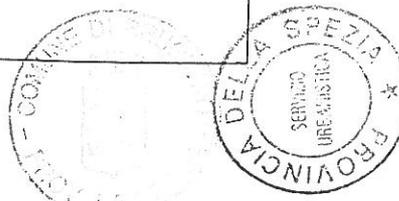


<b>A / SCHEDA DI ANALISI</b>	<b>UNITA' URBANISTICA PAESISTICA "C"</b>		
tipologia unità insediativa	Superficie territoriale stimata	mq.	40.000
<b>Fabbricati misti</b>	Superficie fondiaria stimata	mq.	20.000
<b>Località: Centro edificato- ovest</b>	Volumetria stimata	mc.	10.000

A.1	ANALISI DEI TESSUTI EDILIZI	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				
<b>A.2</b>	<b>PARAMETRI DI CARATT. FUNZIONALE</b>	Insuf	Suff	Buon	Ottim
DS	DOTAZIONE DI SERVIZI				
RU	RELAZIONI URBANE				
CM	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE				
AC	ACCESSIBILITA'				
	<b>Totale 4</b>	0	4		
<b>A.3</b>	<b>PARAMETRI di CARATT. PERCETTIVO</b>	Insuf	Suff	Buon	Ottim
TE	OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
AF	ASSENZA CORPI DI FABBRICA DISSONANTI				
CA	ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHITETTONICA				
VU	STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	PRESENZA FUNZIONI POLARIZZANTI				
	<b>Totale 8</b>	0	4		
<b>A.4</b>	<b>PARAMETRI RIASS. QUALITA' URBANA</b>	Insuf	Suff	Buon	Ottim
	MEDIA DELLA QUALITA' FUNZIONALE				
	MEDIA DELLA QUALITA' PERCETTIVA				
	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA</b>	<b>8/Insuff.</b>			

<b>A.5</b>	<b>STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI</b>		
PTC provinc.			
PTCP	Ass. Insed.	Ass. Geomorf.	Ass. Vegetaz.
	ID-MO-A	MO-B	COL-ISS

<b>A.6</b>	<b>STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE</b>
Normativa	B1 - Zona edificata esistente soggetta a ristrutturazione urbanistica
Stato di attuazione	La zona era già semi-satura al momento dell'approvazione del PdF; non sono stati effettuati interventi di rinnovo urbanistico.



<b>I/SCHEDA DI INDIRIZZO</b>	<b>UNITA'URBANISTICA PAESISTICA "C"</b>
località Centro edificato- ovest	

I.1	TESSUTI EDILIZI - tipologie di previsione	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				
I.2	INDIRIZZI DI CARATT. FUNZIONALE	Ness.	Adeg	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggio				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				
I.3	OBIETTIVI DI CARATT. PERCETTIVO				
TE	RECUPERO OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
CD	INTEGRAZIONE CORPI DI FABB. DISSONANTI				
CA	INSERIM.ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHIT.				
VU	RAFFORZAM.STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	POTENZIAM.ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	AUMENTO FUNZIONI POLARIZZANTI				
	<b>Totale</b>	0	14	15	8
	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA 37</b>				

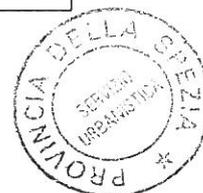
**I.4 AZIONE PRIMARIA**

Modifica del tessuto urbano ed edilizio esistente, con incremento del carico insediativo non superiore al 20 % degli attuali residenti e aumento volumetrico misto (residenziale/terziario) non superiore al 25 %. Sono previste azioni di miglioramento della viabilità, degli spazi pubblici e delle attività economiche.

L'azione urbanistica deve perseguire i seguenti obiettivi:

- funzionali: AR/interne, MM/Corpi fabbrica e spazi pubb., AC/locale
- percettivi: CA/Conn. arch., SP/spazi pubb., FP/funz. polarizzanti

Consentiti i seguenti interventi: CON/ RIQ /RIS /ABI /MIS/ECO/COL/SCO/STR /SOS



Scheda n. 13  
C5

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

<b>I.5</b>	<b>FUNZIONE PREVALENTE</b>
<b>SER</b>	<b>SERVIZI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• PU/Servizi Pubblici (spazi pubblici o dedicati ad att. d'interesse gener.)</li><li>• PA/Parcheggi Pubblici</li><li>• PR/Servizi Privati (uguale funzione di quelli pubblici - non formano lo standard)</li></ul>
<b>INF</b>	<b>INFRASTRUTTURE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• VI/Viabilità (reti stradali e autostrad., ferrovie ecc., aree per parcheggio e serv.)</li></ul>
<b>RES</b>	<b>RESIDENZA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Residenza (abitazioni civili e per cat. particolari: studenti, anziani ecc.)</li></ul>
<b>RIC</b>	<b>RICETTIVITA'</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• AL/Alberghi</li></ul>
<b>COM</b>	<b>ATTIVITA' COMMERCIALI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• EC/Esercizi commerciali (con sup. di vendita non sup. a mq. 150)</li><li>• EP/Pubblici esercizi (locali per ristorazione, spettacolo, intrattenimento, sale gioco)</li></ul>
<b>UFF</b>	<b>UFFICI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• DI/Direzionale (comprende attività direzionali e piccoli e medi uffici riuniti)</li></ul>
<b>PRO</b>	<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• AS/Artigianato di servizio (att. profess., agenzie, banche, artig. comp. con residenza)</li></ul>

**I.6 VINCOLI PRESENTI**

Asta Autostradale  
Asta fluviale del T. Chiciola

**I.7 PRESCRIZIONI PUNTUALI DEL P.T.C.P.**

Scheda paesistica: Unità Insediativa - tipo 9: Nuclei ed insediamenti diffusi occasionali e lineari.

**I.8 INDICAZIONI NORMATIVE DI DETTAGLIO**

**I.8.1** - La funzione prevalente è di residenza primaria lungo la strada provinciale, con presenza di spazi per attività commerciali miste alla residenza;

**I.8.2** - Deve essere rafforzato il ruolo di porta d'ingresso del capoluogo.

**I.8.3** - Eventuali spazi per aree espositive all'aperto di materiali dovranno essere risolti progettualmente, previo parere vincolante della CEC.

**I.8.4** - Per l'immobile a destinazione alberghiera-residenziale la norma ha doppia valenza:

- In caso di destinazione interamente alberghiera si ammette un aumento di sup. agibile sino al **30%** di quella attuale, ma l'altezza massima non può essere superiore a **mt. 8.50**.
- In caso di mantenimento dell'attuale destinazione mista si ammette un aumento dell'altezza sino al raggiungimento dell'altezza interna minima abitabile del sottotetto con conseguente rifacimento della copertura, con relativo incremento della sup. agibile del piano.



I.9 - PREVISIONE DI SPAZI PER SERVIZI	ESISTENTI	PREVISTI	TOTALE
VERDE PUBBLICO	--	--	--
PARCHEGGI	--	--	--
ISTRUZIONE	--	--	--
INTERESSE COMUNE	--	--	--

**I.10 PREVISIONI DI CARATTERE INFRASTRUTTURALE**

Va migliorata l'attuale viabilità soprattutto come impatto visivo, zone di sosta e carenza di qualità viaria attraverso un progetto di arredo urbano complessivo dell'asse viario

**I.11 OBIETTIVO FINALE DELL'AZIONE PIANIFICATORIA**

L'area ha caratteristiche insediative di residenza mista ad altre attività, per cui si prevede una conferma della tipologia del tessuto edilizio attuale, con un rafforzamento della residenzialità, dell'accessibilità, senza l'introduzione di altre funzioni urbane.



Scheda n. 13

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE C5

**P/SCHEDA DI PREVISIONE**

UNITA' URBANISTICA PAESISTICA "C"

Località Centro edificato- ovest

Settore unico

Sup. resid. di progetto mq. 700

Superf. fondiaria stimata mq. 20.000

Sup. non resid. di progetto mq. 700

**P.1 - PARAMETRI QUALITATIVI URBANI**

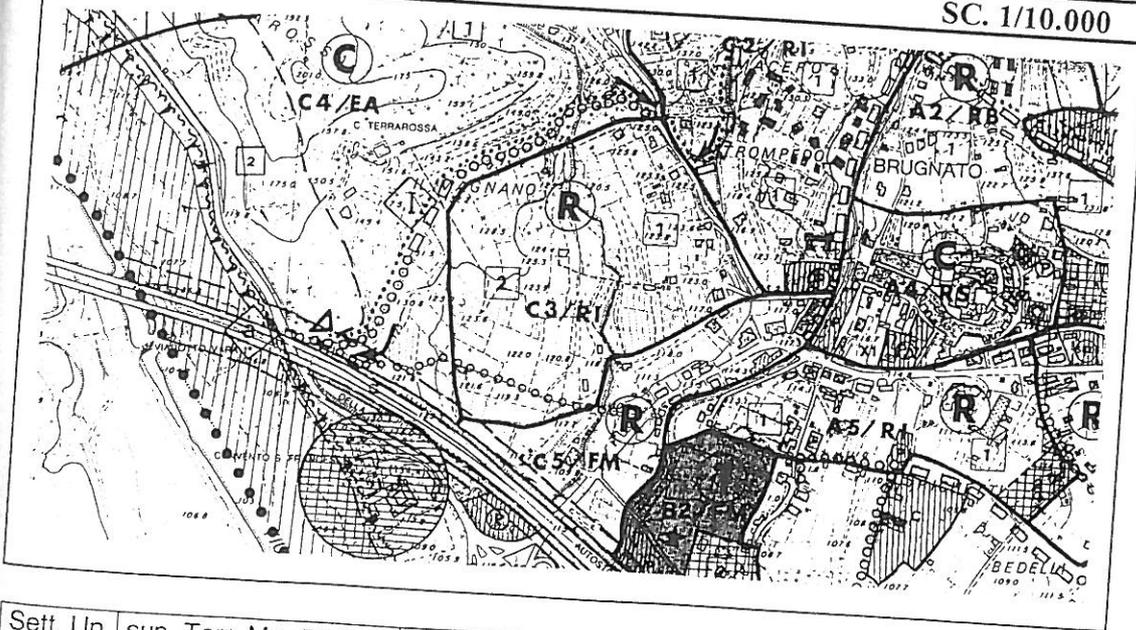
PERIMETRO SETTORE INTERV.	---	VOLUMI TERZIARI MISTI RESID.	SI
VIABILITA' PRINC. DI PROGETTO	□ □	ATTREZZATURE E SERVIZI	V
RIQUAL. PERCORSI	.....	PARCHEGGI PUBBLICI	P
NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE	no	NUOVI ATT. PRODUTTIVE	no
RECUPERO EDIL. RESIDENZIALE	SI	RISTRUTT. AREE INDUSTRIALI	SI

**P.2 - PARAMETRI QUANTITATIVI**

INDICE UTILIZZ. INSED. PROD.	0.10 mq/mq	ALTEZZA MASSIMA RESIDEN.	Sett. unico
INDICE UTIL. FOND. RESID.	0.10 mq/mq	DISTANZA DALLE STRADE	--
INDICE UTILIZZ. TERRITOR.	0.02 mq/mq	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	m. 8.50	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 5.00
			m. 10.00

**P.3 - PLANIMETRIA**

SC. 1/10.000



Sett. Un	sup. Terr. Mq. 56.000	lotto di mq. 1000 x 200 mq di SL x ogni singolo corpo di fabbrica	Superfici realizz. = mq. 700 + 700 NON RESID.
----------	-----------------------	---	---

**P.4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DI PROCEDIMENTO**

obbligo di Permesso di costruire sottoposto a convenzione	SI	NO
individuazione oggetto essenziale della convenzione		

**P.5 - RELAZIONE CON LA NORMATIVA GEOLOGICA**

Area tipo 0: stabile, di fondovalle, pianeggiante o pseudo pianeggiante  
 → fattibilità legata a normali problematiche geologiche

