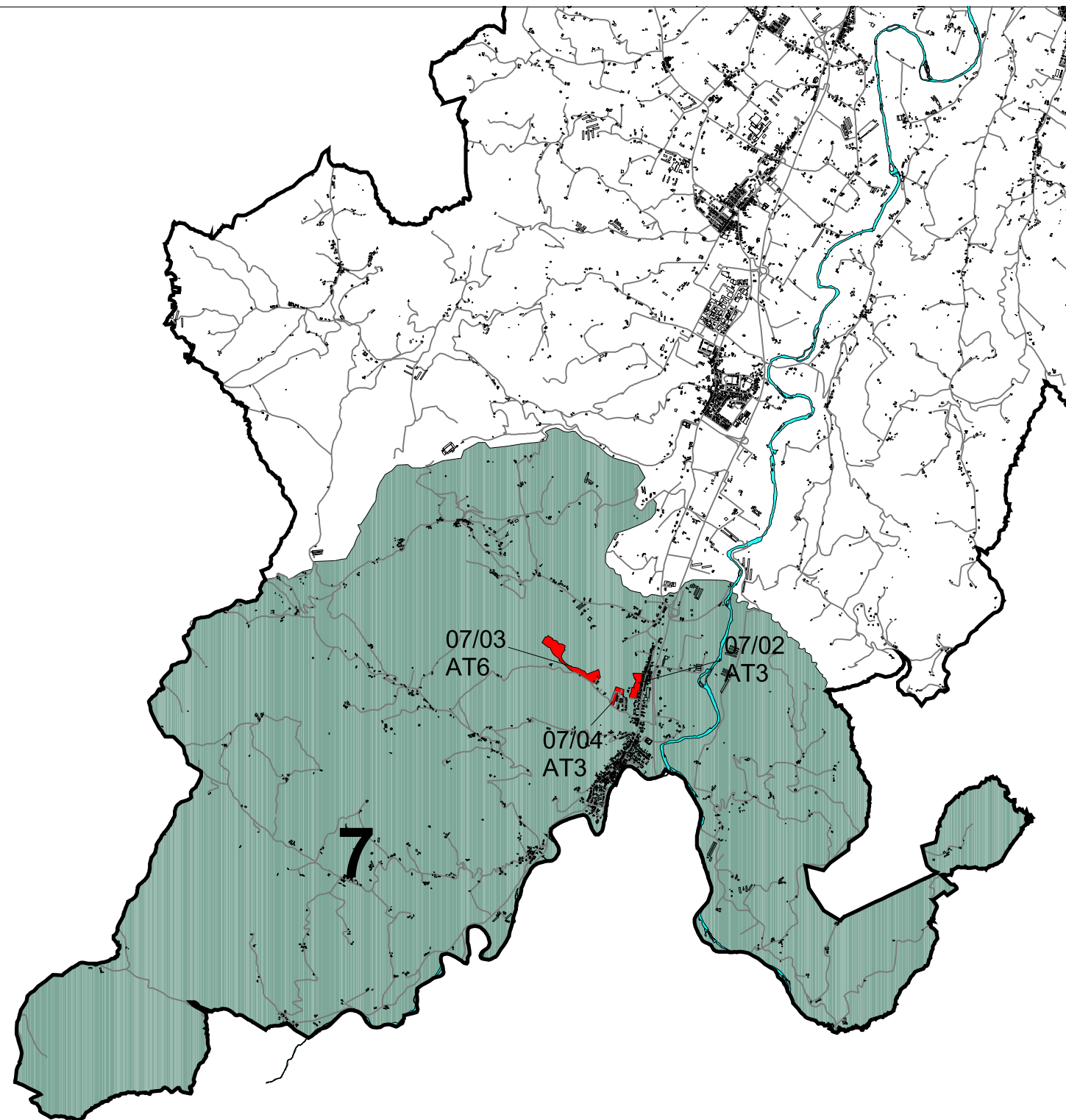




QUARTIERE N° 7 BORELLO

Indice schede

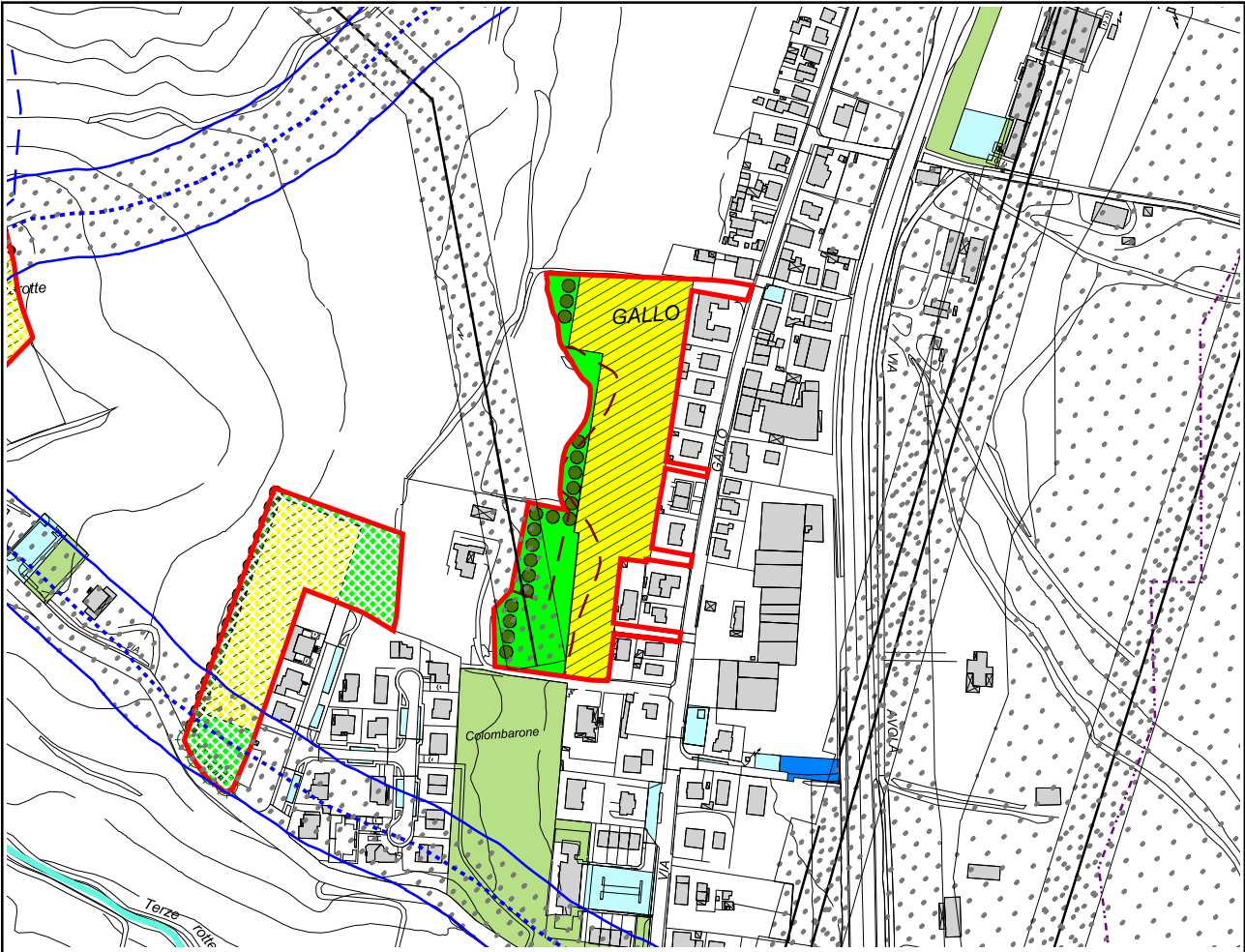
07/02 AT3 BORELLO - Gallo, comp. sud	pag. 25
07/03 AT6 BORELLO - collegamento parco minerario	pag. 27
07/04 AT3 BORELLO - via Stornite	pag. 29

Aree di trasformazione

- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani
- AT6 Di valorizzazione paesaggistica-ambientale
- AT7 Di riqualificazione paesaggistica-ambientale

Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale Borello - Gallo-comp.sud	07/02-AT3
--	-------------------------

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Borello è localizzata nella parte alta della valle Savio sul confine comunale. E' posta alla base delle pendici collinari ed è stretta dalla infrastruttura stradale di rilevanza statale E45 umbro - casentinese.

Lo sviluppo edilizio a bassa densità è avvenuto prevalentemente lungo la strada ed ha saturato la totalità del terreno pianeggiante.

Il PRG '85 ha consentito l'edificazione di una zona di espansione residenziale nella parte collinare.

Il PTCP colloca l'area di trasformazione in zona di alimentazione degli acquiferi sotterranei.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto assolve la funzione di creare un passaggio graduale tra l'edificato e la campagna: è opportuno diminuire l'impatto dell'edificazione localizzando il verde lineare verso la collina in continuità con il parco privato esistente.

L'edificato si attesta lungo via Gallo, sul retro dell'attuale tessuto edilizio e analogamente all'esistente, è a bassa densità.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 22.216 mq
 Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
 Superficie utile lorda (Sul): 3.332 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 40% St;
 Area pubblica (Ap): 60% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
 Ip (St) > 40%
 hm = 13 mt
 Apv = verde a prato
 A = 120 alberi /ha Se
 Ar = 300 arbusti/ha Se
 Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul
 U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
 U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

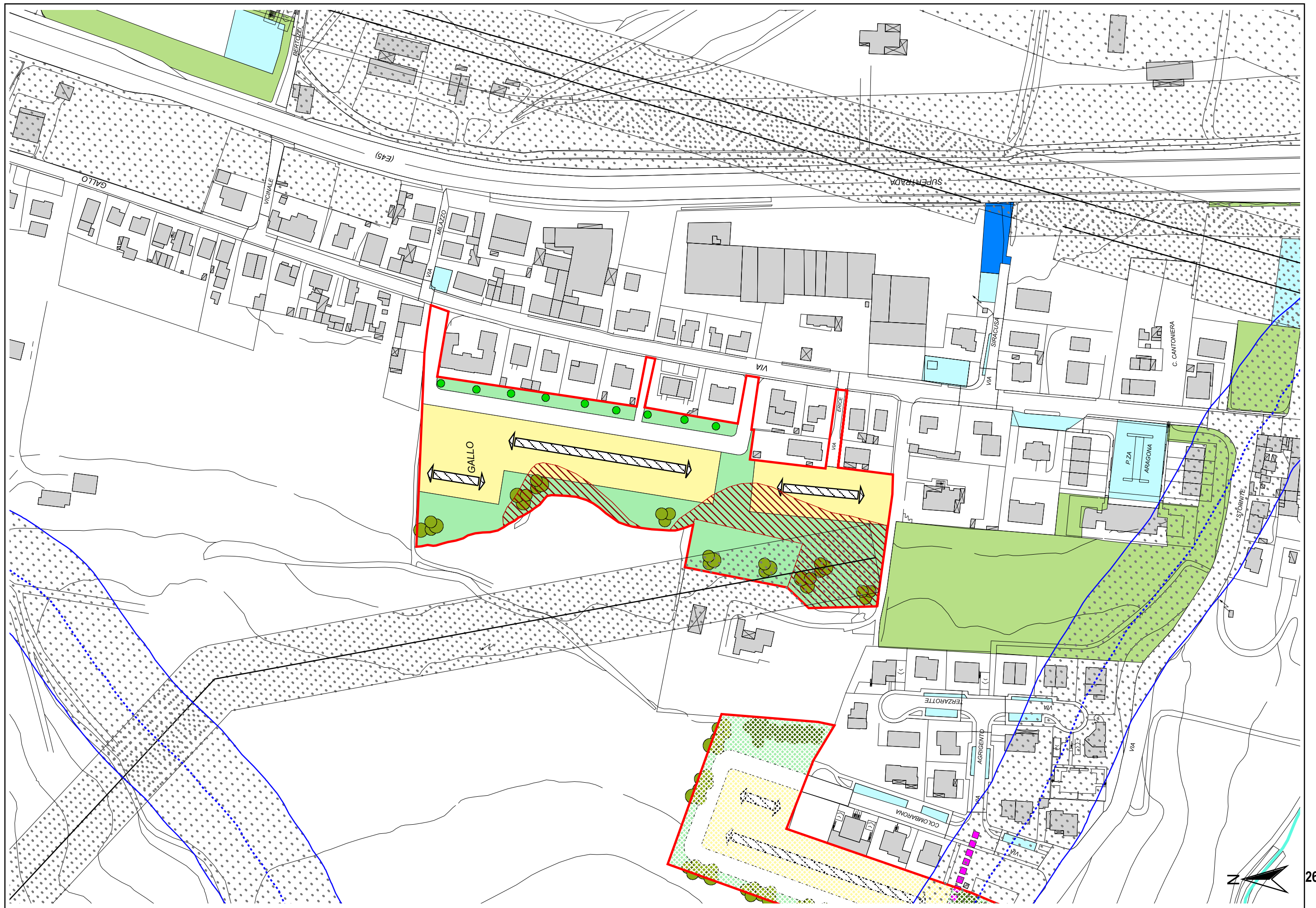
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

Allacciabile a rete da realizzare nel breve medio termine.

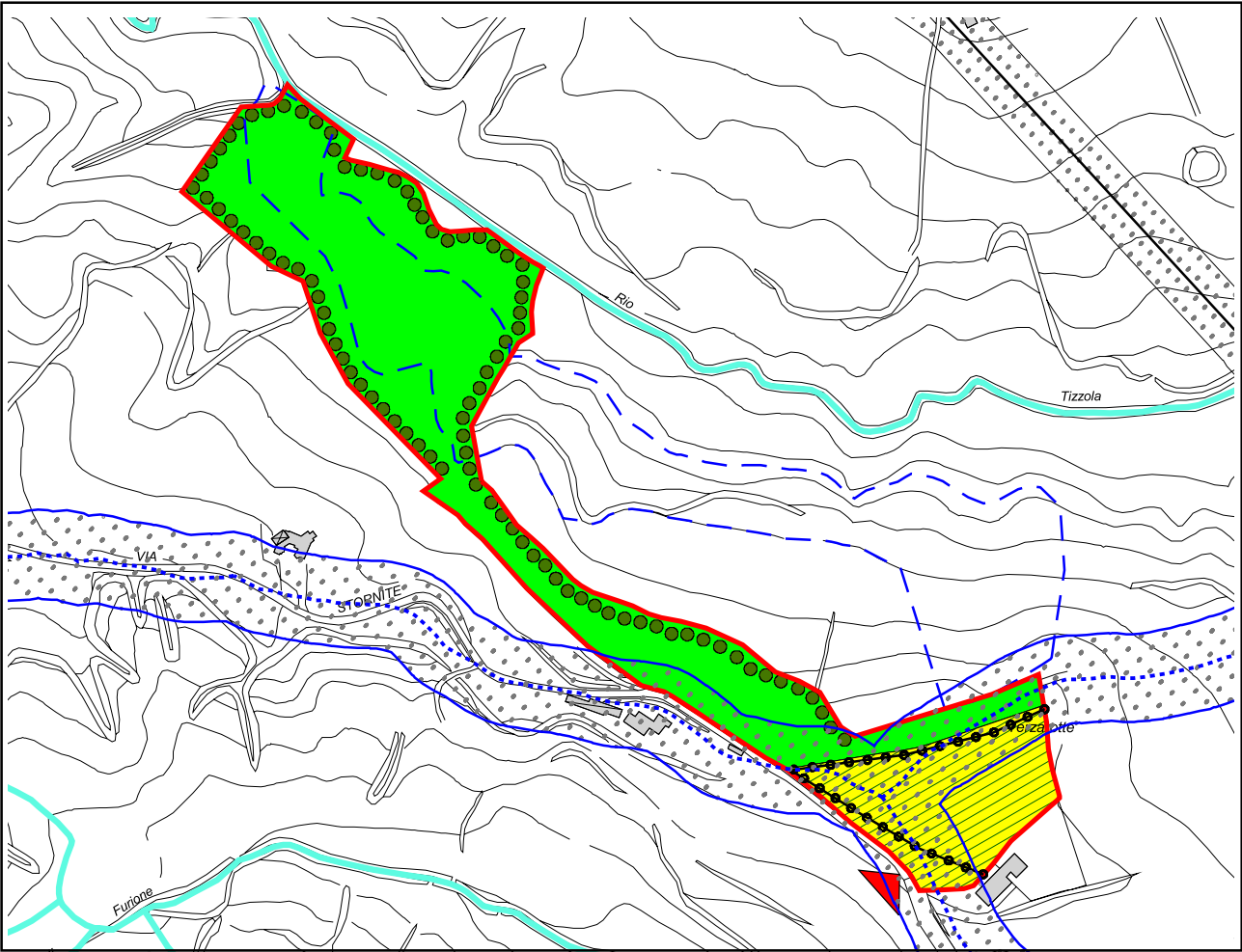
Idrogeologiche

La porzione con tratteggio rosso è destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità. E' vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi.

Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'Allegato 1;
 zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'Allegato 1.



SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'ambito di trasformazione è ubicato a ovest della frazione di Gallo, in un'area di forte interesse paesaggistico ambientale. In prossimità di tale comparto è prevista la realizzazione del museo della miniera di Formignano.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di creare una fascia di verde eco-ambientale con inserito un percorso pedonale di collegamento fra il borgo residenziale e il parco della miniera di Formignano, percorso storico dei minatori che accedevano alla miniera. Inoltre si intende creare una zona attrezzata con parcheggi ed eventualmente punto di ristoro.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 57.983 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.04 mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.319 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 15 % St
Area pubblica (Ap): 85 % St

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 75%
hm = 7 mt
Apv = verde a prato
A = 100 alberi/ha Se
Ar = 200 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U3/6.

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U3/6 = massimo 25% Sul

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.
Allacciamento alla fognatura nera di via Stornite.

La nuova edificazione, essendo l'Ambito di possibile localizzazione della superficie edificabile interessato in gran parte dalle fasce di rispetto dei crinali, dovrà fare riferimento ai caratteri costruttivi, tipologici e dimensionali degli edifici esistenti. Vanno evitati sbancamenti che alterino la percezione visiva del crinale.

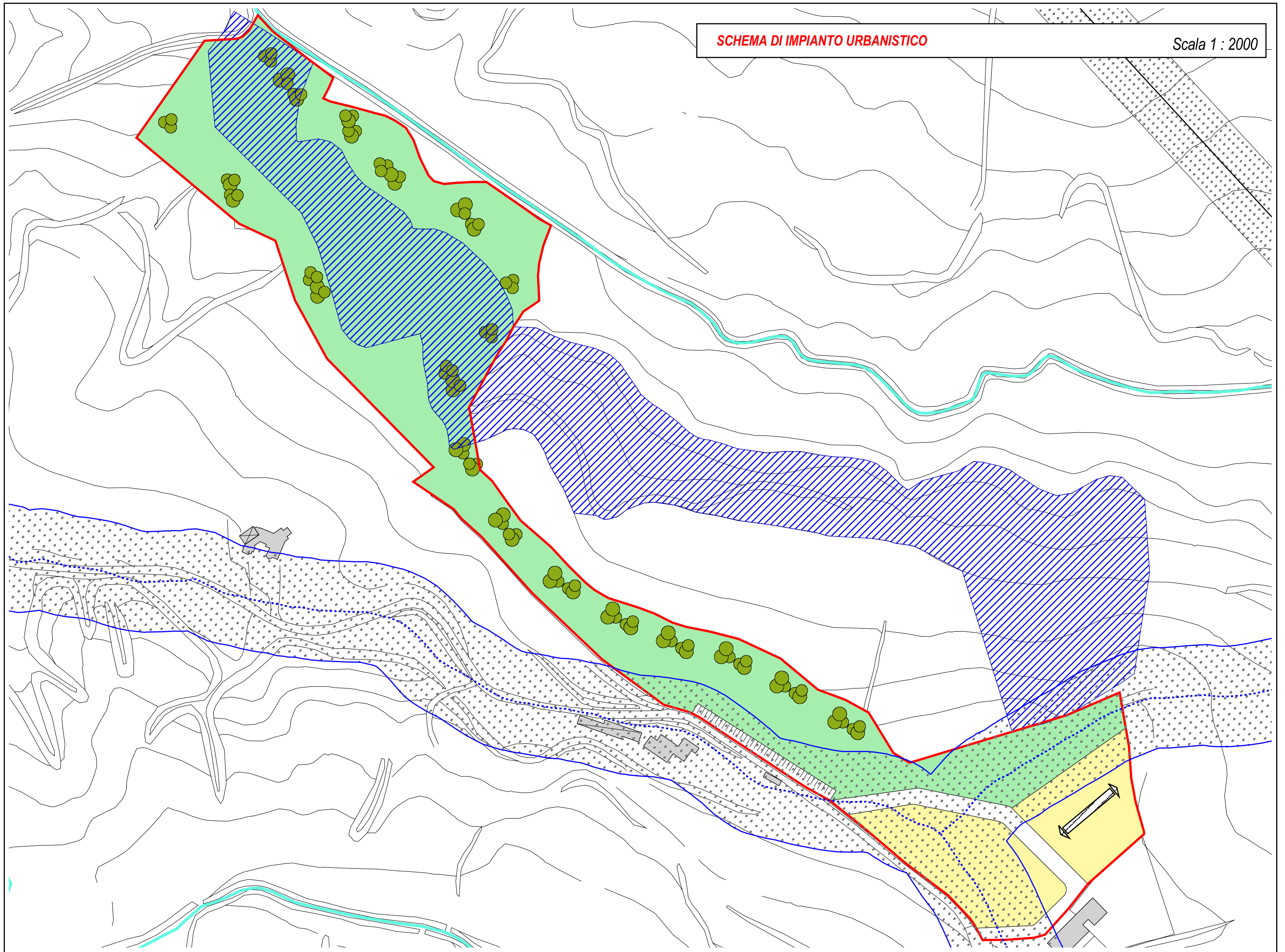
Idrogeologiche

Il comparto ricade in : sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'Allegato 1;
sistema forestale e boschivo (art. 10 del PTCP) di cui all'art. 2.3 dell'Allegato 1;
particolari disposizioni di tutela di specifici elementi : Crinali (art.20B del PTCP) di cui all'art.2.9 dell'Allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'Allegato 1.

Il comparto ricade per una porzione marginale nell'art. 13 R2 (rischio idrogeologico medio) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.
La porzione con tratteggio blu è destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità.
E' vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi con l'esclusione del percorso pedonale da realizzarsi a seguito della definitiva bonifica e messa in sicurezza dell'area.
Le condizioni geomorfologiche del sito impongono che la progettazione ponga particolare attenzione alla stabilità dei versanti circostanti l'area.

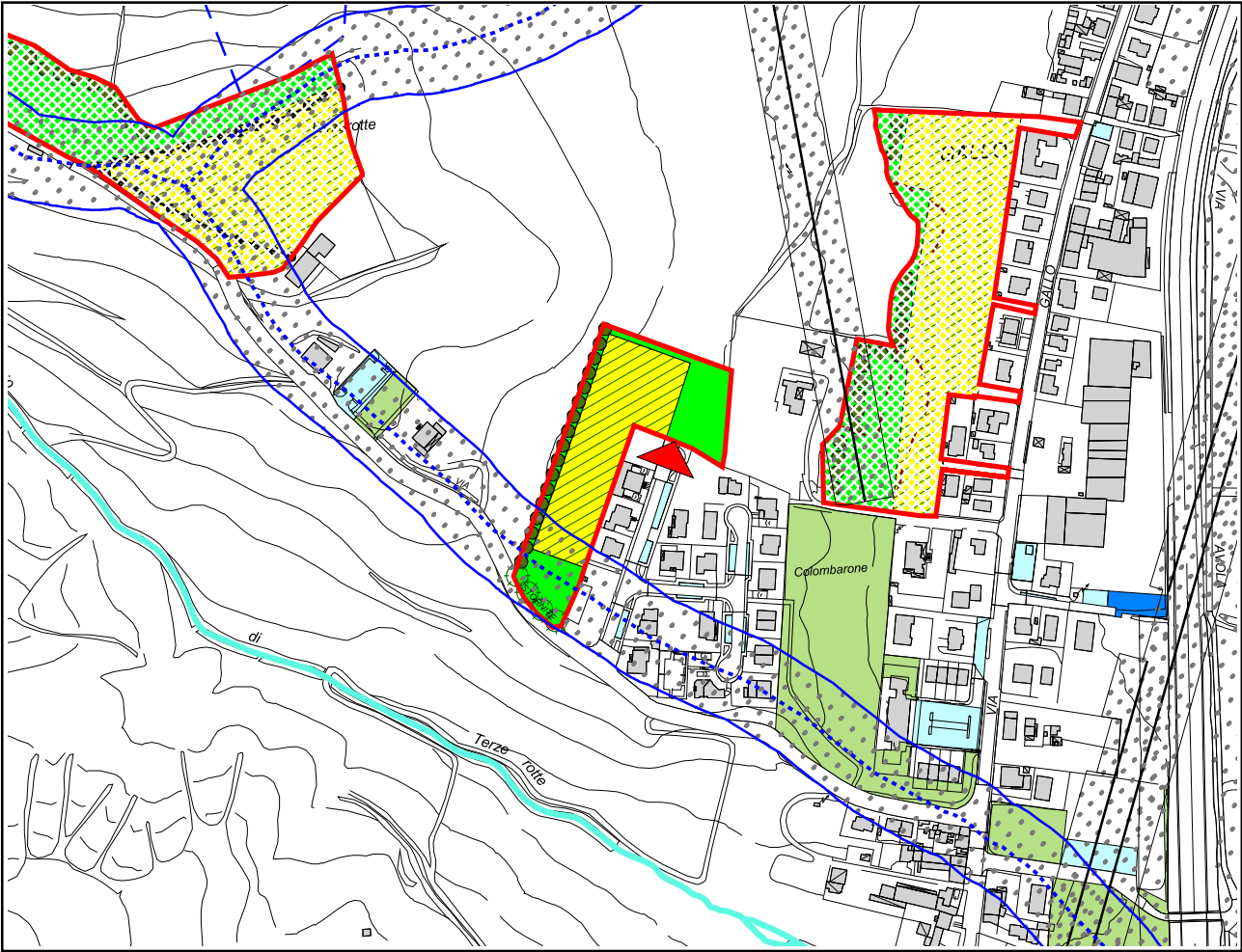
Scarpate morfologiche (art.50.11).

Qualsiasi intervento è subordinato alla realizzazione di opere di consolidamento e messa in sicurezza del versante in dissesto.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale Borello - via Stornite	07/04-AT3
--	-------------------------

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca nella collina a monte di Borello, lungo la via Stornite e completa l'insediamento di recente attuazione immediatamente a valle. L'area sostanzialmente pianeggiante è attraversata dalla linea di crinale segnalata dal PTCP.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve concludere il disegno della frazione a ovest verso la collina, dando risposta alla richiesta di nuove aree residenziali per la frazione di Borello.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 12.000 mq
 Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
 Superficie utile lorda (Sul): 1.800 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 40% St;
 Area pubblica (Ap): 60% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
 Ip (St) > 40%
 hm = 13 mt
 Apv = verde a prato
 A = 120 alberi /ha Se
 Ar = 300 arbusti/ha Se
 Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul
 U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
 U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.
 Nell'ambito della fascia di rispetto del crinale la nuova edificazione dovrà essere localizzata in accorpamento all'edificato esistente nelle aree in cui l'interferenza visiva con il crinale risulti minore e fare riferimento ai caratteri costruttivi tipologici e dimensionali degli edifici esistenti. Vanno evitati sbancamenti che alterino la percezione visiva del crinale.
 Il PUA dovrà contenere uno studio di verifica dell'impatto delle previsioni edificatorie sul paesaggio, attraverso il quale individuare anche eventuali mitigazioni.

Idrogeologiche

La progettazione esecutiva dell'intervento dovrà essere preceduta da un'adeguata indagine geologica e di stabilità di dettaglio basata su prove in sito ed in laboratorio, che ne indichi la problematica e i metodi per intraprenderla. Questa indagine dovrà affrontare, tra l'altro, la situazione geomorfologia e le condizioni d' equilibrio della scarpata sul rio Terzarotte, definendo le distanze minime di rispetto da osservare negli interventi in progetto.

Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'Allegato 1;
 particolari disposizioni di tutela di specifici elementi : Crinali (art.20B del PTCP) di cui all'art.2.9 dell'Allegato 1;
 zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'Allegato 1.
 Il comparto ricade nell'art. 13 R2 (rischio idrogeologico medio) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

La progettazione dovrà porre particolare attenzione alla morfologia del luogo.

