



COMUNE DI TODI

PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA LOC. PONTERIO - PIAN DI PORTO

art.22, L.R. n° 11 dell' 22/02/2005

PROGETTO: CDQ2 - PA 07	DOCUMENTO: PA 07	OPERA: PAIP - PONTERIO
----------------------------------	----------------------------	----------------------------------

SCALA: 1 : ...
FILE: Rel_paip Ponterio.doc
DATA: FEBBRAIO 2006

DESCRIZIONE: <h1>RELAZIONE</h1>
--

COMUNE DI TODI - Gruppo di lavoro

Progetto:
UFFICIO PRG

arch. Franco Marini
coordinatore

arch. Leonardo Giofrè
arch. Marco Spaccatini

COLLABORATORI:
geom. Gianni Campanella

CONSULENTI:
prof.arch. Gianluigi Nigro

Revisione	Data	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
	FEBBRAIO 2006	EMISSIONE			

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

	Premessa	2
1	Ambito urbano di intervento	2
2	Situazione urbanistica	3
3	La conformità del P.A.I.P. al PRG parte strutturale e parte operativa	5
4	Il progetto di piano	6

ALLEGATO 1 “Verifica generale della dotazione di standards”

ALLEGATO 2 “Fogli normativi”

RELAZIONE

Premessa

Il Piano Attuativo di iniziativa Pubblica di Ponterio (P.A.I.P.) è la prosecuzione di un processo di riqualificazione urbanistica della località di Ponterio, già definito in sede di formazione del P.R.G. Parte Strutturale ed Operativa e che ha trovato concretizzazione nella redazione da parte dell'Amministrazione comunale del progetto per il bando "Contratto di quartiere II".

Il progetto redatto nell'Aprile 2004, ha avuto un positivo riscontro ed è stato ammesso a finanziamento; ciò ha reso necessaria la redazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che potesse "guidare" e "ordinare" le trasformazioni urbane ed edilizie previste dal progetto.

Il *P.A.I.P. di Ponterio* quindi si struttura in riferimento ad un progetto già redatto, recependone complessivamente le indicazioni e gli obiettivi, definendo un quadro normativo in grado di assicurare un'attuazione efficace e coerente con le strategie di progetto del Contratto di quartiere II.

1 Ambito urbano di intervento

L'ambito urbano interessato dal *P.A.I.P. Ponterio* è situato nella frazione di Pian di Porto (ab. 1504 nel 1999) e coincide con la località Ponterio. Pian di Porto è, dopo Pantalla, la più grande frazione del Comune di Todi, cresciuta ai piedi ed a Nord del Colle di Todi, lungo la via Tiberina tra le confluenze, ad ovest, della S.S.448 proveniente da Orvieto e, ad est, delle strade provenienti da Foligno/Bastardo e da San Terenziano, in corrispondenza, attualmente, dell'uscita di Todi/Ponterio della E45. Si tratta di una frazione di pianura, di relativa recente formazione caratterizzata dalla presenza di attività produttive, soprattutto nella parte ad est della E45 e della linea ferroviaria della FCU, dove è localizzata una vera e propria area industriale; nella parte ad ovest (corrispondente alla località Ponterio), le attività produttive presenti, di più antica data, sono frammiste all'insediato residenziale.

L'insediamento di Ponterio, che costituisce una delle principali entrate a Todi, presenta i caratteri di una periferia disordinata, addensata su un tratto di una viabilità territoriale, la Tiberina, fortemente interessata dal traffico di attraversamento da e per la E45; dal traffico richiamato dalla presenza di una grande stazione di servizio, dal traffico locale. E' inoltre una periferia con servizi inadeguati (scuola elementare da ampliare), priva di un sistema di parcheggi articolato e diffuso.

Le condizioni ambientali di Ponterio sono particolarmente degradate a causa di diversi fattori. Il traffico sulla Tiberina, fonte di rischi per la sicurezza stradale e di grave inquinamento atmosferico ed acustico, impedisce che

questo tratto stradale assuma la funzione di spazio di relazione, di centralità del quartiere, di luogo di identità della comunità locale; funzioni che gli sarebbero proprie data la presenza lungo di esso della chiesa parrocchiale, della scuola elementare, di attività commerciali.

Le condizioni ambientali sono ulteriormente aggravate dalla presenza di attività produttive incompatibili con la residenza come uno stabilimento di lavorazione del ferro, alcune officine meccaniche, uno stabilimento di lavorazione e commercio di mangimi, il consorzio agrario, etc.

Oltre a ciò va aggiunto che la conformazione morfologica e la configurazione degli spazi pubblici dell'insediamento sono particolarmente carenti a causa del suo disordinato sviluppo nel tempo e della presenza di tipologie edilizie, residenziali e non, di diverso carattere e dimensioni, di diversa qualità edilizia. Inoltre molta dell'edilizia per attività produttive è degradata ed in parte dismessa.

Ponterio confina ad est con la E45 e con la linea ferroviaria della FCU, a nord con la S.S. 448 per Orvieto, a sud con il torrente Rio, ad ovest con la piana alluvionale del fiume Tevere che corre a poco più di 200 m. dal costruito. Mentre per tre lati l'insediamento trova in elementi fisici naturali o artificiali il suo margine, sul lato ovest presenta caratteri di "retro" di un insediamento già di per se disordinato.

2. Situazione urbanistica

L'insediamento è piuttosto complesso ed è articolato in parti, separate dalle grandi infrastrutture. Il centro urbano è costituito da un fronte edificato pressochè continuo, il cui principio insediativo è legato al percorso (storico) di rilevanza intercomunale con il quale il fronte edificato ha un rapporto diretto, con compresenza di funzioni commerciali e residenziali. Al di là della ferrovia e della E45, si è recentemente sviluppato un insediamento residenziale di versante, con disegno unitario (Bodoglie), a seguito di pianificazione esecutiva, costituito da isolati con tipologie edilizie a bassa e media densità, prevalentemente residenziali e con margini definiti geometricamente ma non architettonicamente. Più a nord è l'abitato di Pian di Porto, che presenta una edificazione contemporanea il cui principio insediativo è legato al percorso di fondovalle (Via Tiberina) di rilevanza intercomunale, con il quale l'edificato ha un rapporto mediato dalla presenza di spazi privati. Ad est della FCU è presente un'area industriale di circa 40 ha, con qualche lotto ineditato.

Ponterio, lungo la Via Tiberina, presenta un insediamento disomogeneo per caratteri tipologici e architettonici, con compresenza di funzioni commerciali e residenziali. La parte delle Bodoglie è interamente costituita da tipologie residenziali unifamiliari mentre l'area industriale è costituita da manufatti in prevalenza ad uso artigianale e industriale.

La dotazione di servizi è prevalentemente concentrata a Ponterio e tale da rendere questa area urbana nel suo complesso sufficientemente autonoma

anche se gli spazi pubblici sono scarsi e di mediocre qualità.

L'edificato esistente si caratterizza per una grande commistione tipologica dovuta alla presenza di attività diverse, alcune delle quali poco compatibili con la vocazione residenziale e commerciale dell'area.

L'area beneficia della presenza di grandi infrastrutture viarie quali la superstrada, la ferrovia e la strada statale 448; la Via Orvietana e la Via Tiberina assumono il ruolo di assi viari di attraversamento e di connessione tra le parti.

Nonostante la notevole dotazione infrastrutturale, l'area presenta notevoli problemi di accessibilità e di mobilità per l'inadeguatezza dei nodi viari, la presenza di passaggi a livelli e per la eccessiva sovrapposizione di flussi e funzioni. La modesta dotazione della viabilità di disimpegno, caratterizzata dalla presenza dei passaggi a livello, rende particolarmente inadeguato l'accesso all'area industriale ed a Bodoglie.

Parte dell'edificato esistente e delle infrastrutture sono interessate dall'area a rischio esondabilità, perimetrata dal Piano Straordinario dell'Autorità di Bacino e successivamente dal Piano di Assetto Idraulico, in corso di approvazione.

In ragione della situazione sopra descritta, il PRG - Parte Strutturale e Parte Operativa, ha assunto per Ponterio i seguenti obiettivi:

- perseguire una rinnovata organizzazione dell'assetto urbano attraverso l'individuazione di un "luogo centrale", caratterizzato per configurazione spaziale e per funzioni;
- allontanare i flussi di attraversamento degli assi che ormai hanno assunto carattere urbano, individuando un rinnovato sistema viario di accesso all'area;
- riconfigurare i limiti delle aree esondabili e definire i margini degli insediamenti;
- ricucire i tessuti edilizi, riconfigurando ed attrezzando gli spazi pubblici;
- favorire la delocalizzazione nelle aree a ciò destinate delle attività produttive non compatibili con la residenza.

Inoltre le aree interessate dal Progetto ricadono, in parte, nel Piano di assetto idraulico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere; nelle zone di approvazione di detto piano si applica la disciplina del Piano Stralcio a suo tempo varato dalla medesima autorità. Le aree situate a valle del costruendo argine del fiume sono utilizzate dal Progetto di quartiere per la realizzazione del Parco pubblico fluviale. Infine, salvo alcune parti che sono ricomprese nella fascia fluviale classificata dal PTCP "di rilevante interesse naturalistico" e che il Progetto ricomprende in detto Parco pubblico, le aree e gli edifici in esse ricadenti non sono interessati da ulteriori vincoli.

3. La conformità del P.A.I.P. con il PRG parte strutturale e Parte Operativa

Le disposizioni del *P.A.I.P. Ponterio* sono conformi alla disciplina del P.R.G. – Parte Strutturale e Parte Operativa approvati con D.C.C. n° 110 del 14/07/2005, in variante generale della precedente disciplina del PRG del 1985.

In effetti gli interventi previsti riguardano:

- operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica ricadenti in aree classificate dal P.R.G. – Parte Strutturale come “insediato a riordino ad attuazione favorita tramite programma urbanistico” e nel P.R.G. Parte Operativa in tessuto per residenza a medio-bassa densità delimitato dal perimetro di area ad attuazione indiretta tramite programma urbanistico; la consistenza di dette operazioni di progetto corrispondente all’applicazione di un indice fondiario di 0,95mq/mq è notevolmente inferiore sia a quella ammissibile secondo il PRG del 1973 (indice fondiario 4mc/mq, pari a 1,2mq/mq) sia a quella ammissibile secondo il P.R.G. – Parte Strutturale (art.21 e 114 NTA) corrispondente all’applicazione di un indice fondiario pari al 65% di quello del PRG del 1973, incrementabile fino al doppio, nell’ambito del “Programma urbanistico” (indice fondiario massimo ammissibile $1,2mq/mq \times 0,65 \times 2 = 1,56mq/mq$);
- edificazione di nuova edilizia residenziale pubblica su aree libere ricadenti in “insediato a riordino ad attuazione favorita tramite programma urbanistico” del P.R.G. – Parte Strutturale, nel rispetto delle quantità massime da quest’ultimo ammesse, corrispondenti all’applicazione di un indice fondiario di 0,95 mq/mq in caso, come quello in questione, di “insediamenti di interesse pubblico” (art.114, comma 2 delle NTA Parte Strutturale);
- realizzazione di “verde pubblico di livello urbano” (Parco pubblico fluviale), tramite il meccanismo della compensazione (art.70, comma 2 NTA del P.R.G. – Parte Strutturale);
- realizzazione di opere di urbanizzazione nel rispetto dell’elaborato PS.03 del P.R.G. – Parte Strutturale, ivi compreso il previsto percorso ciclo – pedonale;
- edificazione di nuova edilizia per attività su aree libere ricadenti in “ambiti prevalentemente per attività” del P.R.G. – Parte Operativa, nel rispetto delle quantità massime da quest’ultimo ammesse, corrispondenti all’applicazione di un indice fondiario pari a 0.5 mq/mq (art. 25 delle NTA Parte Operativa);
- ampliamento della scuola elementare, estendendone l’area di pertinenza su area destinata ad acquisizione pubblica dal P.R.G. – Parte Strutturale ed oggetto di cessione compensata, nel rispetto della quantità stabilita

all'art. 41, tabella A delle NTA P.R.G. – Parte Operativa (indice fondiario massimo di 0,45mq/mq).

4. Il progetto di piano

Il *P.A.I.P. Ponterio* interessa una parte dell'abitato di Ponterio, principalmente la zona ovest in direzione del fiume Tevere. In quest'area si concentrano essenzialmente i principali interventi edilizi e di riqualificazione urbana, previsti da progetto Contratto di Quartiere II. Come detto, la gran parte delle aree di trasformazione edilizia del *P.A.I.P. Ponterio*, è interessata dal Piano Straordinario dell'Autorità di bacino del fiume Tevere; gli interventi di nuova edificazione ricompresi all'interno delle aree a rischio esondazione, potranno essere attuate solo a seguito della realizzazione delle opere di difesa idraulica.

Gran parte dell'area oggetto del PAIP è perimetrata nel PRG parte operativa come **“parte di riqualificazione ad attuazione indiretta favorita tramite programma urbanistico”** (art. 20 comma 3 della NTA del PRG parte operativa) per cui “è previsto il recupero del maggior valore tra la SUL e SUV esistente e i diritti pregressi, eventualmente incrementata del 30%”.

Il PAIP definisce una zonizzazione di base articolata per “componenti” (*superfici fondiarie, spazi aperti pubblici e dotazioni pubbliche e opere pubbliche*), sulle quali si sovrappongono “regole per l'edificazione”, “regole per la mobilità”, “prescrizioni paesaggistiche e ambientali” (vedi elaborato PA 04).

Le *superfici fondiarie* sono prevalentemente per residenza o prevalentemente per attività. Possono essere suddivise in tre differenti tipologie.

La prima tipologia è costituita da tessuti recenti ove sussistono attività non compatibili con il futuro assetto prevalentemente residenziale-terziario previsto dal progetto di Piano. In tali aree il Piano favorisce ed incentiva la “sostituzione edilizia” dei manufatti esistenti. Le sostituzioni edilizie delle attività costituiscono, senza dubbio, elemento cardine per una complessiva opera di riqualificazione urbana dell'intero abitato di Ponterio.

Le aree di maggior estensione (Consorzio Agrario Provinciale, Innocenti, Agip) prevedono quantità edificatorie comprese tra i 5.000 mq e i 6.200 mq di S.U.L. A queste aree se ne aggiungono alcune di minore entità, con capacità edificatoria inferiore a 2.000 mq di S.U.L., ma con il medesimo obiettivo di riqualificazione-sostituzione (delocalizzazione di officine

meccaniche e magazzini ferramenta). L'attuazione di tali aree sarà di tipo diretto.

La seconda tipologia di superfici fondiarie deriva dal Comparto 01; che riguarda un'area classificata nel PRG parte operativa in gran parte come "area a verde pubblico di livello urbano e territoriale" (art. delle NTA del PRG parte operativa; art. 70 delle N.T.A. Parte Strutturale) e parte come "ambito ad attuazione indiretta prevalentemente per attività" regolamentate dai fogli normativi PDPV10 e PDPA42 delle NTA del PREG parte operativa (vedi allegato 2 alla presente relazione). I due fogli normativi regolamentano l'attività edificatoria dei rispettivi ambiti prevedendo l'accorpamento delle quantità edificatorie dei due ambiti previa la redazione di un progetto unitario.

Gran parte di tale area per l'applicazione del principio della perequazione verrà ceduta al Comune per la realizzazione di aree verdi che saranno in seguito descritte; la parte restante, circa il 20%, è stata articolata in tre superfici fondiarie, destinate ad edilizia di bassa intensità e prevalentemente a carattere residenziale. L'attuazione di tali aree sarà di tipo diretto condizionato (art. 18 delle NTA del PRG parte strutturale), in quanto è richiesta sia la redazione di un progetto unitario, capace di rendere omogeneo l'intervento nel suo complesso, sia la realizzazione di opere pubbliche (parcheggi) per il soddisfacimento della dotazione di standard necessari.

La terza tipologia è costituita da aree libere destinate ad attività ad attuazione indiretta, da attuare secondo le modalità già definite in sede di P.R.G. Parte Operativa (vedi foglio normativo PDP A 41 allegato).

Al fine di garantire una buona qualità il Piano detta una serie di regole per l'edificazione finalizzate a: definire i principali allineamenti, indicare le tipologie insediative, prescrivere le altezze degli edifici.

Il Piano ha come obiettivo primario la riqualificazione del quartiere anche attraverso la creazione di *spazi aperti pubblici* in grado di assicurare un'elevata qualità urbana e di individuare un luogo di "riferimento sociale" dell'intero abitato. Tale obiettivo sarà assicurato attraverso la realizzazione di una piazza e di un viale pedonale di collegamento con le aree verdi lungo fiume, nelle aree attualmente occupate dal distributore carburanti e dal parcheggio pubblico adiacente.

La nuova edificazione prevista nel Comparto 01 sarà collegata al quartiere esistente da una nuova viabilità che dall'ingresso nord dell'abitato, attraverso la realizzazione di una rotatoria, seguirà una direttrice parallela alla strada Tiberina e ricongiungendosi a questa all'altezza dell'attuale distributore di carburanti.

Tale viabilità assicurerà inoltre il collegamento con le aree parcheggio che saranno realizzate, sempre nella fascia tra il Tevere e l'edificato esistente.

Le dotazioni pubbliche rivestono all'interno del *P.A.I.P. Ponterio* un ruolo primario; vari sono gli interventi, che si concentreranno in particolare nell'area lungo il fiume Tevere.

Le aree a verde attrezzate sono zone dedicate allo sport, all'attività all'aria aperta e di servizio alla scuola elementare; tali aree, prevedendo attrezzature di vario tipo, saranno ubicate entro il perimetro dell'argine di difesa idraulica.

Le aree al di là dell'argine saranno destinate a parco con prevalente connotazione naturale e gli interventi previsti dovranno essere compatibili con l'area protetta del fiume Tevere.

In tutta l'area vi sarà un significativo incremento della dotazione di standards (vedi allegato 1) grazie alla creazione di nuovi parcheggi, all'ampliamento della scuola esistente, alla creazione del parco sul Tevere, che si configura come un polo verde di rilevanza comunale. L'incremento delle aree a standards, garantisce il superamento del deficit di aree per servizi pubblici esistente nella macroarea di Ponte Rio e rilevato nel PRG parte strutturale.

ALLEGATO 1

Verifica generale della dotazione di standards

ALLEGATO 1 - Verifica generale della dotazione di standard

STANDARD PER RESIDENZA PER L'ABITATO DI PONTERIO (1)	art.60, LR 27/2000	abitanti virtualmente insediati allo stato attuale (40 mq/abitante di SUL)	necessari allo stato attuale	Aree a Standard Esistenti	Saldo aree a standard allo stato attuale	abitanti virtualmente insediati allo stato di progetto (40 mq/abitante di SUL)	necessari allo stato di progetto nel caso di attuazione con programma urbanistico	Aree a standard previste allo stato di progetto	Saldo aree a standard allo stato di progetto
	(a)	(b)	(b-a)	(c)	(d)	(d-c)			
Istruzione	4 mq/ab.	2.225,0 mq	2.961,0 mq	736,0 mq	4.405,3 mq	7.621,0 mq	3.215,7 mq		
Interesse comune	2 mq/ab.	1.112,5 mq	8.660,0 mq	7.547,5 mq	2.202,7 mq	8.660,0 mq	6.457,3 mq		
Spazi pubblici (parchi)	5 mq/ab.	2.781,2 mq	529,0 mq	-2.252,2 mq	5.506,6 mq	60.741,0 mq	55.234,4 mq		
Parcheggi	3 mq/ab.	1.668,7 mq	3.513,0 mq	1.844,3 mq	3.304,0 mq	21.969,0 mq	18.665,0 mq		
TOTALE	14 mq/ab.						83.572,4 mq		

NOTE:

(1) La verifica riguarda l'abitato di Ponterio delimitato dalla E45 ad est, il torrente Rio a sud, il torrente Tevere ad ovest e la SS. Orvietana a nord.

(3) La disponibilità eccedente il fabbisogno delle aree per parcheggi consente di sopprimere la quantità di circa 8.220 mq per parcheggi di uso pubblico necessari alle nuova SUL per attività prevista nel PAIP, nel caso in cui gli attuatori dovessero avvalersi della facoltà di monetizzare lo standard richiesto in base all'art.11 delle presenti NTA.

ALLEGATO 2

Fogli normativi



COMUNE DI TODÌ - Ufficio del PRG



PIANO REGOLATORE GENERALE 2002
PARTE OPERATIVA

AMBITO AD ATTUAZIONE INDIRETTA

MACROAREE URBANE

Elaborato: **P.O.3.1**

Codice: **PDP A 041**

FOLGIO NORMATIVO

Macroarea: **PIAN DI PORTO - PONTERIO**

Ambito di addizione per attività

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Morfologia:	<input type="checkbox"/> poggio/crinale <input type="checkbox"/> versante <input checked="" type="checkbox"/> pianura <input type="checkbox"/> forte pendenza	Esposizione:	<input type="checkbox"/> nord <input type="checkbox"/> sud <input type="checkbox"/> est <input type="checkbox"/> ovest	Contesto insediativo:	<input type="checkbox"/> centro urbano <input checked="" type="checkbox"/> margine urbano <input type="checkbox"/> lungo strada <input checked="" type="checkbox"/> area libera	Tipologie prevalenti:	<input type="checkbox"/> palazzine <input type="checkbox"/> case in linea <input type="checkbox"/> case a schiera <input type="checkbox"/> case unifamiliari
Accessibilità da strade:	<input checked="" type="checkbox"/> regionali/provinciali <input checked="" type="checkbox"/> comunali <input type="checkbox"/> vicinali	Infrastrutture a rete:	<input type="checkbox"/> presenti <input type="checkbox"/> carenti <input checked="" type="checkbox"/> assenti	Spazi pubblici:	<input type="checkbox"/> presenti <input checked="" type="checkbox"/> insufficienti <input type="checkbox"/> assenti	Servizi pubblici:	<input type="checkbox"/> presenti <input checked="" type="checkbox"/> insufficienti <input type="checkbox"/> assenti

OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO

Paesaggio: (Unità di paesaggio PA1) caratterizzazione degli spazi urbani, di luoghi e aree particolari, per la qualificazione del paesaggio urbano; definizione e qualificazione delle aree di margine e degli elementi di confine per definire il rapporto tra spazi urbani e spazi rurali; le infrastrutture a rete devono prioritariamente insistere su "segni" già esistenti sul territorio; tutela e valorizzazione degli elementi di vegetazione ripariale.	Aspetti insediativi: Adottare schemi progettuali che siano di elevata qualità per esposizione dei fabbricati, tipologie edilizie e materiali impiegati; sono da preferire coperture a falde inclinate o curvilinee. Riservare particolare attenzione al progetto di sistemazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati ed alle recinzioni.
Reti infrastrutturali: Utilizzare reti di elevata efficienza e che privilegino scelte progettuali di basso impatto paesaggistico e sostenibili da un punto di vista ambientale. Realizzare la rete di viabilità interna di dimensioni adeguate e dotata di percorsi pedonali attrezzati ed ampi parcheggi in relazione al maggiore carico urbanistico. Realizzare sistemi impiantistici che risolvano, in tutto o in parte, problematiche preesistenti relative all'insediamento circostante, con particolare riferimento al sistema di smaltimento/recupero delle acque ed alla rete fognaria. Illuminazione pubblica e privata che non produca inquinamento luminoso.	Spazi e servizi pubblici: Dotare l'insediamento di spazi pubblici di qualità sia per dimensionamento sia per i materiali impiegati ed eventualmente assicurare la gestione e manutenzione. Realizzare servizi pubblici ad uso degli insediamenti nuovi ed esistenti. Cedere una quantità di aree per standard superiore alla minima richiesta.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale:	Indice di edificabilità fondiaria	Superficie minima di cessione:	Superficie indicativa per la viabilità
5.747 mq	0,50 mq/mq	1.437 mq (25%)	575 mq (10%)

SUPERFICIE UTILE LORDA REALIZZABILE

Nuova SUL realizzabile per Attività Produttive			Nuova SUL aggiuntiva realizzabile per funzioni terziarie e alloggio	
S.U.L. per (P)			custode connesse esclusivamente alle attività di tipo (P)	
SF complessiva	EF	Sup. coperta max	S.U.L. per (T)	
3.736 mq	0,50 mq/mq	1.868 mq	374 mq	
			quota realizzabile per lotto	
			20% della S.U.L. per (P)	

Totale S.U.L. realizzabile nell'ambito

2.241 mq

INCENTIVI PER LA QUALITÀ

art. 6 NTA Parte Operativa	attribuibile in relazione al soddisfacimento degli obiettivi generali di progetto
----------------------------	---

DENSITÀ

PARAMETRI EDILIZI/ECOLOGICI

Sup. fondiaria per l'edificazione:	Superficie coperta complessiva	Altezza max	DA	IP lotto	IC lotto
3.736 mq	1.868 mq	10,00 m	4,0 /100 mq lotto	30% min.	50% max

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

DESTINAZIONI	% max
Edilizia residenziale	solo alloggio custode
Attività terziaria	+20% max della SUL per attività produttiva
Attività commerciale al dettaglio o all'ingrosso con vendita al dettaglio esclusa la vendita di generi alimentari	40 % max della SC

USI AMMESSI DEI FABBRICATI

Vedi tabella A art. 25 delle N.T.A. Parte Operativa escluso PI, PA2, PA3

SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA (vedi art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione PRG Parte Strutturale)

Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Regimazione acque bianche; adeguare i collegamenti con la viabilità di accesso esistente al carico urbanistico richiesto anche in conformità alle indicazioni progettuali del PRG - Parte Strutturale; ampia fascia di marginatura con percorso pedo-ciclabile. L'area ricade nel perimetro di esondabilità (PST) e pertanto può essere soggetta ad edificazione solo dopo la sua messa in sicurezza.



COMUNE DI TODI - Ufficio del PRG



PIANO REGOLATORE GENERALE 2002
PARTE OPERATIVA

AMBITO AD ATTUAZIONE INDIRETTA

MACROAREE URBANE

Elaborato: **P.O.3.1**

Codice: **PDP A 042**

FOLGIO NORMATIVO

Macroarea: **PIAN DI PORTO - PONTERIO**

Ambito di addizione per attività

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Morfologia:	<input type="checkbox"/> poggio/crinale <input type="checkbox"/> versante <input checked="" type="checkbox"/> pianura <input type="checkbox"/> forte pendenza	Esposizione:	<input type="checkbox"/> nord <input type="checkbox"/> sud <input type="checkbox"/> est <input type="checkbox"/> ovest	Contesto insediativo:	<input type="checkbox"/> centro urbano <input checked="" type="checkbox"/> margine urbano <input type="checkbox"/> lungo strada <input checked="" type="checkbox"/> area libera	Tipologie prevalenti:	<input type="checkbox"/> palazzine <input type="checkbox"/> case in linea <input type="checkbox"/> case a schiera <input type="checkbox"/> case unifamiliari
Accessibilità da strade:	<input checked="" type="checkbox"/> regionali/provinciali <input checked="" type="checkbox"/> comunali <input type="checkbox"/> vicinali	Infrastrutture a rete:	<input type="checkbox"/> presenti <input type="checkbox"/> carenti <input checked="" type="checkbox"/> assenti	Spazi pubblici:	<input type="checkbox"/> presenti <input checked="" type="checkbox"/> insufficienti <input type="checkbox"/> assenti	Servizi pubblici:	<input type="checkbox"/> presenti <input checked="" type="checkbox"/> insufficienti <input type="checkbox"/> assenti

OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO

Paesaggio: (Unità di paesaggio PA1) caratterizzazione degli spazi urbani, di luoghi e aree particolari, per la qualificazione del paesaggio urbano; definizione e qualificazione delle aree di margine e degli elementi di confine per definire il rapporto tra spazi urbani e spazi rurali; le infrastrutture a rete devono prioritariamente insistere su "segni" già esistenti sul territorio; tutela e valorizzazione degli elementi di vegetazione ripariale.	Aspetti insediativi: Adottare schemi progettuali che siano di elevata qualità per esposizione dei fabbricati, tipologie edilizie e materiali impiegati; sono da preferire coperture a falde inclinate o curvilinee. Riservare particolare attenzione al progetto di sistemazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati ed alle recinzioni.
Reti infrastrutturali: Utilizzare reti di elevata efficienza e che privilegino scelte progettuali di basso impatto paesaggistico e sostenibili da un punto di vista ambientale. Realizzare la rete di viabilità interna di dimensioni adeguate e dotata di percorsi pedonali attrezzati ed ampi parcheggi in relazione al maggiore carico urbanistico. Realizzare sistemi impiantistici che risolvano, in tutto o in parte, problematiche preesistenti relative all'insediamento circostante, con particolare riferimento al sistema di smaltimento/recupero delle acque ed alla rete fognaria. Illuminazione pubblica e privata che non produca inquinamento luminoso.	Spazi e servizi pubblici: Dotare l'insediamento di spazi pubblici di qualità sia per dimensionamento sia per i materiali impiegati ed eventualmente assicurare la gestione e manutenzione. Realizzare servizi pubblici ad uso degli insediamenti nuovi ed esistenti. Cedere una quantità di aree per standard superiore alla minima richiesta.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale:	Indice di edificabilità fondiaria	Superficie minima di cessione:	Superficie indicativa per la viabilità
3.472 mq	0,50 mq/mq	868 mq (25%)	347 mq (10%)

SUPERFICIE UTILE LORDA REALIZZABILE

Nuova SUL realizzabile per Attività Produttive			Nuova SUL aggiuntiva realizzabile per funzioni terziarie e alloggio	
S.U.L. per (P)			custode connesse esclusivamente alle attività di tipo (P)	
SF complessiva	EF	Sup. coperta max	quota realizzabile per lotto	
2.257 mq	0,50 mq/mq	1.128 mq	20% della S.U.L. per (P)	
1.128 mq			226 mq	

Totale S.U.L. realizzabile nell'ambito

1.354 mq

INCENTIVI PER LA QUALITÀ

art. 6 NTA Parte Operativa	attribuibile in relazione al soddisfacimento degli obiettivi generali di progetto
----------------------------	---

DENSITÀ

Sup. fondiaria per l'edificazione:	Superficie coperta complessiva	Altezza max	DA	IP lotto	IC lotto
2.257 mq	1.128 mq	10,00 m	4,0 /100 mq lotto	30% min.	50% max

PARAMETRI EDILIZI/ECOLOGICI

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

DESTINAZIONI	% max
Edilizia residenziale	solo alloggio custode
Attività terziaria	+20% max della SUL per attività produttiva
Attività commerciale al dettaglio o all'ingrosso con vendita al dettaglio esclusa la vendita di generi alimentari	40 % max della SC

USI AMMESSI DEI FABBRICATI

Vedi tabella A art. 25 delle N.T.A. Parte Operativa oltre TC3; escluso PI, PA2, PA3

SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA (vedi art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione PRG Parte Strutturale)

Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Regimazione acque bianche; adeguare i collegamenti con la viabilità di accesso esistente al carico urbanistico richiesto anche in conformità alle indicazioni progettuali del PRG - Parte Strutturale; ampia fascia di marginatura con percorso pedo-ciclabile. L'area ricade nel perimetro di esondabilità (PST) e pertanto può essere soggetta ad edificazione solo dopo la sua messa in sicurezza; inoltre sarà oggetto di uno specifico piano attuativo in attuazione del programma del Contratto di Quartiere II. Tale piano attuativo potrà prevedere l'accorpamento delle quantità edificatorie dell'ambito PDP V 010 attraverso la redazione di un progetto unitario.



COMUNE DI TODI - Ufficio del PRG



PIANO REGOLATORE GENERALE 2002
PARTE OPERATIVA

AMBITO AD ATTUAZIONE INDIRETTA

MACROAREE URBANE

Elaborato: **P.O.3.1**

Codice: **PDP V 010**

FOGLIO NORMATIVO

Macroarea: **PIAN DI PORTO - PONTERIO**

Ambito per verde e servizi pubblici

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Morfologia:	<input type="checkbox"/> poggio/crinale <input type="checkbox"/> versante <input checked="" type="checkbox"/> pianura <input type="checkbox"/> forte pendenza	Esposizione:	<input type="checkbox"/> nord <input type="checkbox"/> sud <input type="checkbox"/> est <input type="checkbox"/> ovest	Contesto insediativo:	<input type="checkbox"/> centro urbano <input checked="" type="checkbox"/> margine urbano <input type="checkbox"/> lungo strada <input type="checkbox"/> area libera	Tipologie prevalenti:	<input checked="" type="checkbox"/> palazzine <input type="checkbox"/> case in linea <input type="checkbox"/> case a schiera <input type="checkbox"/> case unifamiliari
Accessibilità da strade:	<input checked="" type="checkbox"/> regionali/provinciali <input type="checkbox"/> comunali <input type="checkbox"/> vicinali	Infrastrutture a rete:	<input type="checkbox"/> presenti <input checked="" type="checkbox"/> carenti <input type="checkbox"/> assenti	Spazi pubblici:	<input type="checkbox"/> presenti <input checked="" type="checkbox"/> insufficienti <input type="checkbox"/> assenti	Servizi pubblici:	<input type="checkbox"/> presenti <input checked="" type="checkbox"/> insufficienti <input type="checkbox"/> assenti

OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO

Paesaggio: (Unità di paesaggio PA1) riduzione dell'omologazione dell'attuale immagine dell'unità con l'introduzione di nuovi segni nel disegno complessivo del paesaggio urbano con la caratterizzazione degli spazi urbani, di luoghi e aree particolari; definizione e qualificazione delle aree di margine per definire il rapporto tra spazi urbani e spazi rurali; le infrastrutture a rete devono prioritariamente insistere su "segni" già esistenti sul territorio; tutela e valorizzazione degli elementi di vegetazione ripariale.	Aspetti insediativi: Adottare schemi progettuali che siano di elevata qualità per esposizione dei fabbricati, tipologie edilizie e materiali impiegati; riservare particolare attenzione al progetto di sistemazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati ed alle recinzioni.
Reti infrastrutturali: Utilizzare reti di elevata efficienza e che privilegino scelte progettuali di basso impatto paesaggistico e sostenibili da un punto di vista ambientale. Realizzare la rete di viabilità interna di dimensioni adeguate e dotata di percorsi pedonali attrezzati. Realizzare sistemi impiantistici che risolvano, in tutto o in parte, problematiche preesistenti relative all'insediamento circostante, con particolare riferimento al sistema di smaltimento/recupero delle acque ed alla rete fognaria. Illuminazione pubblica e privata che non produca inquinamento luminoso;	Spazi e servizi pubblici: Dotare l'insediamento di spazi pubblici di qualità sia per dimensionamento sia per i materiali impiegati ed eventualmente assicurarne la gestione e manutenzione. Realizzare servizi pubblici ad uso degli insediamenti nuovi ed esistenti. Cedere una quantità di aree per standard superiore alla minima richiesta.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale: 95.969 mq	Indice di edificabilità territoriale: 0,05 mq/mq	Superficie minima di cessione: 76.775 mq (80%)	Superficie indicativa per la viabilità 4.798 mq (5%)
---------------------------------------	---	---	---

SUPERFICIE UTILE LORDA REALIZZABILE

Diritti pregressi				Nuova S.U.L. realizzabile			Totale S.U.L. 4.798 mq
PRG previgente	ST	ET	S.U.L.	ST	ET	S.U.L.	
CS3	213 mq			95.969 mq	0,05 mq/mq	4.798 mq	

INCENTIVI PER LA QUALITÀ

DENSITÀ

PARAMETRI EDILIZI/ECOLOGICI

Sup. fondiaria per l'edificazione: 14.395 mq	Indice derivato di edificabilità fondiaria min 0,33 mq/mq max 0,33 mq/mq	Altezza max 6,50 m	DA 2,0 /100 mq lotto	IP lotto 40% min.	IC lotto 30% max
---	--	-----------------------	-------------------------	----------------------	---------------------

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

DESTINAZIONI	mq	% max
Edilizia residenziale	4798	100% max della S.U.L.
Attività terziaria	960	20% max della S.U.L.
Attività commerciale	960	20% max della S.U.L.
Attività artigianale	960	20% max della S.U.L.

USI AMMESSI DEI FABBRICATI (vedi art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione PRG Parte Strutturale)

A1, A3, SC, TPE1, TPE2, TPE4, TP1, TC1, TR1, AC1, AC2, AC3, AC5, PA1

SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA (vedi art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione)

Ap1, Ap5, Ap6

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'area ricade nel perimetro di esondabilità (PST) e pertanto può essere soggetta ad edificazione solo dopo la sua messa in sicurezza; inoltre sarà oggetto di uno specifico piano attuativo in attuazione del programma del Contratto di Quartiere II. Tale piano attuativo potrà prevedere l'accorpamento delle quantità edificatorie dell'ambito PDP A 042 attraverso la redazione di un progetto unitario.