

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
(art. 12 e All. I - D.lgs 152/2006 ss.mm.ii)



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA
COMPARTO D1 ex PIC**

PROGETTISTI:
ARAUT Engineering

COMMITTENTE:
COOP Centro Italia

LOCALITA':
Bastia Umbra, Via Rivierasca

DATA:
17/12/2013



GRUPPO DI LAVORO

Landscape Office Engineering S.r.l.

SISTI Andrea – Agronomo
COTOZZOLO Elisabetta – Ingegnere Ambientale
LAURETI Leonardo – Agronomo
FILIPPI Daniele – Forestale

INDICE

1	<u>PREMESSA</u>	2
2	<u>INTRODUZIONE</u>	3
2.1	RIFERIMENTI NORMATIVI E LINEE GUIDA	5
2.1.1	LA LEGGE REGIONALE DEL 16 FEBBRAIO 2010, N. 12	5
2.2	CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO	6
3	<u>CARATTERISTICHE DEL PIANO</u>	8
3.1	LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'AREA DI PIANO	9
3.2	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE	10
3.3	MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI IN COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI: RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E CONSERVAZIONE	11
3.4	NATURA DEL PIANO	12
3.4.1	MODIFICA DELLA VIABILITÀ ESISTENTE IN VARIANTE AL PRG	13
3.4.2	ASSETTO URBANISTICO	15
3.4.3	ARCHITETTURA E TIPOLOGIE EDILIZIE	15
3.4.4	LE AREE ESTERNE	17
3.4.5	GLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI QUALIFICANTI	19
3.5	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE: REQUISITI LR 17/2008	21
3.6	DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME (RR 7/2010)	22
3.7	RIPARTIZIONE RISORSE	22
3.7.1	RISORSE IDRICHE	22
3.7.2	TRATTAMENTO ACQUE REFLUE E ACQUE METEORICHE	22
3.7.3	EMISSIONI IN ATMOSFERA	22
3.7.4	GESTIONE RIFIUTI	22
3.7.5	RETI TECNOLOGI CHE E ASPETTI ENERGETICI	22
3.7.6	RUMORE	23
3.7.7	RISVOLTI SOCIO-ECONOMICI	23
3.8	RAPPORTO CON ALTRI PIANI PERTINENTI	24
3.8.1	PIANO URBANISTICO STRATEGICO REGIONALE (PUST)	24
3.8.2	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	26
3.8.3	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)	28
3.8.4	IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.G.)	35
3.8.5	PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	39
3.9	PERTINENZA DEL PIANO PER L'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI, AL FINE DI PROMUOVERE LO SVILUPPO SOSTENIBILE	40
3.9.1	ANALISI DI COERENZA	41
3.10	PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PIANO	42
4	<u>CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE INTERESSATE</u>	43
4.1	LE AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO AL PRG	44
4.2	STATO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO	45

4.2.1	INQUADRAMENTO METEOCLIMATICO	45
4.2.2	QUALITÀ DELL'ARIA	46
4.2.3	GEOLOGIA	48
4.2.4	QUALITÀ DELLE ACQUE	49
4.2.5	ASSETTO AGRO-FORESTALE, FLORISTICO VEGETAZIONALE	51
4.2.6	FAUNA E POPOLAZIONE ANIMALE	53
4.2.7	RAPPORTO CON LA RERU	55
4.2.8	CLIMA ACUSTICO	57
4.2.9	ASSETTO INFRASTRUTTURALE	58
4.2.10	SITUAZIONE DEMOGRAFICA	60
4.2.11	L'ASSETTO PRODUTTIVO	62
4.2.12	RETI TECNOLOGICHE	64
4.2.13	STATO DEI SUOLI	66
4.2.14	SINTESI: ELEMENTI DI CRITICITÀ E SENSIBILITÀ	68
5	<u>CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI</u>	70
5.1	POTENZIALI EFFETTI ATTESI E SPECIFICHE RISPOSTE ASSOCIATE A SEGUITO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO	71
5.2	OPERE DI MITIGAZIONE-COMPENSAZIONE	74
6	<u>CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE</u>	75
7	<u>INDICE DELLE FIGURE</u>	77
8	<u>BIBLIOGRAFIA E RIFERIMENTI NORMATIVI</u>	78
9	<u>TAVOLE ALLEGATE</u>	79

I PREMESSA

Il presente rapporto costituisce elaborato ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS di un **“Piano attuativo di iniziativa mista relativo alla realizzazione di un insediamento commerciale comparto D1 ex PIC”** in Bastia - via Rivierasca, comparto separato dal polo fieristico dal tracciato della SS75. Il Piano attuativo richiede variante al PRG in quanto pur rimanendo invariato il carico urbanistico individuato nel PRG vigente propone una nuova distribuzione planimetrica delle diverse zonizzazioni.

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

A livello nazionale il riferimento normativo da seguire è il D.Lgs 4/2008 (correttivo al D.Lgs 152/2006), il quale specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (*oggetto della disciplina*), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica di assoggettabilità.

Scopo della “Verifica di assoggettabilità” è la decisione di assoggettare il piano a VAS. Nel caso in esame, *Autorità Procedente* è il **Comune di Bastia**, l'*Autorità Competente* è il **Comune di Bastia**; *proponente* il Piano in esame è la **ditta COOP centro Italia**.

2 INTRODUZIONE

“La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente naturale” è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001, che rappresenta un importante passo avanti nel contesto del diritto ambientale europeo.

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 entrata in vigore il 31 luglio 2007, modificata e integrata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 entrato in vigore il 13/02/2008.

Nel periodo intercorso tra l’entrata in vigore della Direttiva e la sua trasposizione a livello nazionale, alcune regioni hanno emanato disposizioni normative concernenti l’esercizio della VAS talvolta con norme dedicate al recepimento della direttiva comunitaria, in altri casi nell’ambito di norme sulla pianificazione territoriale o sulla VIA.

In particolare l’Umbria con DGR n. 1566 del 14/11/2007 ha fornito le indicazioni tecnico-procedurali per le procedure di VAS, VIA e IPPC; successivamente con DGR n. 383 del 16/04/2008 ha disposto le procedure di VAS in conformità alla parte seconda del D.Lgs 152/2006 come sostituito dal D.lgs 4/2008.

Infine con L.R. n.12 del 24/02/2010 si è proceduto alla pubblicazione delle norme di riordino e semplificazione in materia di VAS, VIA in attuazione dell’art.35 del D.lgs del 3 Aprile 2006 n. 152 e succ. m. e i.

La valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere impatti significativi sull’ambiente, secondo quanto stabilito nell’art. 4 del Decreto 4/08, “ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”.

La VAS si applica, ai sensi dell’art. 3 comma 2 L.R 12/2010, ai piani e ai programmi:

- a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell’aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, pesca, energetico, industriale, trasporti, gestione dei rifiuti e delle acque, telecomunicazioni, turismo, pianificazione territoriale o destinazione dei suoli, e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l’approvazione, l’autorizzazione, l’area di localizzazione o comunque la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA;
- b) per i quali si ritiene necessaria una Valutazione d’Incidenza ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i.

Con Deliberazione n. 861 del 26/07/2011, la Giunta regionale ha approvato le: “Specificazioni tecniche e procedurali in materia di valutazioni ambientali per l’applicazione della legge regionale 16 febbraio 2010, n.12, a seguito delle disposizioni correttive, introdotte dal decreto legislativo 29 giugno 2010, n.128, alla parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152”

In particolare i contenuti dell’**Allegato A**, appositamente elaborato per l’applicazione delle norme del decreto correttivo D. Lgs 128/2010 risultano la base per l’applicazione della procedura.

In particolare nel caso di Pianificazione urbanistica la Regione Umbria ha disciplinato con detta DGR in merito alla Pianificazione urbanistica comunale quanto segue (allegato A, capitolo 3, paragrafo 2.1):

- sono sottoposti a verifica di assoggettabilità:
 - *le varianti al PRG parte strutturale che riguardano porzioni del territorio comunale, ovvero l'intero territorio solo per specifici tematismi;*
 - *varianti parziali al PRG parte operativa effettuate anche a mezzo di Piano attuativo*
 - *varianti parziali agli strumenti urbanistici generali, approvati in base alla normativa previgente alla L.R 31/1997 effettuate anche a mezzo di Piano attuativo;*
 - *le varianti parziali al PRG conseguenti ad accordi di programma, al procedimento SUAP, per effetto di ogni altra disposizione normativa;*
 - *i piani attuativi i cui relativi strumenti urbanistici generali non sono stati sottoposti alla VAS (2.1. let c),*

Nel caso in esame risulta quindi necessaria l'effettuazione di una **verifica di assoggettabilità**.

2.1 Riferimenti normativi e linee guida

Riferimento per la stesura del presente elaborato sono state le indicazioni contenute nella direttiva e nel decreto di recepimento, e dei rispettivi allegati, nello specifico:

- Dir. 2001/42/CE – Allegato II
- D. Lgs 4/2008 correttivo al D.Lgs 152/2006 – Allegati I
- D.lgs 128/2010

A livello regionale si è tenuto conto delle indicazioni della Dgr 861/2011 –Regione Umbria e della L.R. 12/2010.

Per gli aspetti metodologici di analisi e valutazione, si è fatto riferimento alle principali linee guida in materia di VAS emerse a livello regionale, nazionale ed internazionale, sia precedenti all'approvazione della Direttiva CE/42/2001, sia successive, ovvero, in via indicativa e non esaustiva:

- ◆ Attuazione della Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente. Studio DG Ambiente CE (2004);
- ◆ Progetto EnPlan: Linee guida (<http://www.interreg-enplan.org/linee.htm>) (2004);
- ◆ Linee guida per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS): Fondi strutturali 2000-2006, Allegato 2.
- ◆ Supplemento al mensile del Ministero dell'Ambiente "L'ambiente informa n. 9, 1999;
- ◆ Commissione europea, DG XI "Ambiente, sicurezza nucleare e protezione civile". Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione europea. Agosto 1998

2.1.1 La Legge Regionale del 16 febbraio 2010, n. 12¹

La Regione ha approvato la legge n. 12 del 16 febbraio 2010 con le norme in materia di VIA e di VAS recependo quanto disposto del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale", successivamente integrato e modificato con il decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, con il quale lo Stato italiano ha recepito le disposizioni dettate dalla Direttiva 2001/42/CE in materia di VAS e dalle Direttive 85/337/CEE del 27/06/1985, 97/11/CE del Consiglio del 3/03/1997 e 2003/35/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26/05/2003, in materia di VIA.

La nuova legge individua e si adegua ai principi sul diritto e l'azione ambientale, sullo sviluppo sostenibile, sulla sussidiarietà e leale collaborazione, sull'accesso e la partecipazione del pubblico ai processi di valutazione ambientale.

La legge definisce l'ambito di applicazione stabilendo che per la VAS la Regione è competente all'espletamento della procedura di VAS per tutti i piani e programmi comunali, provinciali, regionali, interregionali, nazionali e di valenza europea mentre la Provincia territorialmente interessata è competente all'espletamento della procedura di VAS sugli strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Con Deliberazione n. 861 del 26/07/2011, la Giunta regionale ha approvato le: "Specificazioni tecniche e procedurali in materia di valutazioni ambientali per l'applicazione della legge regionale 16 febbraio

¹ "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione di impatto ambientale, in attuazione dell'art. 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni" è pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale Umbria (BUR) n.9 del 24-02-2010, Supplemento Ordinario n. 1

2010, n.12, a seguito delle disposizioni correttive, introdotte dal decreto legislativo 29 giugno 2010, n.128, alla parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152"

Infine la L.R12/2010 è stata integrata con ulteriori semplificazioni dalla L.R. 8/2011 "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali."

2.2 Contenuti e struttura del documento

Il presente **Rapporto Ambientale Preliminare** è redatto in riferimento a quanto richiesto all'art. 12² del decreto legislativo 152/06 e ss. mm. ii. e comprende una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione del piano.

I contenuti sono sviluppati in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità dell'Allegato 1 al decreto (che ricalca l'Allegato II alla direttiva).

Nella tabella seguente è illustrata la corrispondenza tra quanto previsto dall'Allegato 1 al decreto e i contenuti del Rapporto Ambientale Preliminare.

CRITERI ALLEGATO 1 D. LGS 4/2008	Rif.
1. CARATTERISTICHE DEL PIANO, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:	
in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	PAR. 3
in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	PAR. 3.8
la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	PAR. 3.9
problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	PAR. 3.10
la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	--- Esclusa già in fase preliminare
2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	PAR. 5.1
carattere cumulativo degli impatti	
natura transfrontaliera degli impatti	--- Esclusi già in fase preliminare

²ART. 12 (Verifica di assoggettabilità)

Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.

rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es . in caso di incidenti);	--- Esclusi già in fase preliminare
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	PAR. 5.1
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo de l suolo	PAR. 4.1 - 4.2 - 4.3
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	--- Esclusa già in fase preliminare Descrizione del paesaggio PAR 4.1

3 CARATTERISTICHE DEL PIANO

La presente sezione fornisce un'illustrazione dei contenuti del piano per verificare in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

3.1 Localizzazione territoriale dell'area di piano

Il progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale e la revisione della viabilità previsto dal Piano Attuativo in oggetto, interessa il comparto edificabile D1 del Comune di Bastia Umbra "Ex PIC", via Rivierasca.

L'area interessata dal Piano Attuativo, in variante al PRG vigente, presenta una superficie complessiva pari a circa 5,5 ha. L'area insiste nella sezione CTR 331 110, mentre nelle cartografie IGM è ubicata nel foglio 123 quadrante III tavoletta S-O.

Il comparto interessa l'area catastalmente individuata al C.T. Comune di Bastia, Foglio 9 e Foglio 17 come di seguito articolato.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLE
Bastia Umbra	9	192-193-195-196-197-198-215-281-700-757-770-772-851-977-978-979-1114-1115-1118-1119-1120-1126-1128-1130-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1160-1161-2064-2066-2372-2434-2435
Bastia Umbra	17	621-711-739-740-801-996-997-1012-1013



Ortofotocarta - anno di ripresa 2011

- Proposta di ambito D1 di intervento
- Nuovo comparto edificatorio D1
- Edifici in progetto
- Interventi di progetto

3.2 Descrizione dello stato attuale

L'area oggetto di studio è ubicata nel territorio del Comune di Bastia Umbra, tra Via IV Novembre, Strada rivierasca, Fiume Chiascio e Area Ex Petrini.

Allo stato attuale l'area, posta a ridosso dell'edificato urbano e confinata ad ovest dalla S.S. 75, si presenta come una porzione di terreno residuale interclusa tra la viabilità urbana ed extra urbana, il fiume Chiascio, ed una residua area industriale.



In assenza di riqualificazione, come avviene nelle aree da tempo private delle attività prima insediate, l'area ha subito nel corso degli anni un processo di abbandono e di successivo degrado dovuto alla dismissione delle attività che ospitava.

Come si può notare dalle foto l'area adiacente il fiume Chiascio e compresa tra via Riviera e la SS 75 presenta caso vegetazione spontanea di alberi ed arbusti con presenza di rifiuti abbandonati. L'area priva di una propria funzione ed identità viene saltuariamente utilizzata in occasione delle fiere come terreno per prove in campo in occasione di fiere o deposito merci.



La porzione principale interclusa trastrada rivierasca, Via IV Novembre e la Petrini prevede la presenza di strutture edilizie abbandonate alcune di essi senza copertura e ormai sommerse dalla vegetazione spontanea, nonché destinazione finale per depositi non controllati. Il riuso previsto dal Piano Attuativo in esame, con l'inserimento di nuove e più adeguate funzioni, determinerà una sicura evoluzione positiva dell'ambiente.

L'ambito urbanistico vede, sul lato nord, la presenza del fiume Chiascio; con una edificazione preesistente che ha interessato le aree poste nell'immediata vicinanza dell'argine.

Il Piano ne prevede la completa eliminazione e l'allontanamento dei nuovi blocchi edilizi in condizione di minore impatto ambientale, ponendoli in relazione e continuità con l'edificato urbano producendo una sostanziale valorizzazione del verde sulla fascia fluviale.

3.3 *Motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di: riqualificazione, valorizzazione e conservazione*

La progettazione del Piano Attuativo (P.A.) ha tenuto conto della conformazione del terreno, della viabilità esistente e della miglior distribuzione degli edifici e delle aree destinate a parcheggio e verde, nel rispetto delle indicazioni, limiti e prescrizioni previste dal vigente PRG e al fine anche di una corretta distribuzione delle funzioni previste.

Gli elementi che hanno indirizzato la progettazione del Piano Attuativo (P.A.) sono stati:

- **orientare l'insediamento** tenendo presente anche la "trama" urbana di contorno, gli allineamenti dell'edificato esistente sulla viabilità di bordo (via IV novembre) i "segni" determinati dalla presenza della superstrada e dai corridoi di collegamento con l'area fieristica;
- **limitare l'impatto visivo** dell'edificato creando un forte effetto di osmosi tra tutte le aree libere di contorno e abbassando la quota di imposta dei fabbricati che nella versione precedente era correlata alla via IV Novembre;
- **concentrare** nella zona a ridosso del fiume Chiascio **la presenza del verde** attrezzato per dare continuità al percorso di parco fluviale e realizzare un qualificato nodo di testata dello stesso. Per tale scopo si è previsto di rilocalizzare il previsto volume (ex corpo C della precedente proposta) in posizione traslata lungo la via Rivierasca;
- intervenire irradiando gli interventi di riqualificazione anche all'intorno, e in particolare **ridisegnando il nodo del sottopasso pedonale di servizio all'area fieristica**;
- **ridurre le volumetrie complessive**, per equilibrare il rapporto tra edificato e standard urbanistici di superficie, ottimizzando l'intervento **senza la realizzazione di piani interrati**, con indubbia semplificazione sia degli accessi (eliminazione di rampe, innesti, raccordi), la eliminazione di molti nodi di conflitto veicolare, l'assenza di manufatti visivamente ed oggettivamente invasivi (muri di contenimento, parapetti) ed una più ampia disponibilità delle aree scoperte ad essere qualificate con piantumazioni di essenze anche d'altofusto;
- mantenere un **forte collegamento** anche pedonale **tra l'insediamento in oggetto ed il centro cittadino**, con interventi diffusi di qualificazione del percorso e l'eventuale inserimento di puntuali, ma localizzate, meccanizzazioni degli ingressi all'area, in modo da creare credibili e misurate soluzioni di agevolazione dell'accesso;
- **prevedere l'insediamento di attività commerciali distinte ma complementari** tra di loro e con forte legame funzionale con le attività e le condizioni "strutturali" del luogo (contiguità col centro fieristico, col verde ricreativo e il parco fluviale urbano, con la piazza del mercato e la vicina porta cittadina);
- **garantire la massima fruibilità degli spazi esterni** e creare la condizione per ottenere ampie superfici, sia coperte che scoperte (piazza interna ed ambiti pavimentati pertinenziali) che possano consentire sia una adeguata e continua animazione dell'ambito urbano, sia ospitare particolari eventi di promozione commerciale e/o ricreativi di più ampio respiro;
- proporre una **soluzione architettonica adeguata alla funzione** del contesto (nodo di arrivo alla porta cittadina);
- adottare **soluzioni tecnologicamente avanzate ed eco-compatibili**.

3.4 Natura del Piano

Il comparto in esame riguarda una superficie di circa 5,5 ettari di cui solo 2,9 edificabili e l'intervento urbanistico proposto è finalizzato al **recupero** di una area industriale dimessa in area urbana.

Il Piano Attuativo proposto anche in Variante al PRG, prevede la revisione della viabilità pubblica di accesso alla città, una redistribuzione delle aree verdi ed edificabili all'interno dell'ambito urbanistico in esame e la realizzazione di un insediamento commerciale nel comparto edificabile D1 "Ex PIC", via Rivierasca.

La proposta comporta anche la revisione di tutto l'assetto che era stato prefigurato da un precedente Piano Attuativo, già sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione Comunale ma con un iter approvativo sospeso in corso di definizione e che si intende integralmente sostituito da queste nuove previsioni.

Con la razionalizzazione della viabilità di contorno al comparto, finalizzata alla fluidificazione del traffico veicolare fortemente indotto dalla compresenza di diverse attività (quelle del previsto insediamento commerciale, del contiguo centro fieristico, dello svincolo nodale tra viabilità urbana e viabilità sovraordinata in quanto posto alla porta di accesso del centro urbano) si è resa necessaria una revisione delle prospettive di utilizzo dell'area con una nuova progettazione.

Questa ha riguardato la rete viaria e infrastrutturale, l'assetto urbanistico con una sostanziale valorizzazione del verde sulla fascia fluviale, l'insediamento dei nuovi blocchi edilizi in condizione di minore impatto ambientale.

Detta perimetrazione, in variante al PRG vigente, è ininfluente ai fini della edificabilità che rimane fissata nella quantità e nei parametri oggi esistenti e che sono stabiliti dal PRG in 29.000 mq di area edificabile, da cui ottenere la reale potenzialità edificatoria.

Tutte le porzioni edificate ricadenti all'interno dell'area potranno essere demolite senza variazione del suddetto parametro edificatorio.



Figura 1: Rendering del progetto

3.4.1 Modifica della viabilità esistente in variante al PRG

Il nuovo nodo di accesso è costituito da una rotonda posta in corrispondenza dell'attuale incrocio semaforizzato, di forma ellissoidale per ottimizzare le dimensioni di massimo ingombro e consentire un migliore innesto dei diversi bracci confluenti. Una seconda rotonda, più piccola e già interna al comparto, garantisce lo scorrimento del traffico di contorno all'insediamento e lo chiude ad anello con una bretella finalizzata al traffico secondario e di servizio.

Tutta la viabilità, salvo locali e limitati aggiustamenti di raccordo, manterrà sostanzialmente invariate le attuali caratteristiche, così da garantire il posizionamento dei fabbricati sullo stesso piano e mitigare l'impatto visivo dell'intero insediamento ed ottenere una continuità tra spazi di verde interno ed esterno ai fabbricati.

All'interno dell'area, sono previsti tracciati viari pedonali che garantiscono oltre alla permeabilità dell'area la sua connessione con la viabilità urbana e gli insediamenti di contorno. La via IV Novembre sarà affiancata da un percorso interno al verde che servirà tutta l'area, si svincola dietro al fabbricato esistente, sottopassa la via Rivierasca e conduce direttamente al Centro Fieristico.

Sul lato del Centro Fieristico, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, la variante al PRG prevede l'eliminazione della bretella di uscita dalla SS.75 non più necessaria rispetto all'assetto generale, con il conseguente cambio di destinazione d'uso dell'area residuale (zona F come la contigua).

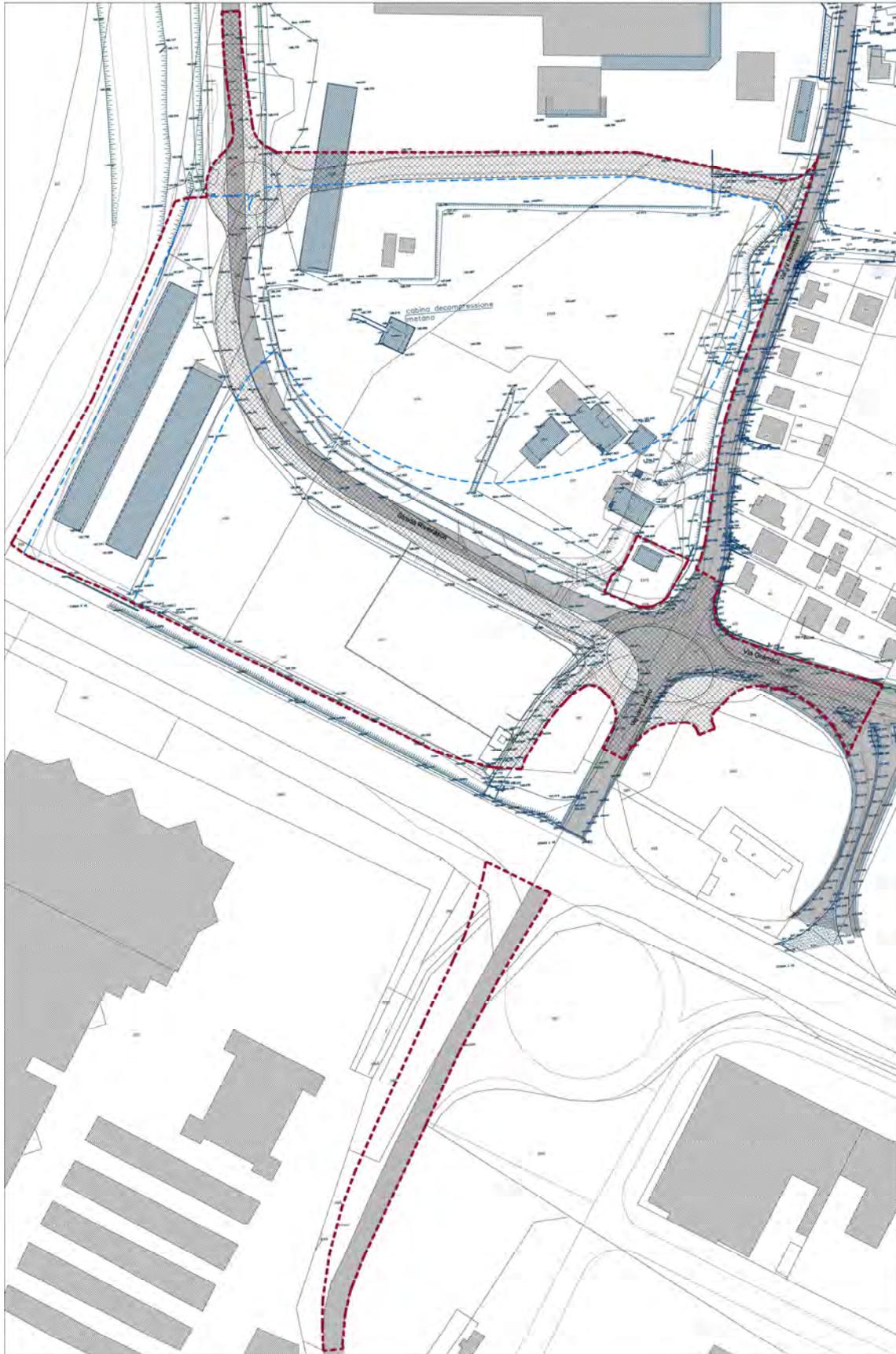


Figura 2: sovrapposizione situazione ante (grigio) e post-operam (retinato) della variante alla viabilità

3.4.2 Assetto Urbanistico

Il nuovo assetto urbanistico consiste sostanzialmente nella revisione della sagoma della zona edificabile posta all'interno del comparto D1, senza modifica né della superficie totale (fissata in mq 29.000 come nell'attuale PRG) né dell'indice edificatorio (che rimane anch'esso invariato).

Il nuovo Ambito di intervento ricomprende l'area D1, le aree circostanti ed in prossimità della SS75 destinata a verde pubblico, le aree previste per l'adeguamento viario di PRG ed in vincolo stradale. La perimetrazione del nuovo Ambito tiene conto del rilievo dello stato dei luoghi salvaguardando tutti i confini consolidati esistenti ed in particolare la part. 2372 per la quale si è tenuto conto della recinzione presente.

La necessità di demolizione dei corpi di fabbrica posti a ridosso del fiume Chiascio e l'intenzione di favorire le opere di arginatura per la messa in sicurezza della fascia fluviale ha dato l'opportunità di liberare l'area destinandola ad un più congruo uso di verde pubblico (l'attuale previsione di PRG la conservava come edificabile) ed ha determinato la scelta di rilocalizzare le destinazioni d'uso delle aree interne all'ambito D1 che conseguentemente subisce una variazione di contorno.

Il nuovo comparto D1 proposto si avvantaggia di una maggiore presenza di Verde pubblico e della razionalizzazione delle aree edificabili che vengono concentrate in posizione baricentrica e con un utile accorpamento delle funzioni (relazione tra le parti, parcheggi ed aree libere poste a servizio, nodi di accesso)

3.4.3 Architettura e tipologie edilizie

La caratterizzazione è data dalla regolarità delle geometrie di tutti i corpi di fabbrica, dalla sottolineatura formale delle funzioni ospitate, dall'uso di ampie superfici vetrate nell'involucro, dalle facciate schermate e protette da una copertura che aggetta con un unico elemento lineare, dalla previsione di una lunga superficie inclinata (esposta a sud) che può ospitare in modo continuo ed integrato una grande parete fotovoltaica, dalla caratterizzazione dello spazio espositivo (piazza coperta compresa tra gli edifici 1 e 2) con la previsione di una grande vela di copertura sorretta da fusti aggregati di esili pilastri di acciaio, dalla elevazione delle coperture rispetto agli edifici finalizzata all'alleggerimento visivo dell'impatto, dalla schermatura di tutti gli impianti opportunamente posizionati nello spazio creato tra le vele e il solaio piano di copertura.



Figura 3: Vista frontale degli edifici 1 (a sx) e 2 (a dx) con la piazza interclusa

Edificio 1

Destinato ad ospitare un **esercizio commerciale** despecializzato di mq. 3.700 totali (di cui mq 2.500 di vendita) in unica piastra posta al piano terra. E' posto in stretta relazione con l'edificio n.2 con il quale condivide una **piazza** esterna attrezzata e protetta. All'interno: negozio di vendita, laboratori, servizi di confezionamento, magazzino; quest'ultimo è posto in posizione strategica rispetto agli ingressi veicolari per i carichi pesanti ed è dotato di un adeguato spazio esterno di carico e scarico.



Figura 4: La piazza, la vela e le pensiline, i fusti aggregati dei pilastri, i volumi tecnici in copertura

Edificio 2

Destinato ad ospitare un **esercizio commerciali** di media superficie e di vicinato posti al piano terra; al primo piano possono essere collocate attività artigianali di servizio. Eventuali attività di pubblico esercizio potranno essere indifferentemente posti al piano terra (usufruendo di pertinenze esterne) o al piano primo (usufruendo di ampi terrazzi che si affacciano sulla piazza sottostante). Con l'edificio 1 sopra descritto condivide la piazza esterna coperta.

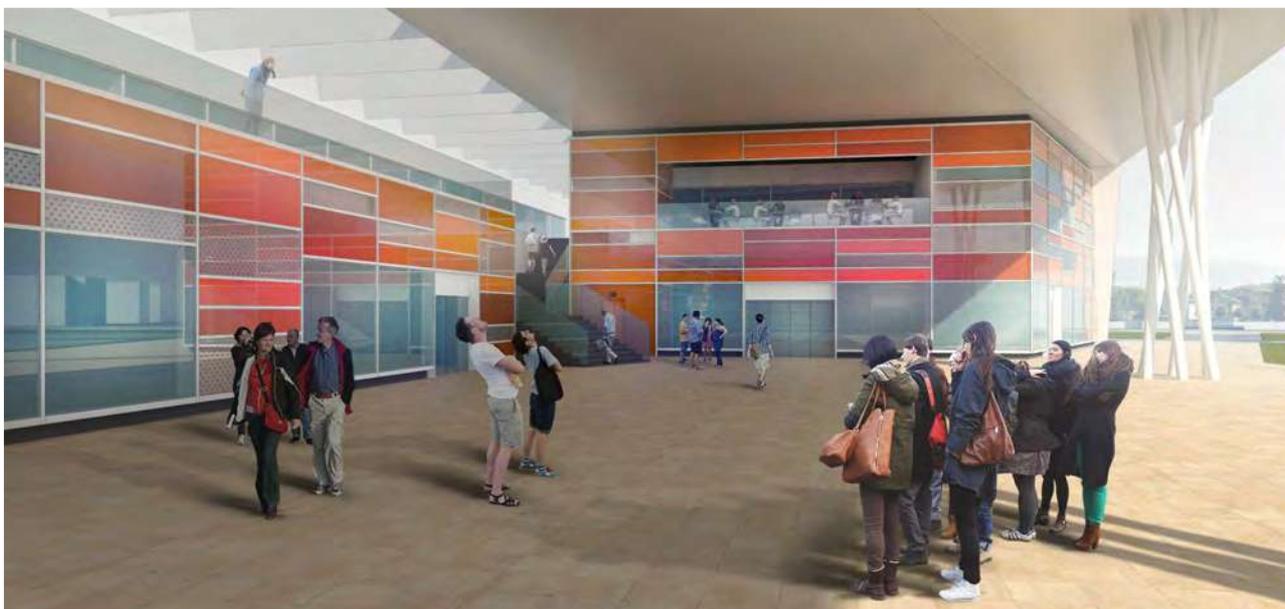


Figura 5: Vista della piazza coperta tra gli edifici 1 e 2

Edificio 3

Destinato ad ospitare un esercizio per **attività ristorative** (anche organizzate con la tipologia del fast food con servizio alle auto) di mq. 600 in unica piastra al piano terra, posto in posizione separata dai primi due edifici per garantire la diversificazione sia degli accessi sia degli orari di funzionamento. La particolare collocazione, inoltre, pone questa attività in continuità con il verde attrezzato del quale costituisce primario servizio.



Figura 6: Vista dell'edificio 3

Complessivamente le superfici dell'insediamento commerciale ammontano a mq 7.575

3.4.4 Le aree esterne

Gli spazi esterni sono concepiti prevedendo il massimo accorpamento delle aree scoperte in modo da ottimizzare le funzioni del tessuto connettivo e soprattutto le zone di parcheggio alle quali sono dedicate ampie superfici, con una forte caratterizzazione ottenuta con la messa a dimora di vegetazione, anche con alberi d'alto fusto, a vantaggio della qualità complessiva del sito e dell'ombreggiamento degli stalli.

La fascia posta lungo la via IV novembre, potrà avere sistemazione con adeguati pendii di raccordo tra la quota interna e quella stradale, tutti inerbiti e alberati, per caratterizzare il percorso pedonale e ciclabile e per valorizzare il sito della "Fonte Moncioveta".

La porzione di verde da dedicare a **grande terminale del parco fluviale** dovrà prevedere la realizzazione di ampie zone di prato, il progetto del verde potrà prevedere un assetto definito in accordo con la pubblica amministrazione fino a comprendere l'eventuale riqualificazione funzionale e formale del sottopasso esistente sotto la carreggiata stradale, in prossimità del fiume Chiascio.



Figura 7: Vista area dell'insediamento

Le quote di progetto degli edifici sono state impostate tenendo conto delle quote medie della viabilità di prossimità.

Nell'individuazione della quota di imposta degli edifici 1 e 2 si è tenuto conto della viabilità di piano regolatore e della rotatoria in prossimità del fiume Chiascio, posizionandoli a + 10 cm dalla stessa. Relativamente all'edificio 3 si è ritenuto di impostare la nuova quota del piano di campagna a +10 cm rispetto alla quota media della viabilità di progetto antistante.

Si è ritenuto inoltre necessario determinare tali quote anche in funzione delle del battente idrico duecentennale riscontrabile nella Relazione Idraulica (cfr. sezione 15 per l'edificio 3 e sezione 11 per l'edificio 1 e 2).

Le nuove quote di livellamento dell'area terranno quindi conto dell'esigenza di messa in sicurezza idraulica e di raccordo con la viabilità di progetto anche in deroga ad eventuali valori indicati dal Regolamento Edilizio. Le quote altimetriche relative di rilievo e progetto sono riferite alle mappe IGM e non sono ancorate al caposaldo di livellazione del P.A.I. CH7 (quota pari a 196,2074 m.s.l.m.) dal quale differiscono di ml +3,50.

3.4.5 Gli indici edilizi ed urbanistici qualificanti

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.A.) si attua con i seguenti indici e parametri:

	Area di sedime del fabbricato	SUC	Attività commerciale/ristorativa
	mq		
EDIFICIO 1	3.500,00	3.700,00	3.500,00 (c)
EDIFICIO 2	2.475,00	3.275,00	2.325,00 (c)
EDIFICIO 3	600,00	600,00	600,00 (r)
TOTALE	6.575,00	7.575,00	6.425,00

VERIFICHE DI PROGETTO			mq
ST = SUP. TERRITORIALE COMPARTO EDIFICATORIO D1			29.000,00
SUPERFICIE VIABILITÀ IN COMPARTO EDIFICATORIO D1			523,07
SUPERFICIE STANDARD PUBBLICI (PARC. PUB. + VERDE PUB.)			10.991,00
SF = SUP. FONDIARIA (SF = ST - Viabilità - standard pub.)			17.485,93
PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO = AREA DI SOSTA + 70% DI CORSIE DI DISTR. art. 3 L.R. 9/2008 comma 4			9.167,40
VERDE USO PUBBLICO			3.755,91
PARCHEGGIO PRIVATO = P. PRIV. 1 + P. PRIV. 2 + P. PRIV. 3 (1.205,63+442,78+379,16)			2.027,57
SP. PERMEABILE TOT. = SUP. PERMEABILE + VERDE DI USO PUBBLICO			
5.883,33	+	3.755,91	9.639,24

VERIFICHE STANDARD URBANISTICI					
STANDARD MINIMI		RICHIESTI		PROGETTO	
SP. PARC. DI USO PUBBLICO *	mq	8.688,20	≤	9.167,40	☺
SP. VERDE DI USO PUBBLICO *	mq	2.302,80	≤	3.755,91	☺
SP. PARC. PRIVATO (1MQ/3MQ di SUC di vendita)	mq	1.936,67	≤	2.027,57	☺
SUPERFICI MAX					
SC. MAX (SC _{max} =SF x 2/3)	mq	11.657,29	≥	6.575,00	☺
SC. MAX COMMERCIALE (SC _{max com.} = SC _{max} x 1/2)	mq	5.828,64	≥	5.825,00	☺
SUPERFICI MINIME					
SU. PERMEABILE MIN. ((SF. - SC edifici - Viabilità)x0,4) - art. 10 L.R. 17/2008 com. 3	mq	4.155,14	≤	9.639,24	☺

NOTA: *

CALCOLO STANDARD ATT. COMM (SUC >4500) - Art. 13 R.R. 7/2010 comma 1	9.999,00
STANDARD COMMERCIALE EDIFICIO 1+2 (200% SUC)	
<i>di cui</i>	
SU. PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO (70%)	7.999,20
SUP. VERDE DI USO PUBBLICO (20%)	1.999,80

CALCOLO STANDARD ATT. RISTORATIVE - Art. 13 R.R. 7/2010 comma 1	830,00
STANDARD ATT. RISTORATIVE (100% SUC)	
<i>di cui</i>	
SU. PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO (70%)	581,00
SUP. VERDE DI USO PUBBLICO (20%)	249,00

CALCOLO STANDARD ATT. ARTIGIANALI - Art. 12 R.R. 7/2010 comma 2	162,00
STANDARD ARTIGINALE ED. 2 (10% Parch +5% Verde pubbli della sup. equiv. Investimento)	
Sup. equi. Zona destinata ad insediamento / 2/3	1.080,00
<i>di cui</i>	
SU. PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO (70%)	108,00
SUP. VERDE DI USO PUBBLICO (20%)	54,00

TOTALI STANDARD PUBBLICI	
SUP. PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO	8.688,20
SUP. VERDE DI USO PUBBLICO	2.302,80
TOTALE SUP. PARCHEGGIO + VERDE PUBBLICO	10.991,00

TOTALI STANDARD PARCHEGGI PRIVATI - Art. 13 R.R. 7/2010 comma 8	
SUC Tot. ED 1+2+3	5.810,00
STANDARD PARCHEGGI PROVATI (1mq/3mq di SUC)	1.936,67

3.5 Sostenibilità ambientale: requisiti LR 17/2008

ART 9 - RECUPERO ACQUA PIOVANA	I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti, prevedono la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana , della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo	Cisterne per la raccolta delle acque piovane provenienti dai pluviali 
ART.10 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI	b) nei nuovi insediamenti aventi destinazione produttiva o per servizi, la superficie permeabile non può essere inferiore al quaranta per cento .	
ART. 11 - CRITERI DI USO SOSTENIBILE E TUTELA DEL TERRITORIO	4. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno.	parcheggi con finitura drenante da progettare in fase di P.E 
ART. 12 - ESPOSIZIONE E SOLEGGIAMENTO DEGLI EDIFICI	2. I piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o ad interventi di ristrutturazione urbanistica garantiscono ad ogni singolo edificio la migliore insolazione e un efficiente utilizzo dell'energia solare .	
ART. 14 - IGIENE URBANA	1. I piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione prevedono spazi idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata , altresì, una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitarne la dispersione del materiale.	Sono state individuate 4 aree ecologiche per la corretta gestione dei rifiuti 
ART. 15- L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA	3. Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale o agricolo, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione, con superficie utile coperta superiore a cento metri quadrati è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a cinque chilowatt , compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.	Già in questa fase di pianificazione si ipotizza una lunga superficie inclinata (esposta a sud) che può ospitare in modo <u>continuo ed integrato</u> una grande parete fotovoltaica, di potenza superiore al minimo richiesto 

3.6 Dotazioni territoriali e funzionali minime (RR 7/2010)

I parcheggi sono stati progettati e dimensionati nel rispetto di quanto definito dal Regolamento Reg. n. 7 del 25/03/2010 (art. 13) in base alle tipologie delle attività commerciali ed alle rispettive superfici di vendita previste all'interno dei fabbricati.

3.7 Ripartizione risorse

3.7.1 Risorse idriche

Approvvigionamento esclusivamente da acquedotto comunale.

3.7.2 Trattamento acque reflue e acque meteoriche

Gestione acque bianche

Gli edifici saranno realizzati con gestione delle acque volte al risparmio idrico. In particolare verranno recuperate le acque provenienti dai pluviali nel rispetto della L.R 17/2008, con apposite vasche di raccolta delle acque piovane da riutilizzare per uso irriguo.

Il troppo pieno delle vasche di stoccaggio, nonché le acque provenienti dalla viabilità verranno fatte confluire al recettore superficiale tramite collettore di attraversamento già presente.

Acque nere

Le acque reflue provenienti da ciascuno dei nuovi fabbricati, a valle del trattamento della sezione degrassatore e fossa imhoff saranno convogliati all'interno di due pozzetti di consegna finale di connessione con la rete fognaria pubblica esistente.

3.7.3 Emissioni in atmosfera

Gli unici impianti che possono dar luogo ad emissioni in atmosfera è rappresentato dalle centrali termiche da installare a servizio degli edifici. Detti impianti rientrano nella fattispecie: impianti di combustione alimentati a metano o GPL, di potenza termica inferiore a 3 MW e quindi riconducibile agli "impianti o attività ad emissione scarsamente rilevante", ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. A del Regolamento Provinciale per l'esercizio delle funzioni amministrative relativo al rilascio delle autorizzazioni alle emissioni in atmosfera, ai sensi del Titolo I, Parte quinta del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

3.7.4 Gestione rifiuti

Nella gestione delle attività sono previsti appositi raccoglitori per rifiuti finalizzata alla raccolta differenziata, in aree definite e schermate.

3.7.5 Reti tecnologiche e aspetti energetici

Il sito di intervento è già servito dalle principali reti tecnologiche, metano, enel, pubblica illuminazione, acquedotto e pubblica fognatura.

Nel rispetto della sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici si prevede anche l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e soluzioni impiantistiche atte alla minimizzazione dei consumi energetici.

3.7.6 *Rumore*

Recettori sensibili: Rispetto agli insediamenti commerciali previsti, tutti gli edifici circostanti sono recettori sensibili, in particolare quelli lungo via IV Novembre, lo studio previsionale di impatto acustico ha mostrato che:

- Le attività previste nel piano non saranno causa e sorgente di rumore, salvo quello prodotto dagli impianti tecnologici di servizio;
- L'incremento del clima acustico sarà compatibile con la destinazione d'uso dell'area;
- L'intervento edilizio è compatibile con la destinazione acustica del territorio.

Inoltre la previsione della sostituzione del semaforo con una rotatoria migliora il clima acustico, in quanto il traffico scorre in modo più fluido con minori accelerazioni nella fase di partenza.

3.7.7 *Risvolti socio-economici*

La nuova realtà industriale prevede l'assunzione di circa 70 addetti.

3.8 Rapporto con altri piani pertinenti

In questa parte verranno illustrati gli obiettivi della pianificazione e della programmazione sovraordinata approvati e vigenti, al fine di verificare la coerenza esterna.

3.8.1 Piano Urbanistico Strategico Regionale (PUST)

Lo strumento di pianificazione di riferimento a livello regionale è il Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T. riferimenti L.R. 24 Marzo 2000, n°27) della Regione Umbria.

Con la LR n°13 del 26 giugno 2009 “Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell’economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” è stato sostituito dal piano Urbanistica Strategico Regionale che è lo strumento generale della programmazione territoriale regionale di cui all’art. 18 della LR del 16 Aprile 2005, n°21.

Dall’analisi dei 4 sistemi di cui sono composti gli atlanti del PUT risulta che il sito oggetto di intervento non è interessato né in tutto né in parte da vincoli ostativi come di seguito sintetizzato.

P.U.T. REGIONE UMBRIA			
<i>Sistema Ambientale</i>			
Titolo /ambiti	Articolo	Carta	Note
Rete ecologica regionale	art. 9 e 10		Il sito è parzialmente interessato da barriere antropiche, e ricompreso all’interno degli ambiti di elevata sensibilità alla diffusione insediativa. Parzialmente si riscontra connettività legata a corridoi e pietre di guado (Fiume Chiascio).
Zone di particolare interesse faunistico ed aree di interesse faunistico-venatorio	art. 11	7	Zone a protezione specifica: - Zone di protezione
Zone di elevata diversità floristico-vegetazionale	art. 12	8	NO
Siti di interesse naturalistico	art. 13	8	NO
Aree di particolare interesse naturalistico ambientale	art. 14	9	NO
Aree boscate	art. 15		In adiacenza (Fiume Chiascio)
Aree di particolare interesse geologico e singolarità geologiche	art. 16	11	NO
Aree naturali protette	art. 17	12 e 13	NO

<i>Spazio Rurale</i>			
Titolo /ambiti	Articolo	Carta	note
Definizione	art. 18	14	<ul style="list-style-type: none"> - Aree urbanizzate; - Campi coltivati ed abbandonati; - Popolamenti terofitici, praterie umide e torbose ed aggruppamenti elofitici.
Spazio rurale connotato da fragilità insediativa	art. 19	14	NO
Aree di particolare interesse agricolo	art. 20	17	Aree compromesse o escluse in strumenti urbanistici già adeguati alla L.R. 52/83.
Ambiti per la residenza e le attività produttive	art. 21	18 e 19	NO
Attività zootecnica	art. 22	20 e 21	NO
Porte d'accesso	art. 23	14	NO
<i>Ambiti urbani per insediamenti produttivi</i>			
Titolo /ambiti	Articolo	Carta	note
Definizioni	art. 26	22	Ambiti Urbani e ruoli dei centri: <ul style="list-style-type: none"> - Centro urbano di sistema insediativo nodo-lineare. Ambiti urbani costituenti agglomerazioni soggette a riqualificazione urbana, territoriale o locale: <ul style="list-style-type: none"> - Ambito urbano a dominante costruttiva. Piano topografico: <ul style="list-style-type: none"> - Centri abitati. Insediamenti produttivi: <ul style="list-style-type: none"> - Agglomerati produttivi (indagine 1996 IRRES - Ufficio P.U.T. - Ufficio Industria)
Insediamiento di valore storico	art. 29	23, 24, 25, 26 e 27	carta 23: <ul style="list-style-type: none"> - centro storico - capoluogo di Comune; - Viabilità storica (via Centrale Umbra - in adiacenza) Carta 25: <ul style="list-style-type: none"> - Aree sottoposte a centuriazione (documentate dal LIBER COLONIARUM e dalle fonti scritte)
Compiti degli enti locali (per quanto concerne la conformità di nuovi insediamenti)	art. 30	29, 30, 31 e 32	Carta 30: <ul style="list-style-type: none"> - Agglomerati produttivi (indagine 1996 IRRES - Ufficio P.U.T. - Ufficio Industria). Carta 32: <ul style="list-style-type: none"> - Cave dismesse (nel territorio comunale).

<i>Sistemi infrastrutturali</i>			
Titolo /ambiti	Articolo	Carta	note
Articolazione delle infrastrutture	art. 31 e 38	33 e 34	Carta 34: - Dorsali telematiche; - Strade; - Metanodotti; - Elettrodotti; - Portanti in fibra ottica esistenti.
(studi sulla domanda di mobilità)	art. 31 e 38	32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42	Carta 35: - Rete stradale di integrazione nazionale europea esistente. Carta 40: - Insulae digitali strategiche.
Rete stradale di interesse regionale	art. 32	33	S.S. 75
Tracciati ferroviari	art. 35	33	linea ferroviaria Firenze-Terontola-Perugia-Foligno
Basi logistiche merci	art. 36	33 e 41	/
Rete escursionistica di interesse regionale	art. 37	42	Pista ciclopedonale di interesse regionale.
Aeroporto regionale dell'Umbria	art. 39	43	Lungo il confine comunale (nord ovest)
<i>Rischio territoriale ed ambientale</i>			
Titolo /ambiti	Articolo	Carta	note
Individuazione delle parti di territorio esposte a pericolo geologico ed idrogeologico	art. 46	44	Zone non vincolate
Criteri per la tutela e l'uso del territorio regionale soggetto ad inquinamento e per il risanamento dei corpi idrici	art. 47	45 e 47	Acquiferi a vulnerabilità accertata - Vulnerabilità estremamente elevata ed elevata
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi	art. 48	46 e 47	- Sottobacino idrografico del Chiascio. - Fiumi torrenti e fasce di rispetto
Criteri per la tutela e l'uso del territorio esposto a rischio sismico	art. 50	48, 49 e 50	\
Organizzazione territoriale della protezione civile e criteri per la vulnerabilità dei sistemi urbani	art. 51	51	Comuni con aree destinate a protezione civile.
Inquinamento da immissioni nell'atmosfera	art. 53	52	\
Inquinamento acustico	art. 54	53	\

3.8.2 Piano paesaggistico regionale (PPR)

Per la stesura del RP è stato preso in considerazione il sistema delle conoscenze del PPR seppur strumento ancora pre-adottato.

Dall'analisi della cartografia e delle schede a corredo del piano si evince che:

- Il sito di intervento appartiene ai paesaggi a dominante SOCIALE-SIMBOLICA denominato con il *codice 2SS Valle umbra*, in particolare il sito appartiene alle porzioni di territorio il cui valore di integrità è *modificato* e la rilevanza è *contenuta*.

La Valle Umbra si configura come un paesaggio-chiave della regione, con una spiccata identità dovuta principalmente alla sua lunga storia e alla singolare morfologia, caratterizzato dalla reciprocità tra lo spazio della piana - in rapido mutamento per i rilevanti processi di urbanizzazione a cui è esposto fin dagli anni del dopoguerra - e l'ambiente collinare, caratterizzato invece da una maggiore inerzia delle forme e degli usi.

- In particolare è ascrivibile alla struttura identitaria 2ss.8 *“Il corridoio insediativo, le infrastrutture viarie e gli insediamenti produttivi”*.

Il corridoio insediativo, le infrastrutture viarie e gli insediamenti produttivi.			2SS.8
A – CONSERVAZIONE ATTIVA	B – TRASFORMAZIONE SOSTENIBILE	C - RIQUALIFICAZIONE	
<p>Indirizzi</p> <p>A.1 Conservare il patrimonio storico residuale puntuale e lineare, in particolare i tratti di viabilità storica anche attraverso la progettazione di spazi pedonali e ciclabili attrezzati.</p> <p>A.2 Promuovere la salvaguardia e la messa in valore del sistema di ville fortificate trasformate in castelli rinvenibili lungo tutto il corridoio, in particolare Cortaccione, Bazzano inferiore, Campello basso, Rivortorto.</p> <p>Direttive</p> <p>A.3 Preservare dallo sviluppo edilizio i varchi e le continuità ambientali residue da utilizzare come corridoi verdi o di continuità spaziale.</p> <p>A.4 Tutelare le forme residue di alberature ad alto fusto, nonché tutti gli elementi di naturalità diffusa rinvenibili nelle aree agricole e negli spazi aperti.</p> <p>A.5 Garantire, nelle previsioni di ampliamento di centri urbani ad opera dei Piani Comunali, la conservazione dei varchi aventi valore ambientale e percettivo (coni visuali), evitando la saldatura di aree già edificate.</p>	<p>Indirizzi</p> <p>B.1 Verificare preventivamente gli effetti sul paesaggio delle trasformazioni edilizie negli spazi periurbani, con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo.</p> <p>B.2 Valutare preventivamente la sostenibilità paesaggistica dei progetti di infrastrutture viarie per l'accessibilità ai centri storici.</p> <p>B.3 Promuovere la progettazione delle nuove opere infrastrutturali e degli spazi ad esse associati secondo criteri di sostenibilità paesaggistica.</p>	<p>Indirizzi</p> <p>C.1 Riqualificare paesaggisticamente gli insediamenti artigianali e commerciali sorti lungo le ex statale Flaminia e lungo alcuni tratti della Flaminia antica nei pressi di Spoleto.</p> <p>C.2 Rimuovere progressivamente il diffuso degrado paesaggistico negli ambiti interessati dal fascio di infrastrutture e dagli insediamenti produttivi e artigianali, ed al contempo a creare nuovi valori paesaggistici connessi all'immagine di modernità introdotta dalla nuova strada statale Flaminia.</p> <p>C.3 Riqualificare i paesaggi interclusi tra vecchia Flaminia e piede dei versanti collinari, agendo anche sulle forme fisiche, in particolare sul sistema <i>in-between</i> degli spazi aperti.</p> <p>C.4 Qualificare il paesaggio strettamente limitrofo alle infrastrutture, con nuovi impianti vegetazionali che guidino le aperture visuali alle diverse scale di percezione e con interventi di riqualificazione sui diversi materiali insediativi: spazi di accesso e di servizio dei manufatti artigianali e industriali, delle attrezzature commerciali, recinzioni, segnaletica espositiva.</p> <p>C.5 Riqualificare le opere stradali, migliorandone la percezione che influisce profondamente sul valore complessivo del paesaggio.</p> <p>C.6 Riqualificare le fasce ecotonali tra aree agricole e urbanizzate, in particolare le fasce marginali delle aree produttive esistenti e di previsione e le grandi infrastrutture di scorrimento, anche attraverso opere di compensazione paesaggistica (fasce boscate di separazione; interventi di verde protettivo).</p>	

3.8.3 Piano territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La provincia di Perugia è dotata del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), variante di adeguamento al PUT (L.R. 27/2000) delibera C.P. n°59 del 23 luglio 2002, che rappresenta, più che un corpus di norme e prescrizioni, uno strumento pianificatorio di raccordo tra il livello di programmazione generale Regionale (e Nazionale) e quello attuativo proprio dei Comuni. Alla citata versione nel 2005 è seguita la Variante tematica n.1, avviata con DCP 72 del 19 Luglio 2005.

Al suo interno sono pertanto elencate le prescrizioni (vincoli) che scaturiscono dal P.U.T. o da leggi nazionali (per es. sui parchi, sulle bellezze naturali, etc.) ed indicate le linee programmatiche guida a cui i comuni si devono attenere nella stesura dello strumento di pianificazione comunale (P.R.G.) che ha di nuovo valenza prescrittiva.

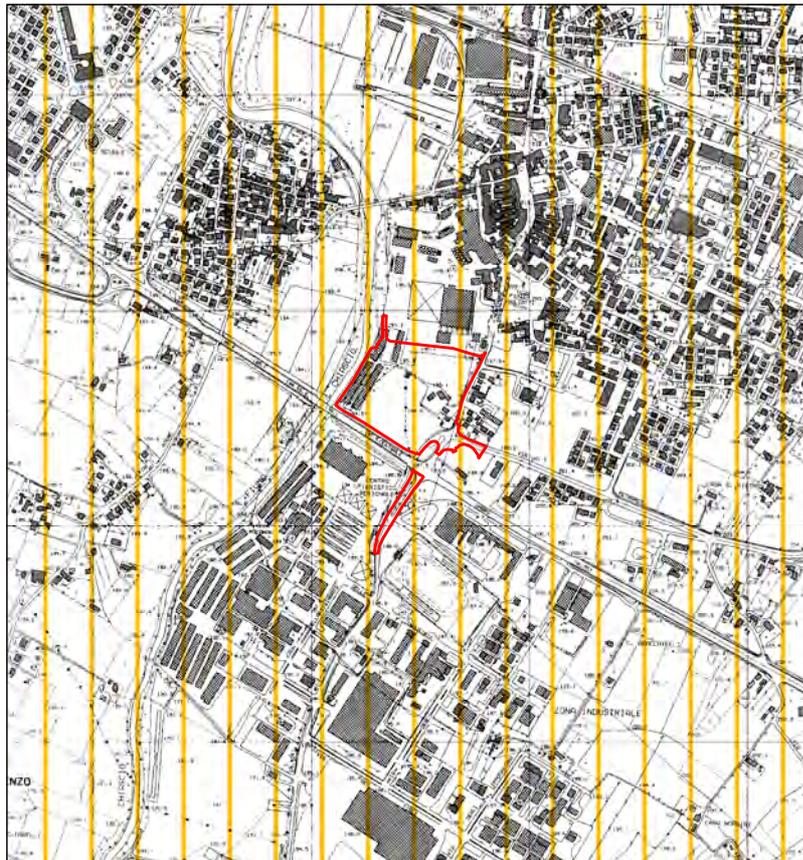
Nel P.T.C.P. trovano quindi conferma i vincoli esposti a proposito del P.U.T.; in aggiunta a questi sono evidenziati i vincoli sovraordinati D.Lgs 42/2004 ex D.lgs. 490/99 Titolo II (già L. 1497/39 art. 1 e L. 431/85 art. 1), in virtù del fatto che il PTCP rappresenta il piano paesaggistico.

L'analisi dell'*atlante del sistema ambientale e paesaggistico* mostra la situazione vincolistico/normativa riportata di seguito. In particolare sono stati riportati:

- 1) Ambiti del rischio;
- 2) Risorse naturalistico ambientali;
- 3) Aspetti storico architettonici;
- 4) Sistema del paesaggio;
- 5) Vincoli sovraordinati.

1) AMBITO DEL RISCHIO

	vincoli/ambito	normativa e tavole del ptcp	note sull'incidenza del vincolo
Frane e propensione ai dissesti	Censimento delle frane e dei dissesti (CNR-IRPI): conoidi detritici ed alluvionali	art. 15 comma 1 elaborato A.1.1.2.	-
	PROPENSIONE AL DISSESTO classe IV - Aree a propensione al dissesto bassa o nulla.	art. 15 comma 1 elaborato A.1.1.2.	I terreni di proprietà risultano classificati interamente in classe IV, ovvero in aree a propensione al dissesto base o nulle, caratterizzate da una pendenza inferiore al 10%.



Elaborato A.1.1.2

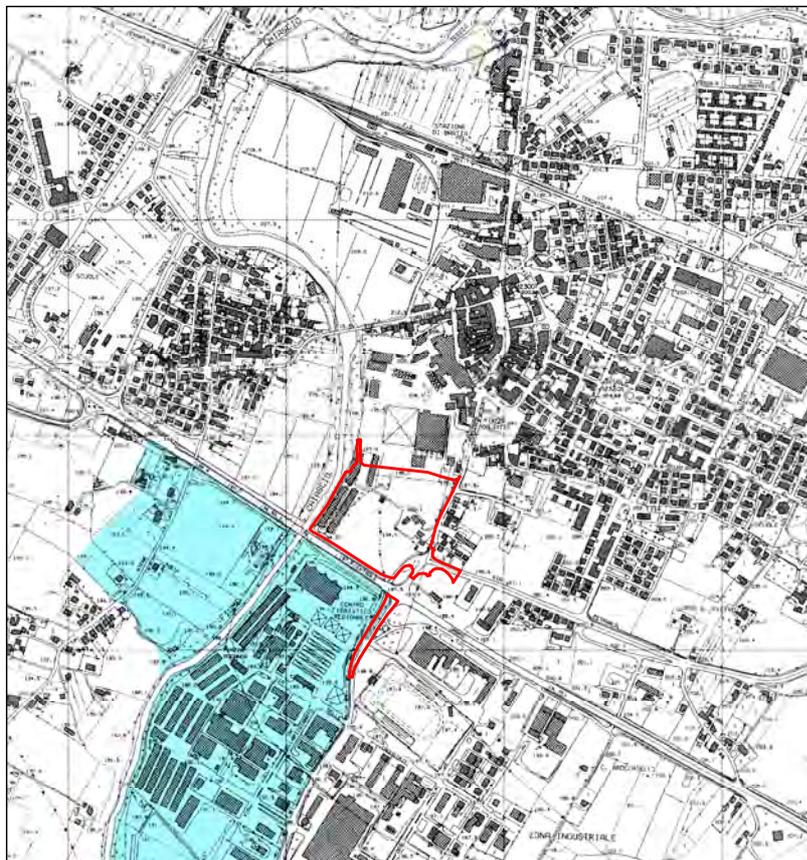
CARTA DELLE FRANE E DELLA PROPENSIONE AL DISSESTO

 Proposta di ambito D1 di intervento

Propensione al dissesto

 Aree potenzialmente stabili

<p>Carta delle esondazioni</p>	<p>Aree colpite da inondazione</p>	<p>Art. 15 comma 3 Elaborato A.1.2.1</p>	<p>Aree a massimo rischio di esondazione e a pericolosità idraulica molto elevata (a valle dell'intervento)</p>
---------------------------------------	------------------------------------	--	---



Elaborato A.1.2.1

CARTA DELLE ESONDAZIONI

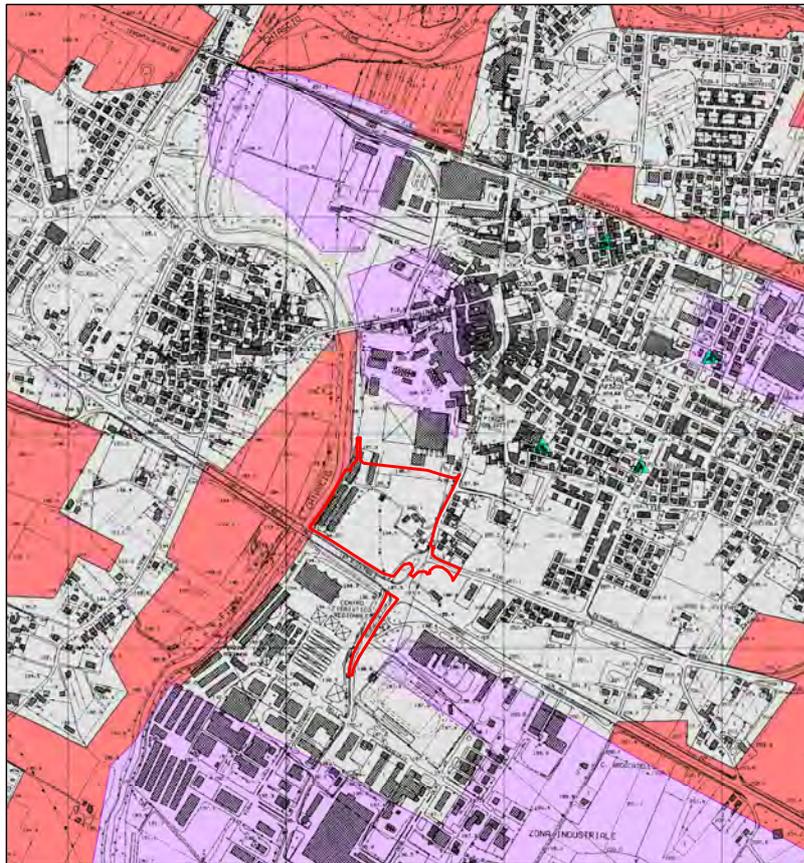
 Proposta di ambito D1 di intervento

Progetto AVI - catalogo delle aree colpite da esondazioni

 Numero di eventi: 1

 Aree a massimo rischio di esondazione (Autorità di Bacino del Fiume Tevere) e a pericolosità idraulica molto elevata (Autorità di Bacino del Fiume Arno)

<p>sensibilità a rischio idrogeologico, geomorfologico e sismico</p>	<p>Sismicità</p>	<p>art. 15 comma 2 elaborato A.1.3.</p>	<p>(livello I)</p>
<p>sensibilità al rischio d inquinamento e vulnerabilità degli acquiferi</p>	<p>VULNERABILITA' ALL'INQUINAMENTO DEGLI ACQUIFERI</p>	<p>art. 15 comma 5 elaborato A.1.4.</p>	<p>Classificazione VAZAR grado elevato.</p>
	<p>Soggetti a rischio di inquinamento</p>	<p>elaborato A.1.4</p>	<p>Presenza di sorgenti e pozzi di captazione a scopo idropotabile. (all'interno dell'area di studio ma al di fuori del comparto)</p>



Elaborato A.1.4

SENSIBILITÀ AL RISCHIO DI INQUINAMENTO E VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI

Proposta di ambito D1 di intervento

Progetto AVI - catalogo delle aree colpite da esondazioni

-  Sorgenti e pozzi di captazione a scopo idropotabile
-  Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento: elevato
-  Insediamenti urbani
-  Zone industriali

2) RISORSE NATURALISTICO AMBIENTALI

Tav A.2.1

L'area di intervento non risulta essere ricompresa in nessun serbatoio di naturalità, risultando estranea a qualsiasi zona di particolare interesse naturalistico, ambientale e/o faunistico.

3) ASPETTI STORICO-ARCHITETTONICI

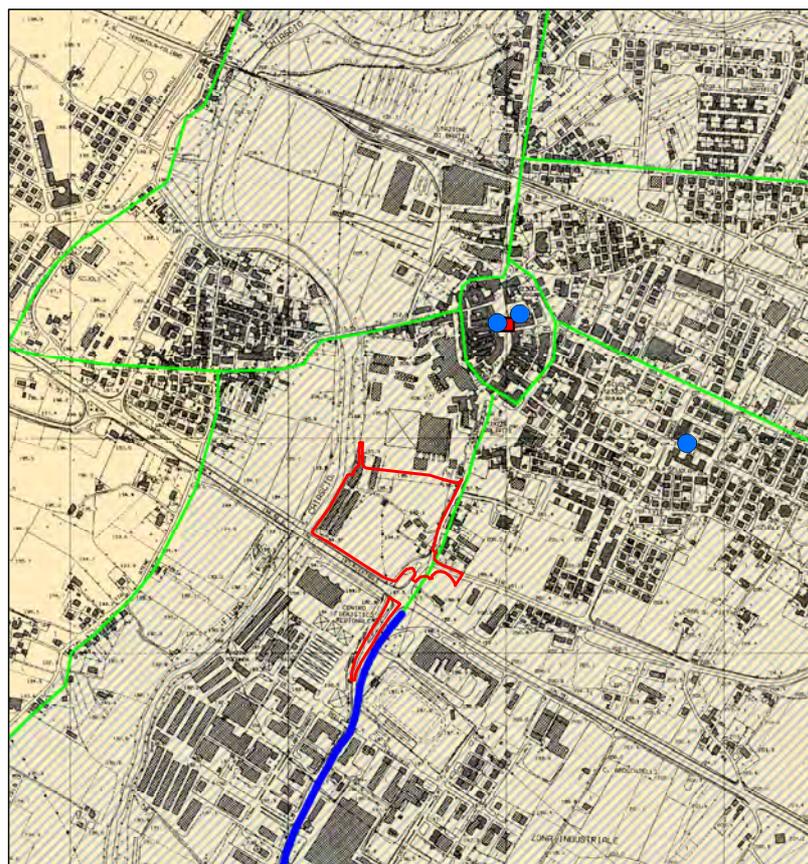
Tavole A.3.1 - A.3.2 - A.3.3 - A.3.4

Nell'area di studio si annovera il nucleo storico di Bastia e tre presenze archeologiche, non si riscontra invece il vincolo storico architettonico e artistico ai sensi dell'ex 1089/39 ora D.lgs 42/2004.

Le presenze archeologiche consistono in:

- Capitello Romano e stele funeraria - Capoluogo Chiesa di S.Croce e S. Angelo
- Reperti eneolitici dell'età del Bronzo - Capoluogo
- 2 cippi con iscrizioni funerarie Romane - Podere le Scarse o S. Costanzo

Relativamente all'infrastrutturazione storica, si rilevano elementi della rete viaria storica con la presenza di strade minori di carattere storico, in adiacenza al comparto, nonché ambiti della centuriazione



 Proposta di ambito D1 di intervento

Elaborato A.3.1

NUCLEI STORICI ED EMERGENZE PUNTUALI STORICO-ARCHITETTONICHE

 Nuclei storici

Elaborato A.3.2

AREE E SITI ARCHEOLOGICI

 Presenze archeologiche

Elaborato A.3.3

INFRASTRUTTURAZIONE VIARIA STORICA

 Viabilità storica confermata dalla rete principale attuale

 Viabilità storica minore

 Ambiti della centuriazione

Elaborato A.3.4

CONI VISUALI E L'IMMAGINE DELL'UMBRIA

 Visuali ad ampio spettro derivate da fonti letterarie

4) SISTEMA DEL PAESAGGIO			
	Vincoli/ambito	Normativa e tavole del ptcp	Note sull'incidenza del vincolo
CONI VISUALI	visuale di ampio spettro derivata da fonti letterarie denominata "Foligno e dintorni" Il sistema insediativo di riferimento è rappresentato dalla concentrazione confermata	art. 35 comma 1 elaborato A.3.4.	Intera area
SISTEMI PAESAGGISTICI ED UNITA' PAESAGGIO	Udp 67: Valle Umbra appartenente al sistema paesaggistico di pianura e di valle	artt. 26- 32 elaborato A.4.2.	La caratterizzazione dell'udp rientra negli ambiti aventi il massimo grado di elementi paesaggistici di criticità. Le direttive sono di qualificazione del paesaggio in alta trasformazione

In merito ai coni visuali e all'immagine dell'Umbria, la visuale a cui appartiene l'area oggetto di studio è ascrivibile agli *Ambiti della concentrazione*. In tali ambiti il rapporto visivo città murata - territorio esterno, che caratterizza fortemente l'immagine storica, specialmente nelle situazioni vallive è quasi sempre perduto, negato dallo sviluppo edilizio che si intensifica ancora di più lungo le principali infrastrutturazioni d'accesso. Le poche permanenze assumono pertanto un valore eccezionale e vanno quindi conservate. La tendenza alla saldatura degli insediamenti lungo le principali infrastrutturazioni va contrastata anche in quanto comporta la negazione del controllo formale del limite della città o degli altri ambiti ecotonali; ciò comporta una particolare cura nella riqualificazione di queste aree. Risultano invece più salvaguardate le situazioni collinari in cui i sistemi insediativi tuttora presentano ampie fasce omogenee e caratterizzate da elementi del paesaggio agrario storico (fasce della coltivazione dell'olivo).

Il lotto previsto ricade nel *sistema paesaggistico di pianura e di valle*, le cui caratteristiche sono espresse nello schema successivo.

A livello di unità di paesaggio il sito è inserito all'interno dell'**UdP 67**, ovvero la **Valle Umbra**. La Valle umbra è la più vasta area pianeggiante presente nell'intera regione e che in virtù di questa sua dimensione, nonché per le sistemazioni agrarie che vi si trovano e per l'utilizzo di alcuni elementi di paesaggio quali i pioppi, i sistemi infrastrutturali rurali, etc, possiede caratteri distintivi propri di una pianura. La valle è bensì occupata da un continuum quasi ininterrotto di tessuto urbano ed industriale che va da Spoleto allo sbocco nella valle del Tevere, lungo le direttrici stradali della Flaminia e della Centrale Umbra con un forte grado di antropizzazione.

Il sito in esame risulta inserito all'interno delle *aree della trasformazione paesaggistica*, tale situazione ricomprende le unità di paesaggio che hanno subito trasformazioni strutturali radicali e che non presentano più i tratti e gli usi della situazione storica. Rappresentano in sostanza tutte quelle aree

che sono state oggetto, dal dopo guerra ad oggi, del processo di modernizzazione della campagna e del territorio ed in cui le tracce dell'assetto storico del paesaggio sono state cancellate.

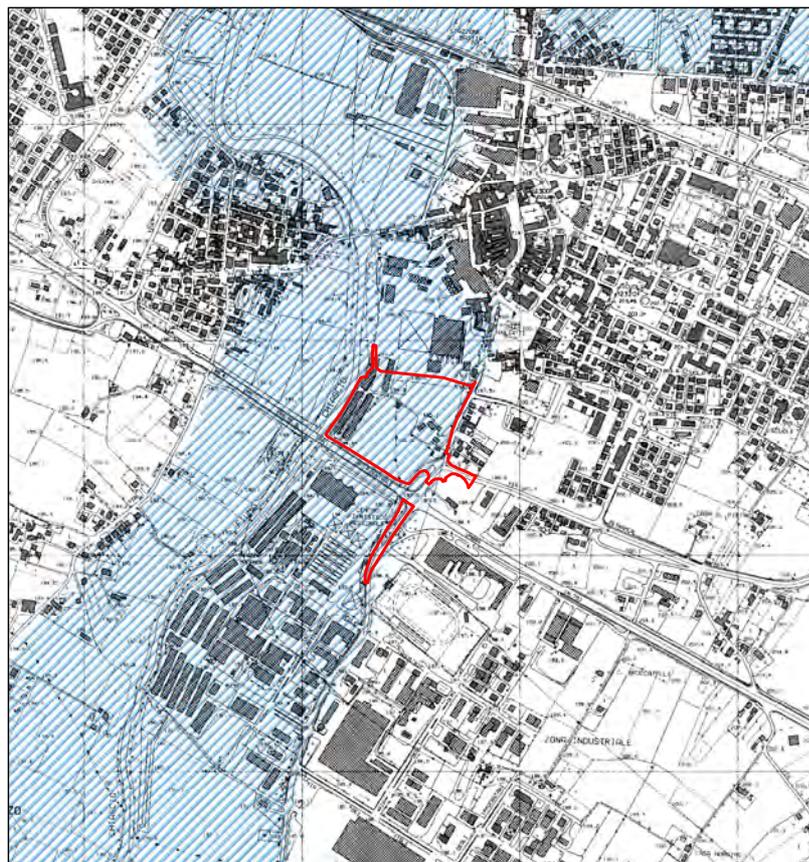
Per tali aree è stata predisposta una normativa di indirizzo volta alla loro riambientazione che, nella considerazione delle logiche economiche che le presidono, sappia reintrodurre elementi di qualità sia nella loro immagine che nella loro condizione ecologica. Tali aree sono poi state classificate nella disciplina degli indirizzi relativi alla *qualificazione*. Di seguito si riportano appunto le direttive di qualificazione inerenti ai sistemi di pianura e di valle.

Figura 8: Art 33 sistemi paesaggistici di pianura, di valle e collinari – capo III struttura paesaggistica provinciale

	<i>Direttive di qualificazione</i>
Norma Generale	<p>Rientrano nelle seguenti direttive gli ambiti territoriali che nel tempo hanno subito le maggiori trasformazioni paesaggistiche in termini quantitativi e qualitativi (tipo di trasformazione) e che pertanto non possiedono più l'assetto paesaggistico tradizionale.</p> <p>Gli interventi di trasformazione dei segni permanenti sul paesaggio possono esplicarsi in tali ambiti in due diverse modalità: o interpretare le preesistenze residuali, o proporre una nuova immagine, pervenendo quindi alla definizione di nuovi paesaggi, dimostrandone però, in tal caso, la coerenza con il contesto in cui si inseriscono.</p> <p>In ogni caso gli interventi di trasformazione ammessi devono incrementare la qualità formale e/o ambientale dei luoghi da essi interessati.</p>
Norma Di Tutela	<ol style="list-style-type: none"> 1. E' di norma da evitare il ricorso all'asfaltatura delle strade che compongono la rete agricola con l'esclusione delle parti all'interno di centri e nuclei abitati e nelle loro immediate adiacenze, privilegiando, ove necessario, la semplice depolverizzazione, ma avendo cura di non modificare l'aspetto che gli inerti naturali hanno nella zona. 2. In tali ambiti sono tassativamente tutelati i boschi e le macchie di vegetazione per i quali sono consentite solamente le operazioni silvo - colturali e ne è vietato il completo taglio a raso. In tali aree sono tutelate le forme residue di alberature ad alto fusto nonché le siepi di divisione tra i campi ai sensi della L.R. 19/11/01 n. 28.
Norma Di Sviluppo	<ol style="list-style-type: none"> 3. Nelle aree di nuova espansione si dovrà comunque assicurare che le superfici coperte e/o impermeabili (pavimentazioni non permeabili) non dovranno di norma essere complessivamente superiori al 50% del terreno a disposizione; e non superare il 60% nelle nuove previsioni per attività produttive.

5) VINCOLI SOVRAORDINATI

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici quali il vincolo ambientale e panoramico (leggi 1497/39 e 431/85 ora D.Lgs 42/2004 e s.m.i), una porzione del comparto è interessata dalla fascia di rispetto del *Fiume Chiascio*, per quanto riguarda i vincoli non paesaggistici quali vincolo idrogeologico, minerario o di servitù militare, non si riscontrano ambiti di tutela.



Elaborato A.5.1

AREE SOGGETTE A VINCOLI SOVRAORDINATI

-  Proposta di ambito D1 di intervento
-  Corsi d'acqua, specchi lacustri e relative fasce di rispetto - D.lgs 42/04 art. 142 comma 1 let. c)
-  Aree boscate - D.lgs 42/04 art. 142 comma 1 let. g)

3.8.4 Il Piano Regolatore Comunale (P.R.G.)

Il Piano ricade interamente nel territorio del Comune di Bastia (Provincia di Perugia).

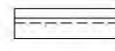
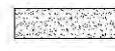
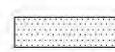
Il Comune di Bastia Umbra è dotato di:

- Variante al Piano regolatore generale - 1996;
- Documento programmatico - Dicembre 2008.

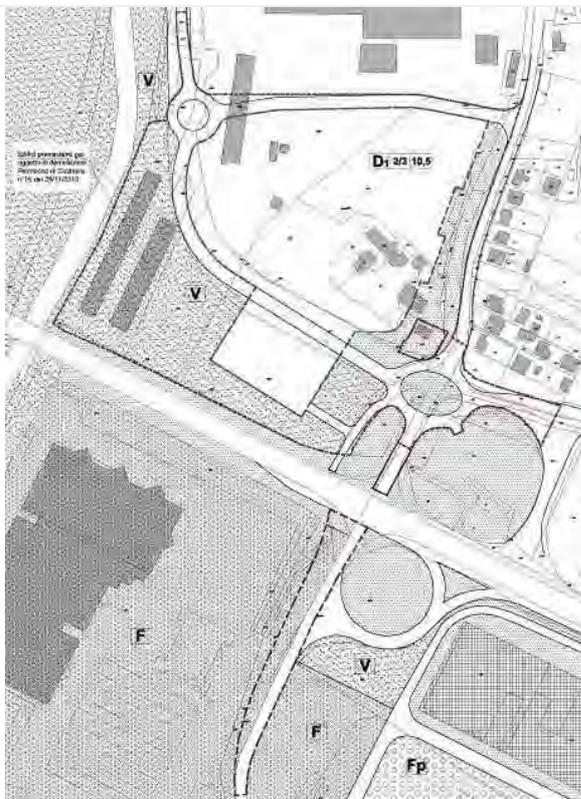
PRG vigente



- - - - - COMPARTO D1 di PRG vigente
ST = 29.000 mq
- - - - - PROPOSTA DI AMBITO D1 DI INTERVENTO
N.B.: la superficie eccedente i 29.000 mq assegnati al comparto D1 non produce indici
- - - - - NUOVO COMPARTO EDIFICATORIO D1 in variante al PRG
ST = 29.000 mq

-  VIABILITA' PUBBLICA PREVISTA
-  VERDE PUBBLICO DI VARIANTE
-  RISPETTO STRADALE
-  PICCOLE STRUTTURE A SERVIZIO DELLE AREE DI VERDE PUBBLICO

Proposta di variante



L'edificazione del comparto urbanistico è stabilita dal P.R.G. vigente e rimarrà inalterata nel PRG in Variante, indipendentemente dall'estensione dello stesso.

La Variante al PRG vigente, è ininfluenza ai fini della edificabilità che rimane fissata nella quantità e nei parametri oggi esistenti e che sono stabiliti dal PRG in 29.000 mq di area edificabile.

La superficie coperta realizzata, distribuita su diversi corpi di fabbrica, è pari a mq 6.420, di cui mq. 5.820 ad uso commerciale e mq 600 ad uso di ristorazione.

Destinazioni d'uso

- a) attività produttive;
- b) attività produttive turistiche;
- c) attività commerciali e di pubblico intrattenimento;
- d) attività artigianali

ART. 23 (zona "D1")

1. E' Sono zone del territorio destinate alla nuova espansione delle attività produttive, produttive turistiche, commerciali, artigianali.

Destinazione:

insediamenti di carattere artigianale, industriale, commerciale.

E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio di custodia di superficie residenziale utile massima non superiore a mq. 180; l'edificazione dell'alloggio potrà avvenire solo contemporaneamente o successivamente alla realizzazione del complesso produttivo.

Attuazione:

I nuovi insediamenti sono attuati mediante piani attuativi subordinati al reperimento degli standard di cui alla legge regionale n. 31/97.

Attività commerciali e di pubblico intrattenimento (discoteca, bowling, sale giochi ecc.) sono consentite nel limite del 50% della superficie coperta ammessa del lotto e a condizione che siano reperiti gli standard di cui alla legge regionale n.31/97 e successive modifiche ed integrazioni.

Le attività di intrattenimento come sopra descritte non possono eccedere il 20% della superficie coperta del lotto.

Ampliamenti e cambi d'uso sono subordinati al reperimento degli standard di cui alla legge regionale n. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali strumenti attuativi dovranno interessare l'intera superficie di un comparto e l'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali.

In assenza di queste è richiesto un posto auto ogni 4 persone in relazione alla capacità ricettiva del locale.

Per la zona produttiva del capoluogo, posta a sud della strada statale 75 C.U. ed evidenziata in cartografia con perimetro a punti, valgono le disposizioni del P.I.P. approvato con DCC n. 44/99 o del successivo piano attuativo in vigore.

Rapporto di massima copertura fondiaria:

è quello riportato nei cartigli che contrassegnano le zone sulle tavole del P.R.G.

Altezza massima: è quella riportata nei cartigli che contrassegnano le zone sulle tavole del P.R.G..

Nel territorio compreso nel cono panoramico individuato ai sensi del D.Lgs. 490/99, l'altezza massima consentita non potrà comunque essere superiore a ml. 10,50.

E' consentito edificare con altezze maggiori di quelle massime indicate ai due precedenti periodi della presente lettera d) soltanto le opere ed impianti tecnologici (quali ad esempio camini, fumaiole, silos e simili) che siano strettamente necessari al processo produttivo e che abbiano altezza massima non superiore a ml 20.

Distanze: la distanza minima dai confini dovrà essere uguale alla metà dell'altezza massima consentita dal P.R.G. sulla zona, senza tener conto dell'eventuale maggiore altezza consentita (anche in deroga) per opere ed impianti tecnologici strettamente necessari al processo di lavorazione, e comunque non inferiore a ml. 5.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a ml. 10.

La distanza dei fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a ml. 7,50 per strade con larghezza non superiore a ml. 10, e a ml. 10 per strade con larghezza superiore a ml. 10, salvo maggiori distanze prescritte dal codice della strada.

Dimensioni dei lotti: i piani attuativi dovranno prevedere lotti minimi di mq 2.000.

ART. 38 (verde pubblico)

Sono le zone destinate a verde pubblico e contraddistinte in cartografia con il simbolo "V".

La realizzazione delle opere previste per tali zone è a totale carico del Comune oppure dei privati previa convenzione.

Destinazione:

Parco pubblico, giardini pubblici, attrezzature similari dotate anche di giochi per bambini. E' consentita la costruzione di chioschi per ristoro, servizi igienici e piccole rimesse per attrezzi. Nei fabbricati esistenti ricadenti in tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento e restauro e di ristrutturazione edilizia previo atto pubblico di rinuncia al plusvalore. Qualora l'immobile rivesta valore tipologico, architettonico e monumentale non è ammessa la ristrutturazione edilizia.

Indice di fabbricabilità territoriale: 0.03 m³/m²

Altezza massima: ml. 3.00.

Distanze: da strada e confini non inferiore a ml. 10.