

fosso Acquaticcio

passerella ciclopedonale

tratto terminale di via Roncaglia

verde con attrezzature sportive

via Latini

strade di accesso all'ambito Cartiere Vecchie

variante via Roncaglia/via Latini

completamento residenziale

completamento artigianale

edificio per servizi per le imprese e per le persone

completamento artigianale

area parcheggio ex-scalo ferroviario

risalite pedonali

area ex-Cascamificio

percorsi pedonali città storica - parco sportivo

rotatoria di progetto

collegamento via Cascamificio

via Gorgolungo

nuove strade di accesso da sud

area Consorzio Agrario

nuovo parcheggio di via Gorgolungo

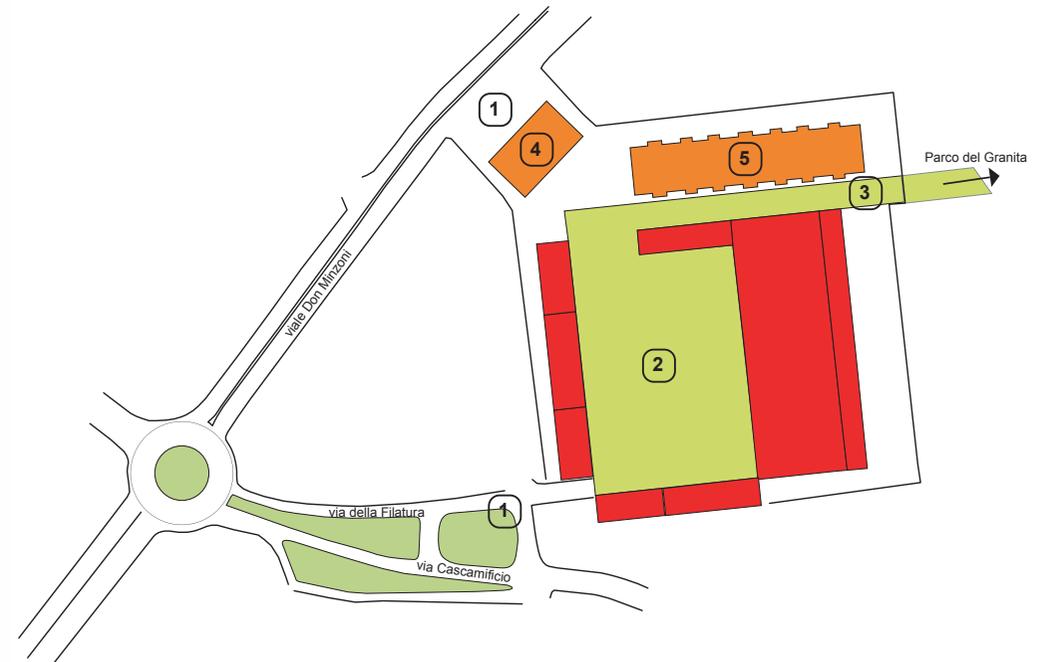
riqualificazione piazzale della stazione

nuovo parcheggio della stazione

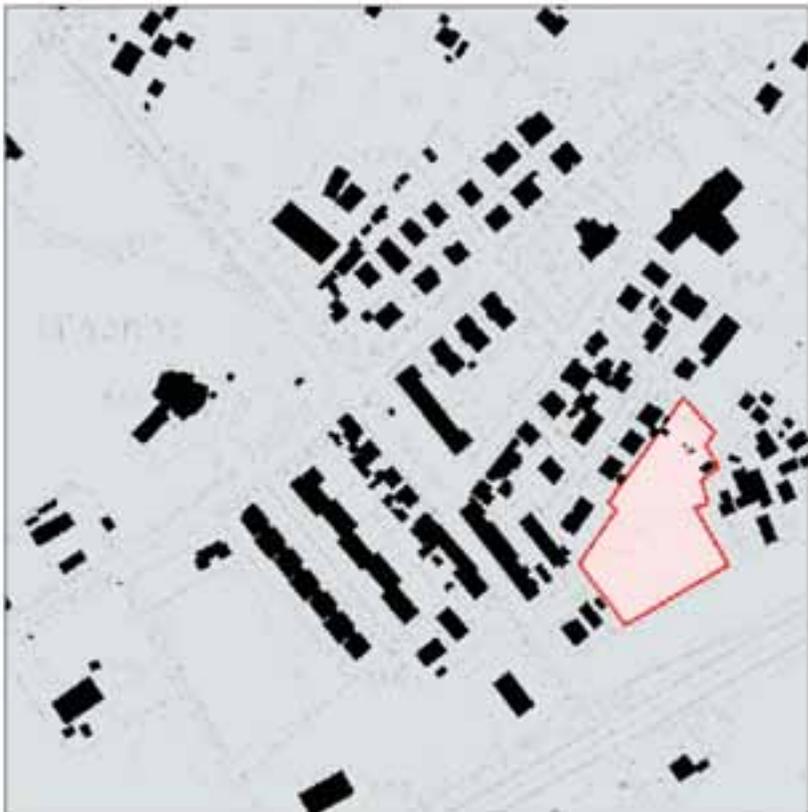
parcheggio di interscambio

autostazione pullman

- edifici da recuperare
- edifici di nuova costruzione
- area edificabile
- città pubblica
- parcheggi di progetto



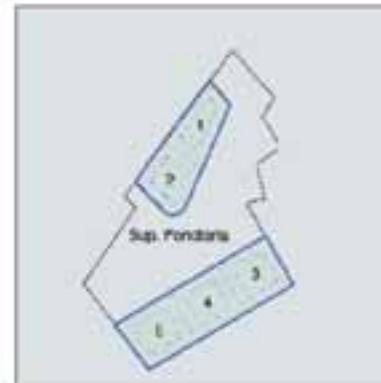
- 1 La realizzazione del PdR presuppone l'interruzione dell'attuale guard-rail su viale Don Minzoni per consentire la svolta a sinistra dei veicoli in entrata e in uscita dal Cascamificio, creando intralcio al transito dei veicoli lungo la strada di scorrimento. Si propone di spostare l'accesso principale sulla nuova strada che, dando continuità a via Roncaglia-via Latini, dovrà raccordarsi alla nuova rotonda su viale Don Minzoni. Ingresso e uscita dal Cascamificio direttamente su viale Don Minzoni saranno possibili mantenendo la continuità del guard-rail e quindi solamente svoltando a destra.
- 2 Si conferma la localizzazione di una parte dei parcheggi nel sottosuolo così come indicato dal PdR, proponendo l'accesso al parcheggio interrato da via della Filatura. Si propone inoltre di ridurre il numero dei parcheggi in superficie al fine di rendere effettivamente fruibile il grande spazio aperto al centro dell'insediamento.
- 3 Si propone di rendere lo spazio aperto interno all'insediamento collegandolo in maniera più efficace con il contiguo parco del Granita. A questo scopo si propone di duplicare la galleria di collegamento fra il parcheggio e la corte interna prevista nel PdR, realizzando un percorso pedonale a nord in superficie, che parte direttamente dalla corte a parco.
- 4 In relazione ad una migliore articolazione dei percorsi interni ed alla riconfigurazione degli accessi, si propone lo spostamento dell'edificio a torre su viale Don Minzoni, al fine di ampliare e dare continuità allo spazio aperto interno e contribuendo a ridefinire in maniera più convincente il fronte edificato lungo viale Don Minzoni.
- 5 Si ritiene utile contenere le altezze di gronda degli edifici di nuova realizzazione per renderle più omogenee con quelle degli edifici esistenti. Eventualmente trasferendo parte del volume sull'edificio 4. La riconfigurazione della superficie coperta di quest'ultimo edificio potrebbe collaborare ad una più opportuna definizione del fronte edilizio viale Don Minzoni.



area di possibile completamento



una simulazione planimetrica



$St = 7000 \text{ mq}$

$Sul/St = 0.25$

$Sul (St * 0.25) = 1750 \text{ mq}$

$Volume (Sul * 3) = 5250 \text{ mq}$

$Abitanti teorici (V/120) = 44$

$Standard (ab * 38,5) = 1684 \text{ mq}$



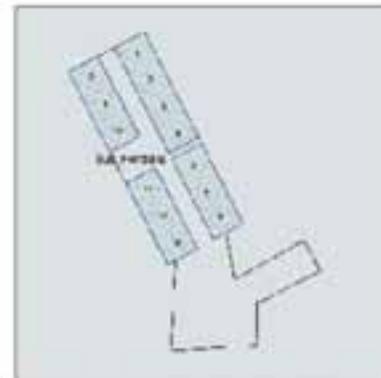
vista dell'area di intervento



area di possibile completamento



una simulazione planimetrica



$St = 28000 \text{ mq}$   
 $Sul/St = 0.25$   
 $Sul (St \cdot 0.25) = 5700 \text{ mq}$   
 $Volume (Sul \cdot 3) = 17100 \text{ mq}$   
 $Abitanti teorici (V/120) = 143$   
 $Standard (ab \cdot 38,5) = 5486 \text{ mq}$



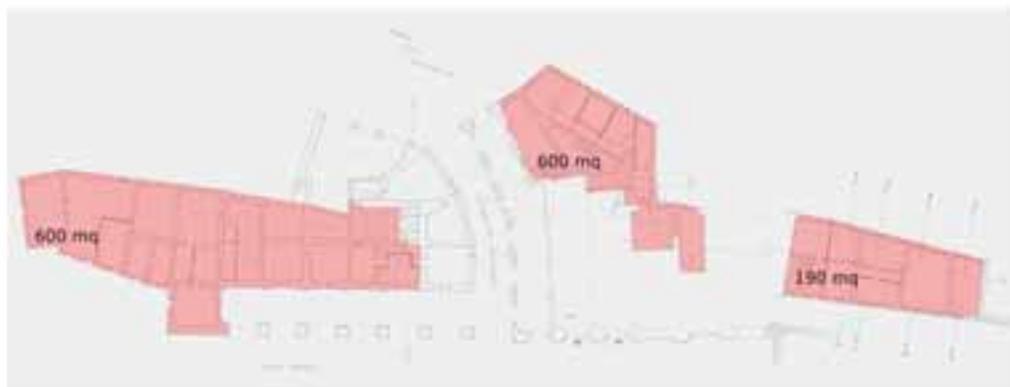
vista dell'area di intervento



piano terra - 1.250 mq



primo piano - 2.200 mq



secondo piano - 1.390 mq



terzo piano - 2.200 mq

■ Parti alienabili



h.1 superfici per impianti tecnici



h.2 - 3.600 mq



h.3 - 2.700 mq



h.4 - 2.150 mq



Piano	Superfici						Coperte
	Utili Lorde al netto muri esterni					TOTALE	
	Abitazioni	Uso pubbl.	Comune	Laboratori Magazzini	Parcheggi		
Seminterrato				178,19		178,19	270,57
Terrano		1571,06	392,30			1963,36	2984,75
Primo	952,72		343,50			1296,22	1633,16
Intermedio			81,80			81,80	154,19
Secondo	67,31		357,38			424,69	424,69
<b>TOTALE</b>	<b>1020,03</b>	<b>1571,06</b>	<b>1174,98</b>	<b>178,19</b>		<b>3944,26</b>	<b>5592,72</b>



Gli uffici dei Servizi Sociali potrebbero trasferirsi nel nuovo edificio previsto in via Don Minzoni del Piano per il Foro Boario.

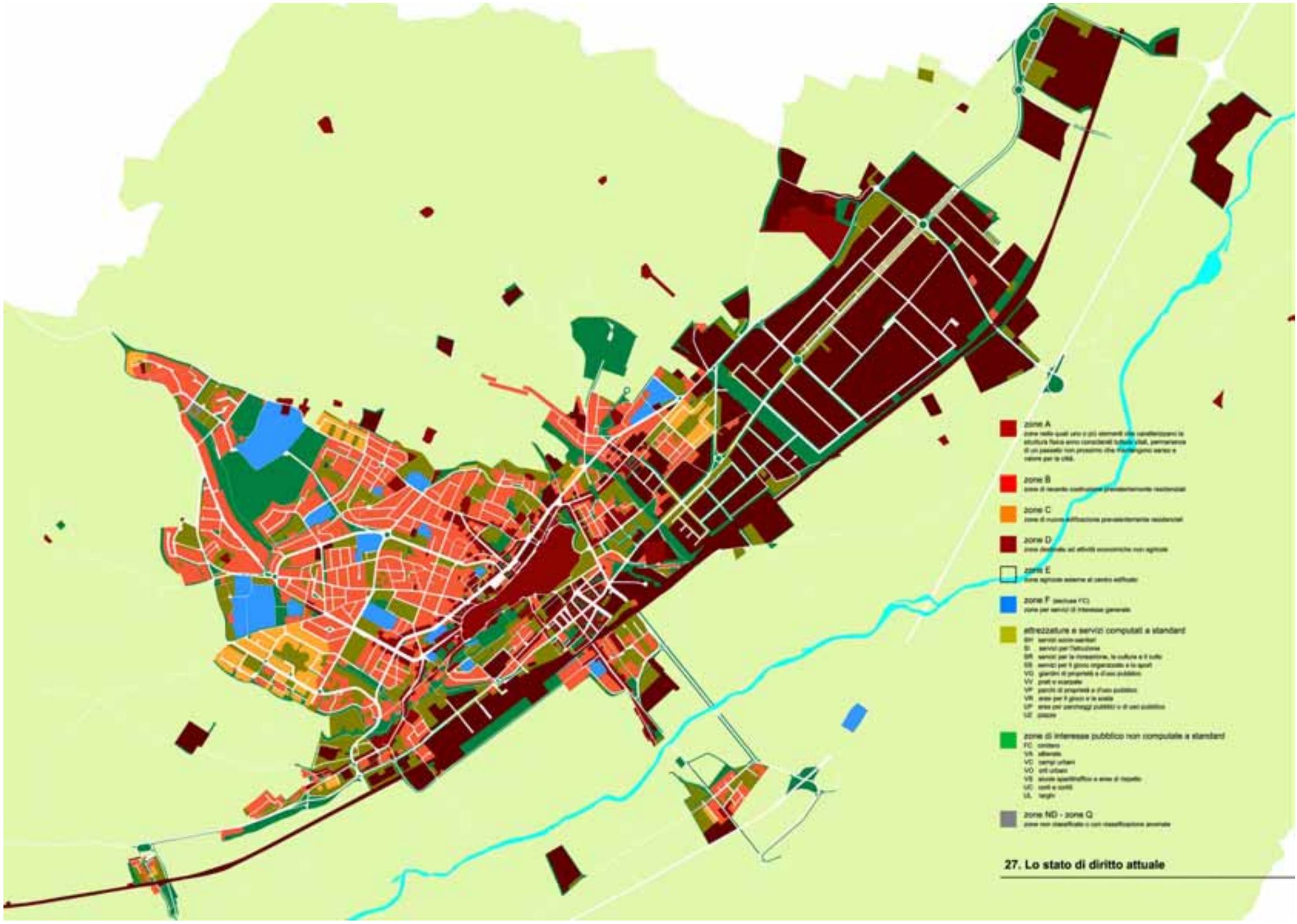
Un'altra parte del Palazzo Comunale potrebbe liberarsi ed essere collocato sul mercato.

L'edificio del vecchio Ospedale Fatebenefratelli è il solo contenitore del centro storico che con i suoi 8.450 mq potrebbe ospitare l'intera sede comunale (7.040 mq). Proprietà dell'edificio (ASUR) e vincolo di tutela rendono problematica questa prospettiva.

Il trasferimento della caserma dei Carabinieri dal Chiostro dell'Appannaggio nel nuovo edificio previsto a Porta Valle del Piano per il Foro Boario consentirebbe di liberare spazi e risorse da ricollocare.

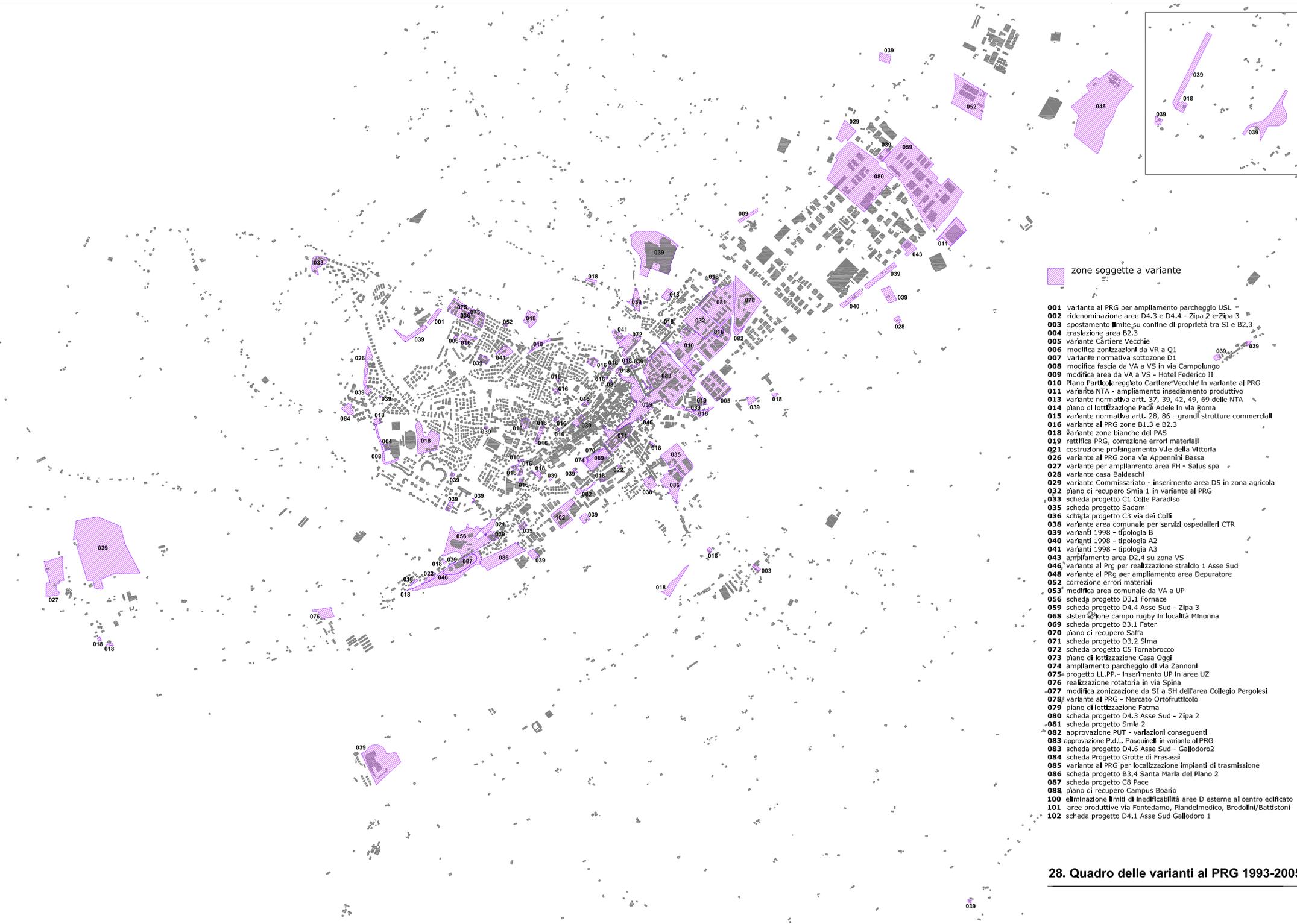
Gli uffici dell'Urbanistica e dei lavori Pubblici potrebbero trasferirsi nella sede del San Martino occupandone una parte ed usufruendo di nuovi spazi ed attrezzature.

Palazzo Ricci e parte del Palazzo Comunale si libererebbero e potrebbero essere collocati sul mercato.



- **zona A**  
zone nelle quali uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica sono considerati fondamentali, permanenza di un tessuto non prossimo che frangono serici e valore per la città.
- **zona B**  
zone di tessuto culturale preesistentemente residenziale
- **zona C**  
zone di nuova edificazione preesistentemente residenziale
- **zona D**  
zone destinate ad attività economiche non agricole
- zona E**  
zone agricole escluse di centro urbano
- **zona F (servizi FC)**  
zone per servizi di interesse generale
- **attrezzature e servizi computati a standard**  
 SR servizi socio-sanitari  
 SI servizi per l'istruzione  
 SR servizi per la formazione, la cultura e il tempo libero  
 SS servizi per il giorno organizzato e lo sport  
 VO giardini di proprietà e d'uso pubblico  
 VV parchi e sculture  
 SP parchi di proprietà e d'uso pubblico  
 VI aree per il gioco e lo svago  
 SP aree per parcheggio pubblico e di uso pubblico  
 SE piazze
- **zone di interesse pubblico non computate a standard**  
 FC centro  
 SA affarato  
 VC tempi urbani  
 VO città urbana  
 VS studi specialistici e aree di ricerca  
 UC centri e nuclei  
 SL nuclei
- **zone ND - zona Q**  
zone non classificate o con classificazione generale

27. Lo stato di diritto attuale



zone soggette a variante

- 001 variante al PRG per ampliamento parcheggio USL
- 002 ridenominazione aree D4.3 e D4.4 - Zipa 2 e Zipa 3
- 003 spostamento limite su confine di proprietà tra SI e B2.3
- 004 traslazione area B2.3
- 005 variante Cartiere Vecchie
- 006 modifica zonizzazioni da VR a Q1
- 007 variante normativa sottozona D1
- 008 modifica fascia da VA a VS in via Campolungo
- 009 modifica area da VA a VS - Hotel Federico II
- 010 Piano Particolareggiato Cartiere Vecchie in variante al PRG
- 011 variante NTA - ampliamento insediamento produttivo
- 013 variante normativa artt. 37, 39, 42, 49, 69 delle NTA
- 014 piano di lottizzazione Pace Adele in via Roma
- 015 variante normativa artt. 28, 86 - grandi strutture commerciali
- 016 variante al PRG zone B1.3 e B2.3
- 018 variante zone bianche del PAS
- 019 rettifica PRG, correzione errori materiali
- 021 costruzione prolungamento V.le della Vittoria
- 026 variante al PRG zona via Appennini Bassa
- 027 variante per ampliamento area FH - Salus spa
- 028 variante casa Baldeschi
- 029 variante Commissariato - Inserimento area D5 in zona agricola
- 032 piano di recupero Simia 1 in variante al PRG
- 033 scheda progetto CI Colle Paradiso
- 035 scheda progetto Sadam
- 036 scheda progetto C3 via dei Colli
- 038 variante area comunale per servizi ospedalieri CTR
- 039 varianti 1998 - tipologia B
- 040 varianti 1998 - tipologia A2
- 041 varianti 1998 - tipologia A3
- 043 ampliamento area D2.4 su zona VS
- 046 variante al PRG per realizzazione stralcio 1 Asse Sud
- 048 variante al PRG per ampliamento area Depuratore
- 052 correzione errori materiali
- 053 modifica area comunale da VA a UP
- 056 scheda progetto D3.1 Fornace
- 059 scheda progetto D4.4 Asse Sud - Zipa 3
- 068 sistemazione campo rugby in località Minonna
- 069 scheda progetto B3.1 Fater
- 070 piano di recupero Saffa
- 071 scheda progetto D3.2 Sima
- 072 scheda progetto C5 Tornabrocco
- 073 piano di lottizzazione Casa Oggi
- 074 ampliamento parcheggio di via Zannoni
- 075 progetto LL.PP. - Inserimento UP in aree UZ
- 076 realizzazione rotonda in via Spina
- 077 modifica zonizzazione da SI a SH dell'area Collegio Pergolesi
- 078 variante al PRG - Mercato Ortofrutticolo
- 079 piano di lottizzazione Fatma
- 080 scheda progetto D4.3 Asse Sud - Zipa 2
- 081 scheda progetto Simla 2
- 082 approvazione PUT - variazioni conseguenti
- 083 approvazione P.L.L. Pasquini in variante al PRG
- 083 scheda progetto D4.6 Asse Sud - Gallodoro2
- 084 scheda Progetto Grotte di Frasassi
- 085 variante al PRG per localizzazione impianti di trasmissione
- 086 scheda progetto B3.4 Santa Marla del Piano 2
- 087 scheda progetto C8 Pace
- 088 piano di recupero Campus Boario
- 100 eliminazione limiti di ineditabilità aree D esterne al centro edificato
- 101 aree produttive via Fontedamo, Piantamedico, Brodolini/Battistoni
- 102 scheda progetto D4.1 Asse Sud Gallodoro 1

**28. Quadro delle varianti al PRG 1993-2005**