. Il progetto esecutivo dovrà dimostrare il rispetto delle normative tecniche di cui alla L. R. n. 8/94 e successive modificazioni nonché relative tabelle alla stessa allegate.

#### **Art. 43 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli *Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto prevalentemente residenziali ed integrati.***

1. Negli *Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali ed integrati* di cui ai precedenti articoli dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

Zone	Ambiti	Ip % Sf	A	Ar	Usi aree di pertinenza
C2	ATU/ TI	70%	40/ha	60/ha	Ap1, Ap2,
C3	ATU/PI pr	70%	40/ha	60/ha	
C4	ATU/TA	80%	80/ha	120/ha	
B7	ATU/RU	60%	40/ha	60/ha	

2. Gli interventi nei suddetti Ambiti dovranno inoltre rispettare le previsioni riportate nelle tavole di PRG – Parte Operativa in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche relative a:

- impianto di alberature e filari lungo le strade ed i percorsi;
- tipologia ed eventuali regole d'impianto per le formazioni arboree ed arbustive indicate;
- l'impianto di fasce arboree ed arbustive ad impianto chiuso di mitigazione ambientale e di abbattimento degli impatti acustici e abiotici;
- la localizzazione di impianti a bosco di nuovo impianto;
- la tutela ed il potenziamento delle fasce di vegetazione ripariale entro gli ambiti di tutela ambientale dei corsi d'acqua, nonché delle formazioni vegetazionali ricomprese negli ambiti dei corridoi biologici

**Art. 44 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione produttivi. – Norme generali**

1. Gli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo comprendono zone di nuovo impianto con destinazione produttiva industriale, artigianale, commerciale e terziario-direzionale, per le quali il PRG –Parte operativa persegue i seguenti obiettivi e requisiti generali:

- accessibilità dal sistema viario principale di interesse comunale e sovracomunale, anche con idonea viabilità di raccordo che eviti la congestione del traffico;
- qualificazione delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti;
- qualificazione dei fronti su spazi pubblici ed in genere aperti;
- integrazione funzionale tra le attività di produzione e quelle di servizio sia per quanto riguarda le aree produttive di nuova previsione che la riorganizzazione di quelle preesistenti; definendo soluzioni finalizzate a migliorare e preservare le condizioni ambientali ed insediative dell'intorno prevedendo adeguate fasce di rispetto che dovranno essere opportunamente alberate e sistemate;
- realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e direzionali, ristrutturazione di quelli esistenti, nel rispetto delle norme statali e regionali in materia, e definizione delle previsioni relative a dimensioni e tipologie delle attività corredate da studi di valutazione dei flussi di traffico veicolare da esse indotto, rispetto ai quali vanno adeguati gli standard di parcheggio nel rispetto di quanto prescritto al Titolo III della L.R. n.31/1997.

2. Il PRG, ai fini degli usi e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie, articola i suddetti Ambiti in:

- a) *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo industriale-artigianale (D3-ATU/PIPIa);*
- b) *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo commerciale-direzionale (D4-ATU/PIPcd).*

4. Gli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo sono soggetti ad attuazione indiretta mediante piani attuativi ai sensi dell'art. 14 e dell'art. 15 comma 6 che disciplinano al loro interno, nel rispetto degli indici e dei parametri di cui al successivo art. 45, le seguenti zone:

- a) le zone per attività commerciali, distinte in base alla dimensione della struttura di vendita (media / grande) ed alla tipologia commerciale (alimentare e non alimentare);

- b) le zone per attività produttive
- c) le zone per attività produttive con quote di commercio al minuto
- d) le zone per attività logistiche del trasporto delle merci
- e) le zone per servizi privati di supporto alle attività produttive
- f) le zone per servizi privati con destinazione speciale di tipo direzionale
- g) le zone per parchi privati attrezzati (in particolare negli Ambiti commerciali e terziario-direzionali).

6. Il PRG-Parte Operativa individua nelle planimetrie in scala 1:2000 gli ambiti sottoposti a P.I.P. ai sensi del comma 6 dell'art. 15.

5. Nell'attuazione di tutti i suddetti Ambiti dovranno essere rispettati gli *Ambiti e le fasce di rispetto ambientale* (REA) individuati nelle planimetrie di PRG in scala 1:2000. In detti ambiti e fasce dovranno essere previsti e realizzati interventi di mitigazione e protezione ambientale attraverso un riequipaggiamento vegetazionale, arboreo ed arbustivo atto a garantire la protezione dei tessuti ed ambiti edilizi residenziali ed integrati da agenti inquinanti biotici ed abiotici e dagli impatti acustici. La sistemazione di dette aree dovrà anche rispettare criteri di corretto inserimento ambientale delle essenze usate, con specifico riferimento alle essenze arboree ed arbustive ricomprese all'allegato 3 al vigente PTCP "Abachi delle specie vegetali", in modo da assicurare l'inserimento paesaggistico delle stesse.

**Art. 45 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto produttivo (ATU/PI).**

1. Negli *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo* produttivi dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Zone	Ambiti	Categorie di intervento (art. 9)	Ut mq/mq (8)	Lotto minimo mq. (9)	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max (7)	Ip % Sf	A	Ar	Usi aree di pertinenza	Parcheggi
					Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
D3	ATU/PIpia	RE3, RE4, RE5, DR,	0,40	2000	5	7,50	10	50%	10	40%	20/ha	40/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L.122/89 (4)
D4	ATU/PIpCd	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,25	7000										L.R. 31/97 (5)(6)
														30mq/add (6)

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlgv. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'art. 35 comma 3 delle NTA del PRG – Parte strutturale.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

- a) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;
- b) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
- d) in presenza di superfici coperte interrate per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
- e) per le scale esterne per superare dislivelli fino a m. 2 e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
- f) per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,50

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati fronteggianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per le superfici a destinazione residenziale, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per le superfici a destinazione commerciale si applicano i parametri previsti dall'art. 26 della L.R. 31/97, mentre per le superfici a destinazione direzionale e per esercizi di pubblico servizio (PE), si applica il parametro di 0,60 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.

(6). Per le superfici a destinazione artigianale e industriale, si applica il parametro di 0,1 mq/mq. St con esclusione delle sedi viarie per i parcheggi pubblici, e di mq. 30/addetto, comprensivo delle corsie di manovra, per i parcheggi di pertinenza dell'attività.

(7). Non si considerano ai fini della determinazione della massima altezza le strutture e/o i volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, ciminiera, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, impianti e macchinari per la ventilazione e/o climatizzazione, ecc.).

(8). Ai fini della determinazione dell'indice Uf complessivo la Suc relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% Suc del piano terra e 50% Suc di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% Suc.

(9) Negli Ambiti ATU/ PIPia (zona D3): lotto minimo per insediamenti artigianali mq. 2.000  
lotto minimo per insediamenti industriali mq. 7.000

2. Negli *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo industriale-artigianale*, il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri generali:

- a) il 50% destinato a (Se) Superficie edificabile;
- b) il 25% destinato a (Vc) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
- c) il 25% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi.

3. Negli *Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo commerciale-direzionale*, il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri generali:

- a) il 30% destinato a (Se) Superficie edificabile;
- b) il 30% destinato a (Vc) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
- c) il 40% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi.

4. Gli strumenti attuativi che disciplinano gli interventi nei suddetti Ambiti ai sensi del comma 4 del precedente art. 44 dovranno assicurare la dotazione di standard relativi a parcheggi di uso pubblico prescritta dall'art. 61 della L.R. 27/2000 comma 1 e comma 2.

5. Le aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di insediamenti produttivi artigianali e industriali saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistemate e urbanizzate.

6. Una quota non inferiore al 50% delle aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di insediamenti produttivi commerciali e direzionali saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistemate e urbanizzate. La restante quota, sarà adibita ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le eventuali aree a parcheggio di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122.

7. Nel caso di interventi diretti, quanto previsto ai precedenti commi 4,5 e 6 del presente articolo, dovrà essere garantito nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento; in caso contrario sarà monetizzata o localizzata diversamente la metà degli standard prevista come d'uso pubblico ai sensi dell'art. 17 delle presenti NTA.

8. Il Sindaco, avvalendosi di quanto previsto all'art. 17 delle presenti NTA e dell'art. 61 della LR 27/2000 comma 7 e seguenti, potrà disporre in sede di rilascio della concessione edilizia o della convenzione allegata al Piano Attuativo, l'attuazione degli standard dovuti anche all'intorno dell'insediamento o la loro "monetizzazione", al fine di garantire l'attuazione di migliori soluzioni urbanistiche.

9. Qualora l'intervento preveda la realizzazione di una abitazione di custodia, per il suddetto alloggio dovrà essere prevista una autorimessa singola all'interno del fabbricato.

10. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,80 dal piano di campagna, dei quali solo m 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.

11. Possono essere consentite altezze maggiori rispetto a quelle fissate al comma 1 nel caso di comprovate necessità tecniche delle aziende, sempreché non si verifichino interferenze con importanti visuali paesaggistiche. In tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari a ml. 5 maggiorata di una distanza, pari all'altezza eccedente i m 10.

12. All'interno dei lotti, sulle parti fronteggianti le pubbliche vie, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo della profondità di almeno 5 ml. In tale area andranno piantate specie d'alto fusto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nella misura di almeno 1 albero ogni 16 mq di superficie fondiaria. Tali alberature sono ricomprese nella quantità complessiva determinata dall'applicazione dell'indice di densità arborea (A) prescritto.

## CAPO IV – DISCIPLINA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

### Art. 46 - Classificazione.

1. Compongono il sistema:

a) le aree per i seguenti servizi per insediamenti residenziali, di quartiere ed urbani distinte in:

- Attività collettive (SP) comprendenti
  - l'istruzione inferiore fino alla scuola dell'obbligo;
  - le attività di interesse comune  
*amministrative*  
*ricreative e culturali*  
*assistenziali e sanitarie*  
*per il culto*
- Parcheggi (P)

b) le aree per i servizi e le attrezzature di interesse generale, comunale e sovracomunale distinte in :

- Servizi di livello urbano (AP) comprendenti
  - l'istruzione superiore all'obbligo
  - l'assistenza sanitaria ospedaliera
  - gli uffici, le sedi di produzione e le infrastrutture di distribuzione delle aziende di gestione energie e risorse (acqua, gas, elettricità, etc.)
  - le sedi della protezione civile;
  - le sedi della pubblica amministrazione;
- Attrezzature sportive (AS) comprendenti aree ed edifici attrezzati per la pratica sportiva agonistica;
- Attrezzature tecniche (AT), comprendenti:
  - il mattatoio
  - gli impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali
  - le sedi del trattamento e smaltimento dei rifiuti
- Attrezzature cimiteriali (AC) comprendenti i cimiteri e le relative aree di ampliamento;
- Aree per la Protezione civile distinte in:
  - aree per il ricovero della popolazione (RP);
  - aree per l'ammassamento risorse (AM);
- Attrezzature ferroviarie, comprendente le officine riparazioni e lo scalo ferroviario

2. Il PRG individua nella cartografia in scala 1:2.000 le aree destinate ai suddetti componenti del sistema dei servizi e delle attrezzature esistenti e/o già acquisite, e le aree da acquisire mediante procedura espropriativa all'interno dei tessuti consolidati e quelle che per caratteristiche e dimensioni non è possibile procedere all'acquisizione mediante modalità compensative.

3. Appartengono al sistema dei servizi e delle attrezzature anche le residue aree da destinare, ricomprese all'interno degli Ambiti urbani di trasformazione di cui al precedente Capo III, che saranno acquisite dall'Amministrazione con modalità di tipo compensativo in base agli strumenti di attuazione indiretta prescritti per detti ambiti. La quantificazione per ambito, la localizzazione, l'eventuale articolazione funzionale di dette aree, sono indicate nella specifica Scheda-norma riferita ad ogni singolo ambito.

4. Il PRG-parte operativa rinvia la programmazione e gli indirizzi gestionale dei servizi pubblici e di interesse generale o collettivo, nonché la determinazione puntuale delle singole specifiche destinazioni delle aree di nuova previsione alla definizione del Piano Comunale dei Servizi, ai sensi dell'art. 56 e seguenti della L.R. 27/2000. Il P.C.S. determina, sulla base dell'indagine dei fabbisogni e di concerto con la programmazione delle risorse effettuata in sede di Programma Triennale OO.PP., natura e qualità dei servizi appartenenti alle suddette classi generali e le priorità per l'effettiva realizzazione degli stessi.

4. La localizzazione di nuove attrezzature di cui alla lettera b) del comma 1 sarà oggetto di copianificazione con gli Enti territoriali competenti (Provincia, Regione, Aziende Statali).

**Art. 47 – Disciplina delle aree per i servizi di interesse collettivo e delle attrezzature di interesse generale.**

1. Ogni zona per i servizi e le attrezzature di interesse generale costituisce “comparto funzionale” ai sensi dell’art. 16, c. 1, della LR 31/97 per il quale dovrà essere predisposto un Piano Attuativo contenente le previsioni di sistemazione complessiva delle aree, in riferimento alle attrezzature e servizi di interesse generale (art. 59, LR 27/2000).

2. Ogni zona per i servizi per insediamenti residenziali concorre invece alla definizione dei comparti funzionali di attuazione delle diverse zone di trasformazione previste dal Piano ed a soddisfare gli standards di cui all’art. 60 della L.R. 27/2000.

3. L’attuazione delle singole aree di PRG di cui al precedente articolo è effettuata, pertanto mediante Piani Attuativi di comparto delle aree di trasformazione o specifico progetto esecutivo, esteso all’intera area, che assicuri:

- l’inserimento della attrezzatura progettata nel contesto urbanistico (accessibilità, assetto morfologico);
- la sistemazione a verde con alberature d’alto fusto, spazi pedonali, etc. delle superfici di pertinenza;
- la dotazione di parcheggi pubblici e privati in misura adeguata alla destinazione d’uso degli edifici;

4. Nelle Aree per i servizi di interesse collettivo e delle attrezzature di interesse generale dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Ambiti	Rapporto di copertura max.	H max	Ip % Sf	A	Ar	Usi aree di pertinenza
Servizi per insediamenti residenziali	30%		70%	40/ha	60/ha	Ap1, Ap2, Ap5
Servizi ed attrezzature di interesse generale	50%		50%	40/ha	60/ha	
Parcheggi			20%	40/ha	60/ha	

5. Nelle aree destinate ad Attrezzature sportive (AS) attrezzate è consentita la realizzazione di impianti per l’esercizio dell’attività sportiva attraverso la redazione di un progetto unitario esteso a tutta l’area, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie minima parcheggio 15%
- Superficie minima attrezzata a verde 15%
- Superficie massima attrezzata a sport 70%

Le attrezzature sportive debbono essere dotate di tutti i servizi di manutenzione prescritti dalle norme CONI (drenaggio, manti superficiali, acqua in eccesso, annaffiamento, impianti in genere, etc.) e, oltre che dal Comune, possono essere realizzate e gestite anche da Enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione, da stipularsi con il Comune, che ne assicuri il prevalente uso pubblico.

**CAPO V – DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE.**

**Art. 48 – Classificazione.**

1. Il *Sistema del verde urbano e territoriale di progetto*, comprende:

- le aree destinate a verde pubblico di quartiere;
- le aree destinate a verde (parco) urbano attrezzato;
- le aree destinate a verde pubblico di compensazione;
- le aree destinate a verde privato ecologico e di mitigazione ambientale;
- le aree destinate a parco territoriale ed a parco agricolo.
- Le aree destinate ad orti urbani.

2. Il PRG – Parte operativa individua nelle cartografie in scala 1:2000 le aree già realizzate e quelle di previsione relativamente a quelle che costituiscono lo standard relativo ai tessuti storici e consolidati con riferimento a:

- Verde pubblico (VP) a servizio degli insediamenti residenziali;
- Parchi attrezzati urbani e territoriali (VPT);
- Verde privato di pertinenza degli edifici (VPr);
- Orti urbani (VPo)

3. Le previsioni relative ai nuovi ambiti di trasformazione sono riportate e quantificate nelle singole schede d'ambito relative, con specifico riferimento a:

- Verde pubblico di compensazione (Vp), che costituisce la quantità di verde che svolge funzioni di riequilibrio ecologico e di potenziamento dell'equipaggiamento ambientale urbano;
- Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (Ve), da destinare ad uso condominiale nella realizzazione dei nuovi insediamenti.

#### **Art. 49 – Disciplina delle aree a verde pubblico ed a verde attrezzato.**

1. Le zone destinate dal PRG a verde pubblico (VP) ed a parco attrezzato urbano o territoriale (VPT) saranno attuate nel rispetto delle seguenti norme relative alle singole tipologie di spazi e di attrezzamento.

2. In tutte le aree sono vincolate al mantenimento tutte le eventuali alberature di alto fusto esistenti, Espianti potranno essere autorizzati solo per necessità fitosanitarie o per sostituire esemplari alloctoni non acclimatati nelle biocenosi locali con esemplari autoctoni con specifico riferimento all'allegato C al PTCP vigente "Abachi per le specie vegetali".

3. Giardini pubblici. Sarà consentita la costruzione di attrezzature di gioco per i bambini e di chioschi di servizio o spazi coperti nella misura massima di 0,01mq./mq.di superficie coperta (Sc) complessiva e comunque p 2,00 ogni 800,00 mq. di giardino;

4. Parchi pubblici. Saranno realizzati rispettando i seguenti criteri ed indirizzi:

- a) sarà adibito a zone comunque libere, preferibilmente boscate, almeno il 50% della superficie dell'area;
- b) sarà adibita a zona di passeggio libero e sosta senza giochi fissi o attrezzature, almeno il 15% dell'area;
- c) sarà adibito a giochi per i bambini con attrezzature leggere almeno il 10% dell'area;
- d) sarà adibito ad altre attrezzature per il tempo libero e lo svago non più del 10% dell'area.
- e) nelle zone con copertura a prato non sarà consentita l'installazione di strutture anche se provvisorie.

5. I fabbricati esistenti all'interno di giardini e parchi potranno essere restaurati e recuperati unicamente per essere adibiti ad attività per il tempo libero

6. Boschi pubblici. Gli impianti a bosco individuati nella cartografia del PRG e ricadenti entro il perimetro di Parchi e giardini sono soggetti alle norme di tutela e disciplina degli usi contenute all'art. 26 *Ambiti delle aree boscate* delle NTA del PRG – parte strutturale.

7. Zone verdi attrezzate per lo sport ed il gioco. L'Amministrazione fisserà di volta in volta in sede di programmazione delle opere pubbliche e di aggiornamento del P.C.S. tipologia e dimensionamento degli impianti. Gli impianti sportivi dovranno essere inseriti in complessi di aree libere in modo da integrarsi con spazi ed aree di riposo e comunque a basso o nullo attrezzamento.

8. Nelle zone suddette, ove l'utilizzo delle stesse comporti la necessità di realizzare strutture ed attrezzature specifiche le stesse dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

RC ≤ 0,05; If ≤ 0,15 mc/mq.; H max. 10,00 ml.

#### **Art. 50 - Parametri e requisiti ecologici per le aree del *Sistema del verde urbano e territoriale*.**

1. Nelle aree del *Sistema del verde urbano e territoriale* di cui ai precedenti articoli dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici:



Aree	Ip	A	Ar
Verde Pubblico (VP)	% Sf 90%	80/ha	120/ha
Parco attrezzato urbano e territoriale (VPT)	90%	80/ha	120/ha
Verde privato di pertinenza (Vpr)	50%	40/ha	60/ha

**Art. 51 – Disciplina delle aree degli orti urbani (VPo).**

1. Il PRG – Parte operativa individua come *Orti urbani (VPo)*, le aree intercluse all'interno delle Macroaree definite nella Parte strutturale, per le quali, pur non rivestendo più un valore produttivo agricolo stante i vincoli derivanti dalla vicinanza con le aree residenziali urbane, permane la possibilità di un loro utilizzo per colture biologiche e compatibili con l'ambiente urbano, da parte anche di soggetti non legati alla titolarità di forme di conduzione agraria (imprenditori agricoli a titolo principale). Le suddette aree pur mantenendo la connotazione di aree agricole concorrono, alla stregua dei Verdi privati ecologici agli, equilibri ambientali e paesaggistici degli insediamenti.
2. Le stesse aree, pertanto, possono essere utilizzate per pratiche colturali eco-compatibili, per la creazione di orti didattici, per interventi di riambientamento paesaggistico dei margini urbani.
3. In dette aree non sono consentite nuove edificazioni.
4. I manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del PRG – Parte strutturale all'interno delle suddette aree sono assoggettati alla disciplina relativa alle trasformazioni fisiche e d'uso dell'edificato sparso esistente di cui al Capo IV del Titolo IV delle NTA del PRG – Parte strutturale.

## TITOLO III DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE.

### CAPO I – DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE IN AMBITO URBANO.

#### **Art. 52 – Classificazione.**

1. Il PRG-Parte operativa individua le seguenti componenti del *Sistema ambientale di progetto*, ricadenti entro il perimetro delle Macroaree (UTE) :
  - l’Ambito di Tutela Ambientale dei corsi d’acqua (ATA);
  - l’Ambito di Tutela Paesaggistica dei corsi d’acqua (ATP);
  - l’Ambito delle Aree Boscate (AB);
  - I Corridoi ecologici (CE);
  - Il Parco Territoriale agricolo fluviale del Tevere (PTA);
  - gli Ambiti e le fasce di rispetto ecologico-ambientale (REA)
  - le Aree caratterizzate da vulnerabilità dell’acquifero (VA/AF);
  - le Fasce di rispetto delle captazioni idriche di acque potabili (VA/S)
  - le alberature ed i filari, esistenti e di progetto.

#### **Art. 53 – Disciplina delle componenti del sistema ambientale.**

1. Le componenti del sistema ambientale in ambito urbano individuate dal PRG – parte operativa sono disciplinate dalle seguenti norme relative alle singole tipologie di spazi.
- 2 . L’*Ambito di Tutela Ambientale dei corsi d’acqua* (ATA) e l’*Ambito di Tutela Paesaggistica dei corsi d’acqua* (ATP) sono assoggettati al rispetto delle norme di cui al Titolo III Capo I art.23 delle NTA del PRG-Parte strutturale, e specificatamente per quanto riguarda l’Ambito ATA alle prescrizioni e limitazioni di cui ai commi 5 e 7.
3. Le zone dell’Ambito delle Aree Boscate (AB) che ricadono all’interno di previsioni dello Spazio Urbano, sono disciplinate dall’art. 26 del Titolo III Capo I delle NTA del PRG-Parte strutturale.
4. I *Corridoi ecologici* (CE), sono assoggettati al rispetto delle norme di cui al Titolo III Capo I art.28 delle NTA del PRG-Parte strutturale.
5. Le aree che ricadono entro il perimetro del *Parco Territoriale agricolo fluviale del Tevere* (PTA) sono disciplinate dall’art. 20 del Titolo III Capo I delle NTA del PRG-Parte strutturale.
6. Gli *Ambiti e le fasce di rispetto ecologico-ambientale* (REA) sono disciplinate dall’art. 27 del Titolo III Capo I delle NTA del PRG-Parte strutturale e dalle specifiche norme e prescrizioni delle presenti NTA di cui agli articoli relativi agli Ambiti in cui le stesse fasce sono ricomprese.
7. Le *Aree caratterizzate da vulnerabilità dell’acquifero* (VA/AF) e le *Fasce di rispetto delle captazioni idriche di acque potabili* (VA/S) sono disciplinate dall’art. 24 del Titolo III Capo I delle NTA del PRG-Parte strutturale
8. Il PRG Parte operativa individua le alberature ed i filari, esistenti da mantenere e quelle di progetto. Per le alberature esistenti è prescritto il mantenimento e, qualora necessario per cause fitosanitarie, il loro reintegro, nonché la messa a dimora di nuove alberature, secondo la tipologia e le specie presenti.
9. Il Piano indica inoltre le alberature singole a filare ed i viali alberati di nuova previsione. I nuovi impianti arborei dovranno comunque essere realizzati con specie scelte tra quelle autoctone, di norma tematici per specie impiantata e saranno oggetto di attuazione dei vari comparti attuativi previsti dal Piano e dalle convenzioni allegate. Le specie da utilizzare dovranno essere quelle specificate nell’*Abaco delle specie vegetali* di cui all’allegato C del PTCP.
10. Nelle aree dei viali, oltre alle alberature e nel rispetto di queste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili, nonché alloggiate le attrezzature per la sosta dei passanti. Le stesse aree dovranno essere precluse alla circolazione di mezzi meccanizzati (auto, moto, ecc.) e alle attrezzature pubblicitarie se non collocate in specifici spazi ad esse destinati e tali da non ostruire visibilità e libertà di circolazione pedonale. Gli accessi carrabili interferenti con i viali, ancorché

ammessi, non dovranno preconstituire in alcun modo barriera architettonica ai percorsi pedonali che dovranno essere sempre privilegiati.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 54 - Validità delle prescrizioni geologiche e relative al rischio idraulico.**

1. Lo studio geologico del territorio è parte integrante e cogente del P.R.G. e le prescrizioni in esso contenute costituiscono parte integrante delle presenti.
2. In caso di contrasto fra le previsioni della parte operativa del PRG. e le disposizioni ed i vincoli scaturenti dallo studio geologico prevalgono sempre le limitazioni più restrittive e quindi più cautelative.
3. Le aree ricadenti all'interno dei perimetri delle aree a rischio di esondazione riportate nella cartografia in scala 1:2.000 – Parte Operativa sono assoggettate al rispetto delle norme di cui al Titolo III Capo I art. 25 commi 1, 2, 3, 4 e 5 delle NTA del PRG-Parte strutturale.

#### **Art. 55 - Aree in contrasto con le previsioni di PRG**

1. Nelle aree che alla data di adozione del PRG – Parte operativa hanno una destinazione d'uso diversa da quella prevista dal P.R.G., e' consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti dal piano stesso. In dette aree saranno ammessi unicamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui al comma 13 dell'art.14 delle presenti N.T.A..

#### **Art. 56 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona**

1. Per gli edifici che alla data di adozione del PRG – Parte operativa sono in contrasto con le destinazioni di zona previste dal presente P.R.G., e' consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto all'adozione del P.R.G. sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.
2. In tali edifici sono consentiti gli interventi di cui al comma 13 dell'art.14 delle presenti N.T.A.
3. Per gli edifici produttivi potrà essere consentito l'adeguamento tecnologico in applicazione a leggi di tutela della salute e dell'igiene e in ogni caso la possibilità di adeguare gli impianti di trattamento dei reflui.

#### **Art. 57 - Basi cartografiche del PRG. .**

1. Le definizioni cartografiche delle previsioni del PRG – Parte Operativa riportate nelle planimetrie in scala 1:2.000 sono riferite alla base topografica costituita dalla Carta Tecnica Regionale aggiornata sulla scorta della restituzione aerofogrammetrica del volo effettuato in data 2001. Ai fini, pertanto, della valutazione delle effettive misurazioni e verifiche in termini localizzazione, superfici e distanze relative allo stato di fatto ed alle suddette previsioni, farà fede tale supporto cartografico.
2. La base planimetrica catastale costituisce unicamente un ulteriore supporto informativo limitatamente all'individuazione delle proprietà interessate e non potrà dare autonomamente efficacia giuridica alle previsioni ricadenti sulle suddette o porzioni di esse. Eventuali scostamenti di limiti e confini saranno pertanto valutati in rapporto alla loro corrispondenza con il supporto costituito dalla Carta Tecnica, certificativo dell'effettivo stato dei luoghi.

### **CAPO II - NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 58 - Misure di salvaguardia**

1. Fino all'approvazione delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, per le zone non interessate da varianti di tipo normativo (limiti, vincoli, classificazioni) e per le quali è stata quindi riconfermata la zonizzazione e la disciplina già vigente, continua ad applicarsi la stessa disciplina.
2. In tutti gli altri casi vengono applicate invece le disposizioni di cui alla L. 2/11/1952 n°1902 (misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori) e successive modifiche e/o integrazioni.

**Art. 59 - Costruzioni iniziate**

1. Le concessioni edilizie rilasciate dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione del P.R.G. e delle presenti norme, conservano la loro validità anche se in contrasto con il presente P.R.G. e con le presenti norme, semprechè i lavori autorizzati siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; decorso tale termine e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate si verifica la decadenza d'ufficio.

2. Nei casi in cui le concessioni rilasciate pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del presente P.R.G. adottato, il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà provvedere alla sospensione della concessione fino alla approvazione del piano. Dopo tale data egli potrà confermare o revocare la stessa concessione.

# **COMUNE DI UMBERTIDE**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE**

### **PARTE OPERATIVA**

#### **ALLEGATO 1a**

## **SCHEDE D'AMBITO FOGLIO NORMATIVO**

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 01</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Nuova Centralità</b>		<b>AREA:</b> <b>EX-MANIFATTURA TABACCHI E CONSORZIO AGRARIO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come D3 – Zona C.A.I. di Completamento. L'attività produttiva originaria della Manifattura Tabacchi risulta dimessa da anni. Attualmente gli spazi sono stati frazionati e sono utilizzati per piccole attività artigianali e come depositi.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Rilocalizzazione delle attività artigianali presenti all'interno degli edifici della Manifattura Tabacchi, non compatibili con la residenza e gli obiettivi dell'intervento		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero e riqualificazione area collocata nel centro urbano nelle vicinanze della stazione ferroviaria con funzioni prevalentemente, terziarie direzionali e di servizio e con significative quote residenziali, in grado di riorganizzare e rifunzionalizzare l'intero comparto posto tra il tracciato della ferrovia ed il fiume Tevere. Insediamento di strutture pubbliche e private per la formazione superiore e per il centro di servizi tecnici per le imprese. Realizzazione di laboratori per artigianato artistico e servizi innovativi al supporto produttivo, strutture espositive		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 19.605</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 69</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.48</b>	<b>Suc mq. 9.411</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.14</b>	<b>mq. / mq. = 2.745</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.10</b>	<b>mq. / mq. = 1.960</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.20</b>	<b>mq. / mq. = 3.813</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 980</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>50% St</b>	<b>mq. 9.802</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	43% St	mq. 8.381
Verde privato ecologico (Ve)	7% St	mq. 1.421
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 6.862</b>
di cui parcheggi coperti		mq. 1800
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 4.741</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1 - C2 - C5 P1 - P2 - PE- PE2 - PE5		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici in linea ed a piastra	<b>ml. 10.00</b>	
nuovi edifici singoli o seriali	<b>ml. 7,50</b>	

- Mantenimento e recupero dell'edificio originario del Consorzio Agrario.
- Mantenimento e recupero del nucleo originario dell'edificio ex-Manifattura Tabacchi.

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi di:

- attrezzature ed impianti di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;
- parcheggio coperto individuato dalla scheda.



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 02</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Nuova Centralità</b>		<b>AREA:</b> <b>FABBRICONE – VIA FRATTA</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come B – Zona residenziale di Completamento. L'area è stata oggetto di un P.d.R. all'inizio degli anni '80 parzialmente attuato. L'edificio industriale (Fabbricone) delle Ceramiche Rometti è ancora utilizzato per l'attività produttiva originaria.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Rilocalizzazione delle attività produttive attualmente presenti nel nucleo originario delle Ceramiche Rometti. Eliminazione delle superfetazioni interne alla corte dell'opificio delle Ceramiche Rometti.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Completamento del riallineamento su via Fratta iniziato con il P.d.R. con destinazione residenziale. Recupero e riqualificazione dell'edificio industriale della prima metà del XX secolo da destinare ad attività commerciali e di servizio. Collegamento con la prospiciente area della ex-Manifattura Tabacchi posta al di là della ferrovia realizzando una connessione funzionale e d'uso tra i due tessuti costituitisi nel primo '900 a cavallo del tracciato ferroviario.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 10.277</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 73</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.48</b>	<b>Suc mq. 4.933</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.24</b>	<b>mq. / mq. = 2.466</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.14</b>	<b>mq. / mq. = 1.439</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.06</b>	<b>mq. / mq. = 616</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale (art. 16 NTA) (1)</b> max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>60% St</b>	<b>mq. 6.166</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	60% St	mq. 6.166
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 3.083</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% Suc</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 1.028</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI (art. 10 NTA)</b> R1 C2 P - P1 - PE- PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici in linea	<b>ml. 10.00</b>	
nuovi edifici singoli o seriali	<b>ml. 7,50</b>	

- Mantenimento e recupero del nucleo originario delle Ceramiche Rometti.

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi di:

- attrezzature ed impianti di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 03</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Nuova Centralità</b>		<b>AREA:</b> <b>MOLINO POPOLARE</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come D3 – Zona C.A.I. di Completamento. L'attività produttiva molitoria e quelle di magazzinaggio e commerciali risultano ancora in essere.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Rilocalizzazione delle attività produttive legate al molino ed allo stoccaggio di sementi presenti nell'area e non più compatibili con l'attuale sviluppo urbanistico del comparto che costituisce, di contro, elemento di vincolo per interventi significativi ai fini dell'ammodernamento e dell'ampliamento delle attuali attività produttive presenti		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Rilocalizzazione di attività produttive in contrasto con l'attuale contesto residenziale. Recupero e riqualificazione area da dismettere a margine dell'edificato con funzioni prevalentemente residenziali, con insediamento anche di strutture terziarie, commerciali e di servizio ricreative e culturali e di supporto ai comparti produttivi.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 16.209</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 168</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.70</b>	<b>Suc mq. 11.346</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.35</b>	<b>mq. / mq. = 6.808</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.18</b>	<b>mq. / mq. = 2.932</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.10</b>	<b>mq. / mq. = 1.621</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 1.134</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>40% St</b>	<b>mq. 6.484</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	40% St	mq. 6.484
Superficie per <b>Standards Locali</b> (2)	<b>36% St</b>	<b>mq. 5.835</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 3.890</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 - C2 P1 - P2 - P3 - PE- PE5 – PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici in linea sulla piazza	<b>ml. 10.00 – 12,00 (3)</b>	
nuovi edifici residenziali in linea o seriali	<b>ml. 10.00</b>	
Torre	<b>ml. 18,00</b>	

- Mantenimento e recupero dell'edificio originario del Molino Popolare risalente al 1954.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi di:
  - attrezzature ed impianti di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;
- (2) Si prevede la compensazione (trasferimento) o in subordine la monetizzazione, ai sensi dell'art. 17 delle NTA, della quota di standard locale relativa alle attrezzature e servizi collettivi pari a 6 mq/abitante.
- (3) limitatamente ad alcuni singoli nuovi fabbricati o parti di essi.

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 04</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Nuova Centralità</b>		<b>AREA:</b> <b>EX-DEPOSITO GOMME - BUZZACCHERO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona D3 – Zona C.A.I. di Completamento. L'originario opificio era stato destinato successivamente a deposito gomme usate. La presenza contemporanea di serbatoi di liquidi combustibili rendeva l'area ad alto rischio di incidente ed incompatibile con il contesto urbanistico. Recentemente i materiali depositati sono stati smaltiti e gli immobili sono attualmente dimessi da attività produttive.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Preventivo risanamento ambientale dell'area con l'eliminazione dei serbatoi di carburante.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di un'area ambientalmente degradata all'interno del settore dell'insediamento produttivo del Buzzacchero per il quale il PRG prevede una riconversione a funzioni commerciali ed artigianali di servizio. Recupero ed acquisizione pubblica di un'ampia area destinata a parcheggio a servizio delle limitrofe attività produttive e di pubblici esercizi.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 7.768</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 00</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.48</b>	<b>Suc mq. 3.728</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.14</b>	<b>mq. / mq. = 1.087</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min.	<b>Ut = 0.14</b>	<b>mq. / mq. = 1.087</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 388</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>70% St</b>	<b>mq. 5.438</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	40% St	mq. 3.107
Verde privato ecologico (Ve)	30% St	mq. 2.330
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 2.330</b>
di cui: parcheggi	30% St	mq. 2.330
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 0</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1 - C2 - C5 P1 - PE- PE2 - PE3 – PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici	<b>ml. 10.50</b>
<p>- Cessione della superficie a parcheggio pubblico prevista nella scheda in un'unica area posta lungo il fronte di via Morandi.</p> <p>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</p>	

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 05</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Nuova Centralità</b>		<b>AREA:</b> <b>EX-SOLFER – VIA L. DA VINCI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona B – Residenziale di Completamento. La parte meridionale dell'area è occupata da un complesso industriale ancora utilizzato per attività produttive. Il margine settentrionale dell'ambito, lungo via L. Da Vinci, è stato oggetto di un Piano di Recupero, ancora non completamente attuato, che ha determinato la demolizione dell'edificio prospiciente la strada.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento per sub-ambiti individuati dalla scheda. Spostamento della attività produttiva industriale esistente. Cessione fasce per allargamento sede viabilità di previsione posta lungo il lato meridionale dell'ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Riqualificazione e completamento dell'assetto urbanistico di un ambito posto al margine del nucleo urbano. Riorganizzazione della viabilità di accesso all'area centrale di Pierantonio con la realizzazione di una strada di circonvallazione sul tracciato della vicinale "delle Greppe" ed il completamento e la ridefinizione della sede della viabilità di collegamento tra la nuova circonvallazione e via L. Da Vinci. Recupero edilizio e riuso a fini commerciali e per servizi privati del nucleo centrale del complesso industriale. Realizzazione di un sistema di connessione (aree a verde pubblico, percorsi pedonali) tra tra l'Ambito e la piazza centrale di Pierantonio. Completamento del P.d.R. lungo via L. Da Vinci.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 8.887		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 61
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.56</b>	<b>Suc mq. 4.977</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.28</b>	<b>mq. / mq. = 2.488</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.17</b>	<b>mq. / mq. = 1.511</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 444</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 444</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>48% St</b>	<b>mq. 4.266</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	48% St	mq. 4.266
Superficie per <b>Standards Locali</b> (2)	<b>21% St</b>	<b>mq. 1.874</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 2747</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 - C2 – C3 P - PE		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici	<b>ml. 10.50</b>
<p>- Realizzazione, all'interno del P.d.R., sul fronte di Via L. da Vinci di un sottopasso pedonale per il collegamento tra la stessa Via L Da Vinci e l'area retrostante l'immobile da realizzare.</p> <p>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</p> <p>(2) Si prevede la compensazione (trasferimento) sull'adiacente area con destinazione di PRG a parcheggi, ai sensi dell'art. 17 delle NTA, della quota di standard locale relativa ai parcheggi per attività commerciali e terziarie direzionali pari a 0,5 mq/mq. SU.</p>	



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 06</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Nuova Centralità</b>		<b>AREA:</b> <b>Ex-SUPERMERCATO - PIERANTONIO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona B – Residenziale di Completamento. L'area è occupata da un complesso originariamente destinato ad attività commerciali (supermercato) attualmente dimesse. L'immobile si presenta in condizioni di elevato degrado edilizio.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso all'intero ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica di un ambito posto all'interno del nucleo centrale di Pierantonio, entro il Tessuto consolidato residenziale a prevalente conservazione. Realizzazione di un sistema di connessione (aree a verde pubblico, percorsi pedonali) tra via L. Da Vinci e le aree retrostanti a ridosso della stazione e della linea ferroviaria. Incremento della dotazione di parcheggi nel centro urbano.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 2.128</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 15</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.48</b>	<b>Suc mq. 1.021</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.24</b>	<b>mq. / mq. = 511</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.15</b>	<b>mq. / mq. = 319</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 106</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 106</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>40% St</b>	<b>mq. 851</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	40% St	mq. 851
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>50% St</b>	<b>mq. 1.064</b>
Di cui: per Verde pubblico (Vp)	20% St	mq. 426
Per parcheggi pubblici	30%St	mq. 638
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 213</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 - C2 – C3 P - PE		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 10.50</b>	

- Realizzazione, di un sistema di connessione (collegamento pedonale ed aree verdi) tra la Via L Da Vinci e l'area retrostante l'immobile da realizzare.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 07</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Nuova Centralità</b>		<b>AREA:</b> <b>CALZOLARO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona a Verde Pubblico. L'area è occupata da un complesso originariamente destinato ad attività artigianali ed è stato per lungo tempo dimesso.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso all'intero ambito. Cessione della fascia individuata dal PRG-Parte Operativa per l'allargamento della viabilità interna.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica del circostante tessuto edilizio consolidato. Realizzazione della viabilità di accesso alle aree pubbliche previste all'interno del suddetto tessuto.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 2.284</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 11</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.48</b>	<b>Suc mq. 1.096</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.19</b>	<b>mq. / mq. = 434</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.19</b>	<b>mq. / mq. = 434</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 114</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>60% St</b>	<b>mq. 1370</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	40% St	mq. 913
Verde privato ecologico (Ve)	20% St	mq. 457
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 914</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 0</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 – AR4- C1 - C2 – C3 P1 – P3 - PE		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7.50</b>	
(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;		

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 08</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Nuova Centralità</b>		<b>AREA: EX-ROSSI CALZOLARO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona D3 – Zona C.A.I. di Completamento. L'attività produttiva originaria risulta ancora in essere.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso all'intero ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica di un complesso edilizio destinato ad attività produttive posizionato lungo la SP "Cortonese" che costituisce l'asse strutturante del tessuto edilizio consolidato del Calzolaro. L'intervento deve garantire la riqualificazione della quinta stradale come luogo centrale dell'intera frazione.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 16.195</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 74</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.48</b>	<b>Suc mq. 7.774</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.19</b>	<b>mq. / mq. = 3.077</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.10</b>	<b>mq. / mq. = 1.612</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 810</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 810</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo</b>	<b>70% St</b>	<b>mq. 11.336</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	50% St	mq. 8.098
Verde privato ecologico (Ve)	20% St	mq. 3.239
<b>Superficie per Standards Locali</b>	<b>20% St</b>	<b>mq. 3.293</b>
Di cui: per parcheggi		mq. 2.578
<b>Superficie per Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
<b>Superficie Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 1.619</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 – AR4- C1 - C2 - C3 P1 – P2 - P3 - PE		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici in linea o isolati	<b>ml. 10.50</b>	
H max nuovi edifici a piastra o seriali	<b>ml. 7,50</b>	

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 09</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> Residenziale		<b>AREA: VIA ANGELONI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona D3 – Zona C.A.I. di Completamento. Attualmente l'area è caratterizzata da un utilizzo promiscuo con la compresenza di due edifici con destinazione residenziale ed un impianto produttivo per la lavorazione dei marmi. L'attività produttiva originaria risulta ancora in essere.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso all'intero ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica di un'area destinata ad attività produttive posizionata lungo la ferrovia, per costituire un punto di riorganizzazione ed equipaggiamento funzionale del tessuto edilizio periferico cresciuto al di là del tracciato della F.C.U. ed attestato sulla SP per Pantano. Creazione di un luogo centrale con funzione di piazza pubblica aperta su via Angeloni, su cui convergono i percorsi pedonali che organizzano l'ambito di nuovo insediamento residenziale previsto.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 8.628</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 45</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>Suc mq. 3.020</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.21</b>	<b>mq. / mq. = 1.812</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min.	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 604</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 259</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>65% St</b>	<b>mq. 5.608</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	42% St	mq. 3.624
Verde privato ecologico (Ve)	23% St	mq. 834
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>20% St</b>	<b>mq. 1.726</b>
di cui: per parcheggi		mq. 709
per servizi collettivi		mq. 1.042
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 1.294</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1 - C2 - C3 P1 – P3 – PE (escluso PE1)		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici a destinazione mista in linea o isolati	<b>ml. 10.50</b>
H max nuovi edifici residenziali	<b>ml. 7,50</b>
<p>- Il lotto residenziale di nuova costruzione posto su via Fracassini dovrà essere realizzato mediante accordo preventivo per il trasferimento di cubatura con i proprietari e/o soggetti attuatori dell'intervento previsto per l'Ambito ATU/PIpr confinante.</p> <p>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</p>	

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 10</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> Residenziale		<b>AREA: MADONNA DEL MORO CAPOLUOGO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona D3 – Zona C.A.I. di Completamento. Attualmente è caratterizzata da un forte promiscuità d'uso (laboratori, artigianali con residenze, depositi e magazzini, attività commerciali, residenze) e dalla contiguità con i tessuti residenziali consolidati attestati lungo la linea ferroviaria.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento per sub-ambiti individuati dalla scheda. Rilocalizzazione al di fuori dell'Ambito delle attività produttive non compatibili con gli usi residenziali.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Riqualificazione urbanistica e rifunzionalizzazione di un'area che assume un valore specifico di filtro (graduazione/transizione degli impatti acustici e ambientali) con la zona industriale di Madonna del Moro nell'ipotesi di complessivo recupero a funzioni urbane complesse e di reinserimento nella struttura funzionale e relazionale del centro urbano di tutto il comparto posto tra il tracciato della FCU e l'ansa del Tevere. Realizzazione di un tessuto edilizio compatto entro cui si integrino funzioni residenziali, artigianato di servizio compatibile con le stesse, servizi urbani ed attività commerciali.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 41.182		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 142
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>Suc mq. 14.414</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.14</b>	<b>mq. / mq. = 5.765</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 2.883</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 1.235</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 1.235</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>65% St</b>	<b>mq. 26.768</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	40% St	mq. 16.473
Verde privato ecologico (Ve)	25% St	mq. 10.295
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>20% St</b>	<b>mq. 8.236</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,05% St</b>	<b>mq. 2.059</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 4.118</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 – AR4 - C1 - C2 - C3 – C4 P1 – P3 – PE (escluso PE1)		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		



<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici a destinazione mista in linea o isolati	<b>ml. 10.50</b>
H max nuovi edifici esclusivamente residenziali	<b>ml. 7,50</b>
<p>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</p>	

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 11</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> Residenziale		<b>AREA: Ex-CONVENTO – VIA SPOLETINI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona B di Completamento residenziale. L'ambito è caratterizzato dalla presenza del complesso edilizio dell'ex-convento delle suore di via Spoletini oggetto di uno specifico P.d.R. in fase di attuazione. La parte occidentale dell'ambito è invece costituita da un tessuto edilizio consolidato a media densità.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento per sub-ambiti individuati dalla scheda. Realizzazione della viabilità di penetrazione prevista nella scheda che collega via Spoletini con la nuova viabilità di PRG di circonvallazione.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero dell'area dell'ex-Convento di via Spoletini e degli spazi a verde di pertinenza che costituiscono l'elemento organizzatore dell'intervento. Ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto consolidato posto ad ovest della nuova viabilità di penetrazione. Creazione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità con tipologie uni/bifamiliari a margine dell'attuale edificato, a contatto con l'area agricola periurbana confinante con il Parco del Tevere.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 28.177		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 162
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>Suc mq. 9.862</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.21</b>	<b>mq. / mq. = 5.917</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 1.972</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 845</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 845</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>65% St</b>	<b>mq. 18.315</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	50% St	mq. 14.088
Verde privato ecologico (Ve)	15% St	mq. 4.227
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>20% St</b>	<b>mq. 5.635</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 4.227</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1 - C2 - P1 - P3 - PE (escluso PE1)		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici a destinazione mista in linea o isolati	<b>ml. 10.50</b>
H max nuovi edifici esclusivamente residenziali	<b>ml. 7,50</b>
<p>- Conservazione del complesso edilizio dell'ex-Convento.</p> <p>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</p>	

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 12</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Residenziale</b>		<b>AREA:</b> <b>EX-FORNACE</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona D3 – Zona C.A.I. di Completamento. L'attività produttiva originaria della Fornace risulta dismessa da anni. L'edificio dell'antico è fatiscente e la torre del forno Hoffman è stata smantellata. Attualmente gli spazi sono stati frazionati e sono utilizzati per stoccaggio e depositi.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Interventi a servizio della mobilità: riorganizzazione viabilità di accesso al centro urbano. Realizzazione nuova viabilità urbana dallo svincolo di Fontanelle fino a via Cavour, all'altezza del Molino Rossigni.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero e riqualificazione di una vasta area industriale dismessa posta a diretto contatto con il C.S., strategica per il riequilibrio insediativo dell'area centrale del capoluogo. Ridefinizione del margine edificato tra città storica e piana fluviale. Accesso al Parco Fluviale del Tevere. Riqualificazione edilizia e rifunzionalizzazione dell'area con una dotazione di servizi commerciali e alla persona ed attività turistico-ricettive direttamente collegate con la vicina area dell'Ospedale e del Centro di riabilitazione.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 32.364</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 167</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>Suc mq. 11.327</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.14</b>	<b>mq. / mq. = 4.531</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 2.589</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 971</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.035</b>	<b>mq. / mq. = 1.133</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>60% St</b>	<b>mq. 19.418</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria Verde privato ecologico (Ve)	40% St	mq. 6.484
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>36% St</b>	<b>mq. 5.898</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 3.890</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 - C2 P1 - PE- PE3 - PE4		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici in linea	<b>ml. 12,00 – 14,00 (2)</b>	
nuovi edifici singoli, seriali o a piastra	<b>ml. 7.50</b>	

- Recupero degli elementi residui dell'impianto originario (allineamento edificio su via del Mulinello, recupero della corte con il basamento del forno, allineamento dell'edificio su via Cavour).
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi di attrezzature ed impianti di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;
  - adesione ai P.U.C. e a Programmi Integrati di intervento di iniziativa pubblica e assunzione degli oneri per la realizzazione di infrastrutture in rete ed urbanizzazioni primarie a parziale scomputo delle opere di urbanizzazione primaria;
  - la realizzazione di interventi atti al miglioramento degli innesti della nuova viabilità sulla quella attuale anche mediante interventi demolizione di immobili o parte degli stessi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- (2) limitatamente ad alcuni singoli nuovi fabbricati o parti di essi.

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 13</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>FORNACE BROGI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona D3 – Zona C.A.I. di Completamento. L'attività produttiva originaria della Fornace risulta ancora in essere.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutta l'ambito. Realizzazione del tratto finale della viabilità di previsione posta lungo il lato meridionale dell'ambito (circonvallazione), ricompresa l'area dell'intervento, fino all'allaccio con Via L. da Vinci.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Riqualificazione e completamento dell'assetto urbanistico di un ambito posto al margine del nucleo urbano. Riorganizzazione della viabilità di accesso all'area centrale di Pierantonio con la realizzazione di una strada di circonvallazione sul tracciato della vicinale "delle Greppe". Creazione di un luogo centrale con funzione di piazza pubblica sulla quale affacciano alcuni pubblici esercizi.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 12.356		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 64
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>Suc mq. 4.325</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.21</b>	<b>mq. / mq. = 2.595</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min.	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 618</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.04</b>	<b>mq. / mq. = 494</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.04</b>	<b>mq. / mq. = 494</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>74% St</b>	<b>mq. 9.119</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	62% St	mq. 7.651
Verde privato ecologico (Ve)	19% St	mq. 1.468
Superficie per <b>Standards Locali</b> (2)	<b>3,5% St</b>	<b>mq. 432</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 2.805</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 P - P1 – P2 - PE		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 10.50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;
- (2) Si prevede la compensazione (trasferimento) in aree prossime, o, in subordine la monetizzazione, ai sensi dell'art. 17 delle NTA, della quota di standard locale relativa ai parcheggi per attività commerciali e terziarie direzionali pari a 0,5 mq/mq. SU.

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 14</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>MONTECASTELLI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona E agricola. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di manufatti edilizi originariamente rurali ed oggi per la maggior parte adibiti all'uso residenziale urbano.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione esterna prevista delle tavole 1:2000 del PRG – Parte operativa. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Riorganizzazione urbanistica dell'area al margine orientale dell'insediamento. Creazione di un nuovo insediamento residenziale a basa densità con tipologie uni/bifamiliari a margine dell'attuale edificato, a contatto con l'area agricola della piana del Tevere, organizzato sul recupero di tipologie insediative rurali a corte.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 4.387		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 23
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>Suc mq. 1.535</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.21</b>	<b>mq. / mq. = 921</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 307</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 131</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo</b>	<b>65% St</b>	<b>mq. 2.851</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	40% St	mq. 1.754
Verde privato ecologico (Ve)	25% St	mq. 1.097
<b>Superficie per Standards Locali</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 1.316</b>
di cui: Verde privato di compensazione (Vp)		mq. 556
<b>Superficie per Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
<b>Superficie Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 220</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1 P1 – P3 – PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	



- Conservazione degli edifici residenziali esistenti.
- Organizzazione dei nuovi edifici imperniata su corti aperte (sulla piana agricola) ed utilizzo di tipologie uni/bifamiliari (a schiera ed isolate puntuali o seriali).

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 15</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> Residenziale		<b>AREA: MOLINO SARTI MONTECASTELLI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 parte come zona D3 – Zona C.A.I. di Completamento e parte come zona per parcheggi pubblici. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un impianto produttivo destinato all'attività molitoria e di panificazione (forno).		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Rilocalizzazione delle attività produttive legate al molino ed al forno non più compatibili con l'attuale sviluppo urbanistico del comparto. Completamento ed allargamento della viabilità di penetrazione prevista dal nuovo PRG.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero e riqualificazione area da dismettere posta all'interno del tessuto edilizio consolidato, con funzioni prevalentemente residenziali, con insediamento anche di strutture terziarie, commerciali. Recupero di quote di standard residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 4.459		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 20
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>Suc mq. 1.561</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.18</b>	<b>mq. / mq. = 803</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 312</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 134</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>60% St</b>	<b>mq. 2.675</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	35% St	mq. 1.561
Verde privato ecologico (Ve)	25% St	mq. 1.114
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 1.338</b>
di cui: parcheggi pubblici		mq. 380
servizi collettivi		mq. 530
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 446</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA)		
R1		
AR1 - C1- C2		
P1 – P3 – PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b>		
AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 10,50</b>	

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 16</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>BANCHETTI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona E agricola. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di manufatti edilizi rurali per residenze ed annessi.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione della nuova viabilità di accesso all'ambito prevista dalle tavole 1:2000 del PRG – Parte operativa. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Riorganizzazione urbanistica dell'area al margine dell'insediamento. Rilocalizzazione delle attività produttive agricole e rimozione di annessi e costruzioni in precario non più compatibili con l'attuale sviluppo urbanistico del comparto. Creazione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità con tipologie uni/bifamiliari a margine dell'attuale edificato, organizzato sul recupero di tipologie insediative rurali a corte.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 10.134		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 55
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.30</b>	<b>Suc mq. 3.040</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.21</b>	<b>mq. / mq. = 2.128</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.05</b>	<b>mq. / mq. = 507</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 304</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo</b>	<b>65% St</b>	<b>mq. 6.587</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	40% St	mq. 4.054
Verde privato ecologico (Ve)	25% St	mq. 2.533
<b>Superficie per Standards Locali</b>	<b>25% St</b>	<b>mq. 2.534</b>
di cui: Verde privato di compensazione (Vp)		mq. 953
<b>Superficie per Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
<b>Superficie Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 1.013</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1 P1 – P3 – PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- Conservazione degli edifici residenziali esistenti.
- Organizzazione dei nuovi edifici imperniata su corti aperte ed utilizzo di tipologie uni/bifamiliari (a schiera ed isolate puntuali o seriali).

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 17</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> Residenziale		<b>AREA: EX-OPIFICIO NICCONE</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona D3 – Zona C.A.I. di Completamento. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un impianto produttivo in parte dismesso.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Rilocalizzazione delle attività produttive ancora presenti.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero e riqualificazione area da dismettere posta all'interno del tessuto edilizio consolidato, con funzioni prevalentemente residenziali, con insediamento anche di strutture terziarie, commerciali.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 3.265		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 20
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.35</b>	<b>Suc mq. 1.143</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.18</b>	<b>mq. / mq. = 588</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 228</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 98</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
Superficie per destinazione d'uso fondiario del suolo	<b>65% St</b>	<b>mq. 2.122</b>
di cui: Residenziale privata e terziaria	40% St	mq. 1.306
Verde privato ecologico (Ve)	25% St	mq. 1.114
Superficie per <b>Standards Locali</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 979</b>
Superficie per <b>Standards Territoriali</b>	<b>0,00% St</b>	<b>mq. 0</b>
Superficie <b>Strade e spazi pedonali</b>		<b>mq. 164</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1- C2 P1 – P3 – PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	
(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;		

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 18</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Centralità Locale		<b>AREA:</b> <b>GIUNTI-ROSSINI</b> <b>UMBERTIDE</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 parte come zona per Verde Pubblico, parte come zona per Attrezzature e Servizi Pubblici e parte come zona per Parcheggi.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la creazione di una centralità locale costituita da un nucleo in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie e commerciali.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 11.463		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 31
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>Suc mq. 2.293</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 917</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.04</b>	<b>mq. / mq. = 459</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 229</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 344</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 4.012</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 2.808
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq. 2.866</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 4.585</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione Standard territoriali		mq. 1.957 mq. 1.957
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1- C2 P1 - P2 - P3 - PE2 - PE3 - PE5 - PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 19</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Centralità Locale		<b>AREA:</b> <b>VIA PITULO</b> <b>UMBERTIDE</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come zona per Attrezzature Scolastiche.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la creazione di una centralità locale costituita da un nucleo in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie e commerciali.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 11.408</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 31</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>Suc mq. 2.282</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 913</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 342</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 228</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 342</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 4.012</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 2.808
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq. 2.852</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 4.563</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione Standard territoriali		mq. 1.795 mq. 2.100
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 AR1 - C1- C2 P1 - P2 - P3 - PE2 - PE3 - PE5 - PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 10,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;
  - la cessione di ulteriori quote di aree per verde pubblico di compensazione pari a mq.1568.

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 20</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale	<b>AREA:</b> <b>LA COMMENDA</b> <b>UMBERTIDE</b>	
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 parte come zona per Attrezzature di interesse collettivo, parte come zona a verde pubblico e parte come Zona C2 di Espansione residenziale..		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la creazione di un nuovo insediamento residenziale a media densità a margine dell'attuale espansione in corso di completamento sulla piana tra la SS. Tiberina e Via Moranti, in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 26.582	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 150	
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.40</b>	<b>Suc mq. 10.633</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.16</b>	<b>mq. / mq. = 4.253</b>
Quota per edilizia residenziale pubblica	25% di Sur	
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.06</b>	<b>mq. / mq. = 1.595</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.04</b>	<b>mq. / mq. = 1.063</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.04</b>	<b>mq. / mq. = 1.063</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 10.633</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:		
Residenziale privata e terziaria	45% Se	mq. 4.785
Residenziale pubblica	15% Se	mq. 1.595
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>20% St</b>	<b>mq. 5.316</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 10.633</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione		mq. 4.174
Standard territoriali		mq. 3.450
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- C2 P1 - P2 - P3 - PE2 - PE3 - PE5 - PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 10,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 21</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale	<b>AREA:</b> <b>HOTEL RIO</b> <b>UMBERTIDE</b>	
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come Zona C2 di Espansione residenziale.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la creazione di un nuovo insediamento residenziale a media densità a margine dell'attuale espansione in corso di completamento sulla piana tra la SS. Tiberina e Via Moranti, in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 9.657	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 55	
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.40</b>	<b>Suc mq. 3.863</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.16</b>	<b>mq. / mq. = 1.545</b>
Quota per edilizia residenziale pubblica	25% di Sur	
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.06</b>	<b>mq. / mq. = 579</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.04</b>	<b>mq. / mq. = 386</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.04</b>	<b>mq. / mq. = 386</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 3.863</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:		
Residenziale privata e terziaria	45% Se	mq. 1.738
Residenziale pubblica	15% Se	mq. 580
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>20% St</b>	<b>mq. 1.931</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 3.863</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione Standard territoriali		mq. 2.767
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- C2 P1 - P2 - P3 - PE2 - PE3 - PE5 - PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 10,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 22</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>PIERANTONIO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come Zona C2 di Espansione residenziale.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la creazione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti edilizi consolidati posti tra lo svincolo della E45 e via L. Da Vinci, con funzioni prevalentemente residenziali integrate con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 7.698		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 28
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>Suc mq. 1.540</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.12</b>	<b>mq. / mq. = 924</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 231</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>50% St</b>	<b>mq. 3.850</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria per viabilità e standard locali	70% Se 30% Se	mq. 2.695 mq. 1.115
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>15% St</b>	<b>mq. 1.154</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 2.694</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione		mq. 2.361
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 P1 – PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 23</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>AREA LATO PEEP</b> <b>PIERANTONIO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come Zona C2 di Espansione residenziale. L'area è caratterizzata dalla presenza, a confine con l'Ambito, dell'insediamento PEEP già completato.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la creazione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'espansione consolidatasi posti tra lo svincolo della E45 e via L. Da Vinci, con funzioni prevalentemente residenziali, integrate con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 11.073		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 31
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>Suc mq. 2.215</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 886</b>
Quota per edilizia residenziale pubblica	25% di Sur	
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 332</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 221</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 3.875</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:		
Residenziale privata e terziaria	52% Se	mq. 2.015
Residenziale pubblica	18% Se	mq. 697
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq. 2.768</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 4.430</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione		mq. 3.814
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 P1 – PE2 – PE3 -		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 24</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale	<b>AREA:</b> <b>AREA EX-PEEP</b> <b>MONTECASTELLI</b>	
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 parte come Zona C2 di Espansione residenziale soggetta a PEEP, parte come Zona per Attrezzature collettive.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane. Realizzazione delle viabilità di penetrazione dallo svincolo sulla SS. Tiberina fino all'innesto, a monte dell'Ambito (verso la piana fluviale), con la prevista viabilità di circonvallazione esterna.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la previsione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dell'espansione verso la piana fluviale ancora largamente incompleta e non strutturata, con la creazione di una centralità locale costituita da un nucleo (piazza) attorno al quale funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie e commerciali. Realizzazione di un'ampia area a parco aperta verso il fiume.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 17.689	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 38	
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.15</b>	<b>Suc mq. 2.653</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.06</b>	<b>mq. / mq. = 1061</b>
Quota per edilizia residenziale pubblica	25% di Sur	
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 531</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.01</b>	<b>mq. / mq. = 177</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 354</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 6.191</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:		
Residenziale privata e terziaria	52% Se	mq. 3.219
Residenziale pubblica	18% Se	mq. 1.114
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq. 4.422</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 7.076</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione		mq. 4.022
Standard territoriali		mq. 2.300
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- C2 P1 – PE2 – PE3 – PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>
<p>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</li></ul>	

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 25</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>RANCHI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 parte come Zona C2 di Espansione residenziale, parte come Zona per Verde pubblico.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane. Realizzazione della viabilità di penetrazione prevista dal PRG – parte operativa, dalla SP. Umbro-Cortonese verso le aree sul retro dell'Ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la previsione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità che salda i Tessuti consolidati dell'aggregato frazionale e l'area della scuola elementare.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 9.797		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 25
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.15</b>	<b>Suc mq. 1.470</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.09</b>	<b>mq. / mq. = 882</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 196</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.01</b>	<b>mq. / mq. = 98</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 3.429</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 2.400
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq. 2.450</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 3.919</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione		mq. 3.574
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- C2 P1 – PE2 – PE3 – PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 26</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>BANCHETTI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come Zona C2 di Espansione residenziale.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane. Realizzazione della viabilità di penetrazione prevista dal PRG – parte operativa, dalla SP. Umbro-Cortonese verso le aree sul retro dell'Ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la previsione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 9.726		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 25
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.15</b>	<b>Suc mq. 1.459</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.09</b>	<b>mq. / mq. = 875</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 194</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.01</b>	<b>mq. / mq. = 98</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 3.404</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 2.383
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq. 2.431</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 3.890</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione		mq. 3.546
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- C2 P1 – P3 - PE2 – PE3 – PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 28</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>BANCHETTI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come Zona C2 di Espansione residenziale.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane. Realizzazione della viabilità di penetrazione prevista dal PRG – parte operativa.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la previsione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 9.479		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 24
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.15</b>	<b>Suc mq. 1.422</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.09</b>	<b>mq. / mq. = 853</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 284</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min	<b>Ut = 0.01</b>	<b>mq. / mq. = 95</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>50% St</b>	<b>mq. 4.739</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	65% Se	mq. 3.080
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>15% St</b>	<b>mq 1.422</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 3.318</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione Standard territoriali		mq. 2.535 mq. 660
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- C2 P1 – P3 - PE2 – PE3 – PE6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 28</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>CALZOLARO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come Zona C2 di Espansione residenziale.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la previsione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 5.893		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 18
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.15</b>	<b>Suc mq. 884</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.09</b>	<b>mq. / mq. = 530</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 118</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 2.357</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	75% Se	mq. 1.768
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>60% St</b>	<b>mq 3.536</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>		
di cui: Verde pubblico di compensazione		
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 29</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>CALZOLARO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 come Zona C2 di Espansione residenziale.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la previsione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 8.425		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 21
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.15</b>	<b>Suc mq. 1.264</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.09</b>	<b>mq. / mq. = 758</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 168</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 2.949</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	75% Se	mq. 2.212
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq 2.106</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 3.370</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione		mq. 3.000
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 30</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATO</b> Residenziale		<b>AREA:</b> <b>NICCONE</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area è classificata dal PRG '89 parte come Zona per parcheggi e parte come Zona per attrezzature collettive.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Recupero di quote di standard territoriali e locali residenziali a servizio anche dei tessuti adiacenti, attraverso la previsione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità in cui funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale e strutture terziarie.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 4.283		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti = n. 21
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.15</b>	<b>Suc mq. 642</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.09</b>	<b>mq. / mq. = 385</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 128</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>35% St</b>	<b>mq. 1.499</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	75% Se	mq. 1.124
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>25% St</b>	<b>mq 1.071</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 1.713</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 31</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente Residenziale</b>		<b>AREA:</b> <b>VIA ANGELONI</b> <b>CAPOLUOGO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 18.146</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 71</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>Suc mq. 3.629</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.12</b>	<b>mq. / mq. = 2.177</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.04</b>	<b>mq. / mq. = 726</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 5.444</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 3.811
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 5.444</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 7.259</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 5.807
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 32</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>VIA MORANDI</b> <b>CAPOLUOGO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 78.677</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 71</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.066</b>	<b>Suc mq. 5.193</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.040</b>	<b>mq. / mq. = 3.147</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.013</b>	<b>mq. / mq. = 1.023</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 23.603</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 16.522
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 23.603</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 31.471</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 25.176
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie (carrabili e ciclopedonali) dovranno rispettare i tracciati esistenti delle poderali e delle vicinali. La larghezza delle viabilità carrabili non dovrà superare i ml. 4,00 di carreggiata, prevedendo eventuali piazzola di sosta ed incrocio. Le viabilità ciclabili e pedonali, se in sede propria non dovranno superare la larghezza complessiva di ml. 2,40. La pavimentazione di dette viabilità dovrà essere realizzata con materiali a basso impatto, preferibilmente con terre stabilizzate o in alternativa con asfalti ecologici.
  - Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 33</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>S. BENEDETTO</b> <b>CAPOLUOGO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 40.351</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 70</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.10</b>	<b>Suc mq. 4.035</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.06</b>	<b>mq. / mq. = 2.421</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 807</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 12.105</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 8.474
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 12.105</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 16.140</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 12.912
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 34</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>BORGO BARAGLIA</b> <b>CAPOLUOGO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 14.213</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 25</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.10</b>	<b>Suc mq. 1.421</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.06</b>	<b>mq. / mq. = 853</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 284</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 4.264</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 2.985
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 4.264</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 5.685</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 4.548
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 35</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>PIERANTONIO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 4.325</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 10</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.10</b>	<b>Suc mq. 432.5</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 346</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 1.297</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	90% Se	mq. 1.168
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>70% St</b>	<b>mq 3.027</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>0% St</b>	<b>mq. 0</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	0%	
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1  P1 – P3 - PE2 –		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 36</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>MONTECASTELLI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 7.791</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 16</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.12</b>	<b>Suc mq. 935</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 2.421</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 156</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 2.337</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 1.636
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 2.337</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 3.116</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 2.493
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 37</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>S.P. 105</b> <b>BANCHETTI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 3.089</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 9</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.12</b>	<b>Suc mq. 371</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 247</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 927</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 649
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>70% St</b>	<b>mq 2.162</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>0.00% St</b>	<b>mq. 0</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	0.00%	mq. 0
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 P1 -PE2 -		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 38</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>S.P. 105</b> <b>BANCHETTI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 5.152</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 12</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.12</b>	<b>Suc mq. 618</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 412</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 1.546</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 1.082
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>70% St</b>	<b>mq 3.606</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>0.00% St</b>	<b>mq. 0</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	0.00%	mq. 0
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 P1 -PE2 -		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 39</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>BANCHETTI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 17.878</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 38</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.12</b>	<b>Suc mq. 2.145</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 1.251</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 358</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 5.363</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 3.754
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 5.363</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 7.151</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 5.721
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 40</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>BANCHETTI</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 5.609</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 12</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.12</b>	<b>Suc mq. 637</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 449</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 1.683</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 1.178
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>70% St</b>	<b>mq 3.926</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>0.00% St</b>	<b>mq. 0</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	0.00%	mq. 0
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 P1 – PE2 –		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 41</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>CAMPO SPORTIVO</b> <b>CALZOLARO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 15.177</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 32</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.12</b>	<b>Suc mq. 1.821</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 1.062</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 304</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 4.553</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	75% Se	mq. 3.415
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 4.553</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 6.071</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 4.857
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 42</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>S.P. 105</b> <b>CALZOLARO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 18.010</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 39</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.12</b>	<b>Suc mq. 2.161</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.07</b>	<b>mq. / mq. = 1.261</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.02</b>	<b>mq. / mq. = 360</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 5.403</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	75% Se	mq. 4.052
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 5.403</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 7.204</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 5.763
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1 P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 42</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>NICCONE</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con servizi di livello locale entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 4.665</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 10</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.12</b>	<b>Suc mq. 560</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 372</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 1.400</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 980
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>70% St</b>	<b>mq 3.265</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>0.00% St</b>	<b>mq. 0</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	0.00%	mq. 0
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 P1 -PE2		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 44</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>VIA MORANDI - MACCHIONE</b> <b>CAPOLUOGO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni caratterizzate da elevati valori paesaggistici ed ambientali		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità, in cui le funzioni residenziali, orientate alla realizzazione di ville unifamiliari, si collocano entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 114.679</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n.</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.052</b>	<b>Suc mq. 5.963</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.052</b>	<b>mq. / mq. = 5.963</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 34.404</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 24.083
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 34.404</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 45.872</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 36.697
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA)		
R1		
P1		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie (carrabili e ciclopedonali) dovranno rispettare i tracciati esistenti delle poderali e delle vicinali. La larghezza delle viabilità carrabili non dovrà superare i ml. 4,00 di carreggiata, prevedendo eventuali piazzola di sosta ed incrocio. Le viabilità ciclabili e pedonali, se in sede propria non dovranno superare la larghezza complessiva di ml. 2,40. La pavimentazione di dette viabilità dovrà essere realizzata con materiali a basso impatto, preferibilmente con terre stabilizzate o in alternativa con asfalti ecologici.
  - Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 45</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>VIA MORANDI – SS. TIBERINA</b> <b>CAPOLUOGO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni caratterizzate da elevati valori paesaggistici ed ambientali		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità, in cui le funzioni residenziali, orientate alla realizzazione di ville unifamiliari, si collocano entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 64.212</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n.</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.066</b>	<b>Suc mq. 4.238</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.066</b>	<b>mq. / mq. = 4.238</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 19.264</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 13.484
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq 19.264</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 25.685</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	80%	mq. 20.548
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1  P1		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 6,50</b>	

- Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie (carrabili e ciclopedonali) dovranno rispettare i tracciati esistenti delle poderali e delle vicinali. La larghezza delle viabilità carrabili non dovrà superare i ml. 4,00 di carreggiata, prevedendo eventuali piazzola di sosta ed incrocio. Le viabilità ciclabili e pedonali, se in sede propria non dovranno superare la larghezza complessiva di ml. 2,40. La pavimentazione di dette viabilità dovrà essere realizzata con materiali a basso impatto, preferibilmente con terre stabilizzate o in alternativa con asfalti ecologici.
  - Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.
  - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.
- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;

<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 46</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO: URBANO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO INTEGRATO</b>	<b>AREA: CAMPO DI MAGGIO - LA SILVETTA</b>	
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in un ambito esterno al perimetro urbano, caratterizzata da elevati valori paesaggistici ed ambientali		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario l'ambiente naturale preesistenti. Realizzazione delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti in modo da garantire l'autosufficienza dell'insediamento per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento della rete fognante anche in assenza di reti urbane disponibili.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Realizzazione di un complesso integrato ed autosufficiente che inquadri gli interventi di trasformazione e la valorizzazione delle qualità paesaggistiche del sito in un unico organismo con funzioni turistiche (ricettive e residenziali, di servizio al supporto turistico), ricreative e culturali. (2)		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE: St = mq. 116.980</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA: Abitanti = n.</b>	
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.083</b>	<b>Suc mq. 9.709</b>
di cui: <b>Turistico-Residenziale (3)</b> max	<b>Ut = 0.052</b>	<b>mq. / mq. = 6.083</b>
<b>Attività turistico-ricettiva alberghiera ed extra-alberghiera (4)</b> min	<b>Ut = 0.012</b>	<b>mq. / mq. = 1404</b>
<b>Attività attrezzamento, fruizione e servizio (5)</b> min	<b>Ut = 0.008</b>	<b>mq. / mq. = 936</b>
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale (art. 16 NTA) (1)</b> max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 46.792</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Turistico-residenziale e turistico-ricettiva	65 % Se	mq. 30.415
Attrezzature e servizi di supporto	15% Se	mq. 7.019
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>20% St</b>	<b>mq 23.396</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>40% St</b>	<b>mq. 46.792</b>
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI (art. 10 NTA)</b> T1 – T2 – T3 PE3 – PE6 IT4 – IT5 – IT6		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
<b>H max nuovi edifici</b>	<b>ml. 6,50</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie (carrabili e ciclopedonali) dovranno rispettare i tracciati esistenti delle poderali e delle vicinali. La larghezza delle viabilità carrabili non dovrà superare i ml. 4,00 di carreggiata, prevedendo eventuali piazzola di sosta ed incrocio. Le viabilità ciclabili e pedonali, se in sde propria non dovranno superare la larghezza complessiva di ml. 2,40. La pavimentazione di dette viabilità dovrà essere realizzata con materiali a basso impatto, preferibilmente con terre stabilizzate o in alternativa con asfalti ecologici.</li> <li>- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei corridoi biologici individuati nelle tavole del PRG – Parte Operativa.</li> <li>- Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arborea esistente in specie di quello individuato nelle tavole di PRG in scala 1:2000 e nelle schede d'Ambito grafiche.</li> </ul> <p>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;</li> </ul> <p>(2) Caratteristiche degli interventi e modalità di attuazione specifiche sono disciplinate all'art. 34 delle N.T.A.</p> <p>(3) Ricomprende le attività di cui alle lettere b) e c) dell'art. 82 comma 1 delle N.T.A. del PRG-Parte Strutturale.</p> <p>(4) Ricomprende le attività di cui alle lettere a), e), f), g) e h) dell'art. 82 comma 1 delle N.T.A. del PRG-Parte Strutturale.</p> <p>(5) Ricomprende attrezzature sportive, ricreative e ludiche, classificabili come zone F ai sensi del DM 1444/1968.</p>	



<b>COMUNE DI UMBERTIDE</b>		<b>AMBITO: 47</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>FONTANELLE</b> <b>CAPOLUOGO</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di un area agricola non interessata dal precedente PRG, posta in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> Intervento esteso a tutto l'ambito. Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> Nuovo insediamento residenziale a bassa densità, in cui le funzioni residenziali, si collocano entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 4.058</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n.</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.10</b>	<b>Suc mq. 406</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.08</b>	<b>mq. / mq. = 325</b>
<b>Attività Produttive - Commerciale</b> min	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> min		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>30% St</b>	<b>mq. 1.217</b>
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria	70% Se	mq. 852
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>70% St</b>	<b>mq 2.841</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>0.00% St</b>	<b>mq. 0</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	0.00%	mq. 0
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 P1 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 7,50</b>	

- (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:
- la realizzazione mediante ricorso a modalità di project financing o di convenzionamento degli usi, di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, in aggiunta agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.;