

Città di Magenta

Piano di Governo del Territorio 2015

Contenuti fondamentali

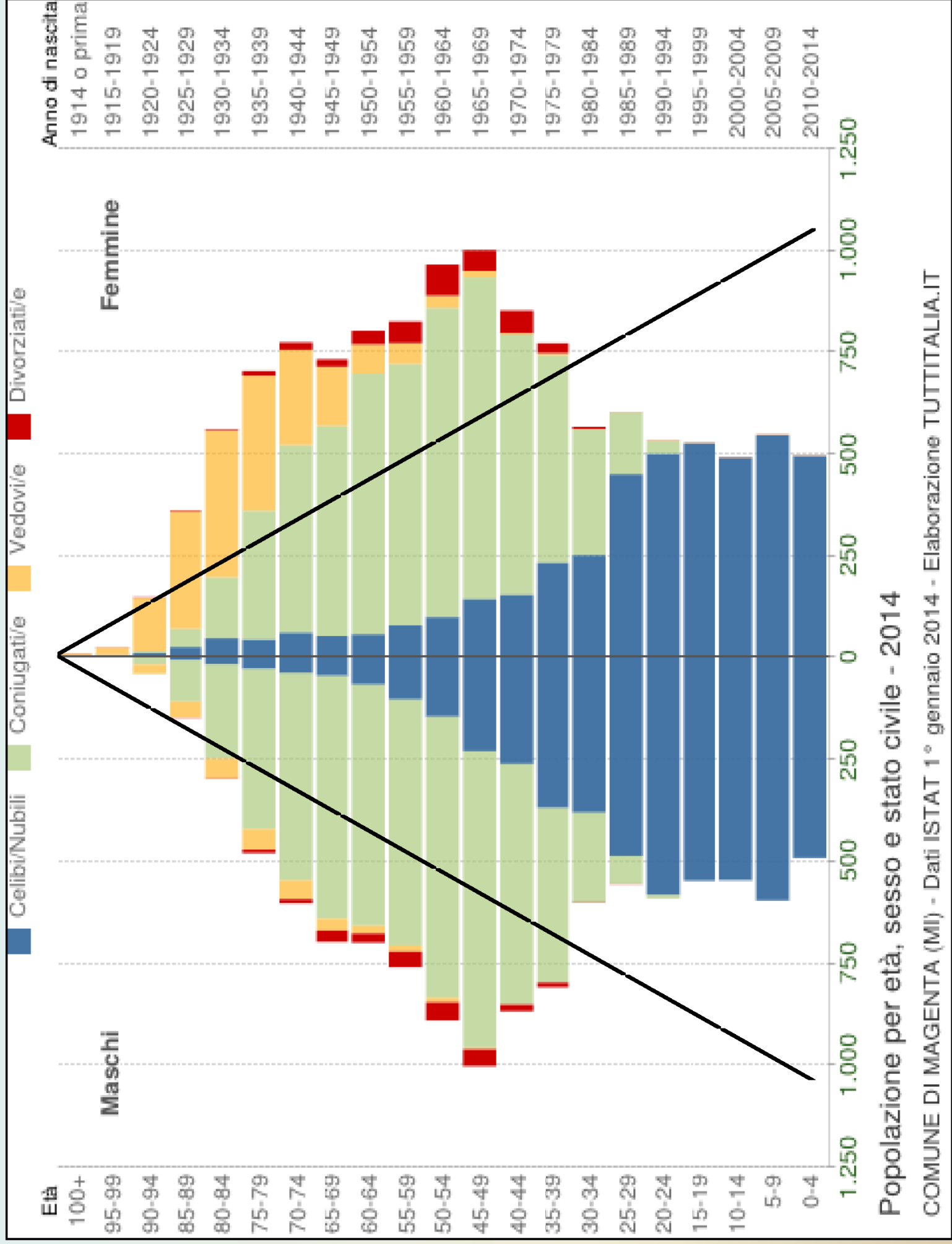
Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Fabrizio Calloni
Mobilità	POLINOMIA srl
Commercio	Società di Ricerca e Pianificazione
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Settore tecnico del Comune di Magenta:
Arch. Danila Scaramuzzino – Dirigente settore tecnico
Geom. Marco Bizzarri – Responsabile del servizio

Ufficio di Piano:

Germana Bighiani – Segreteria amministrativa
Geom. Francesco Bianchi – Edilizia
Arch. Michela Cozzi – Edilizia
Ing. Ilaria Dameno – Ambiente
Arch. Rosella Saibene – Paesaggio

Classi di età: la “piramide” si è trasformata in una “foglia”



Con la diminuzione delle nascite la base della piramide si è ristretta.

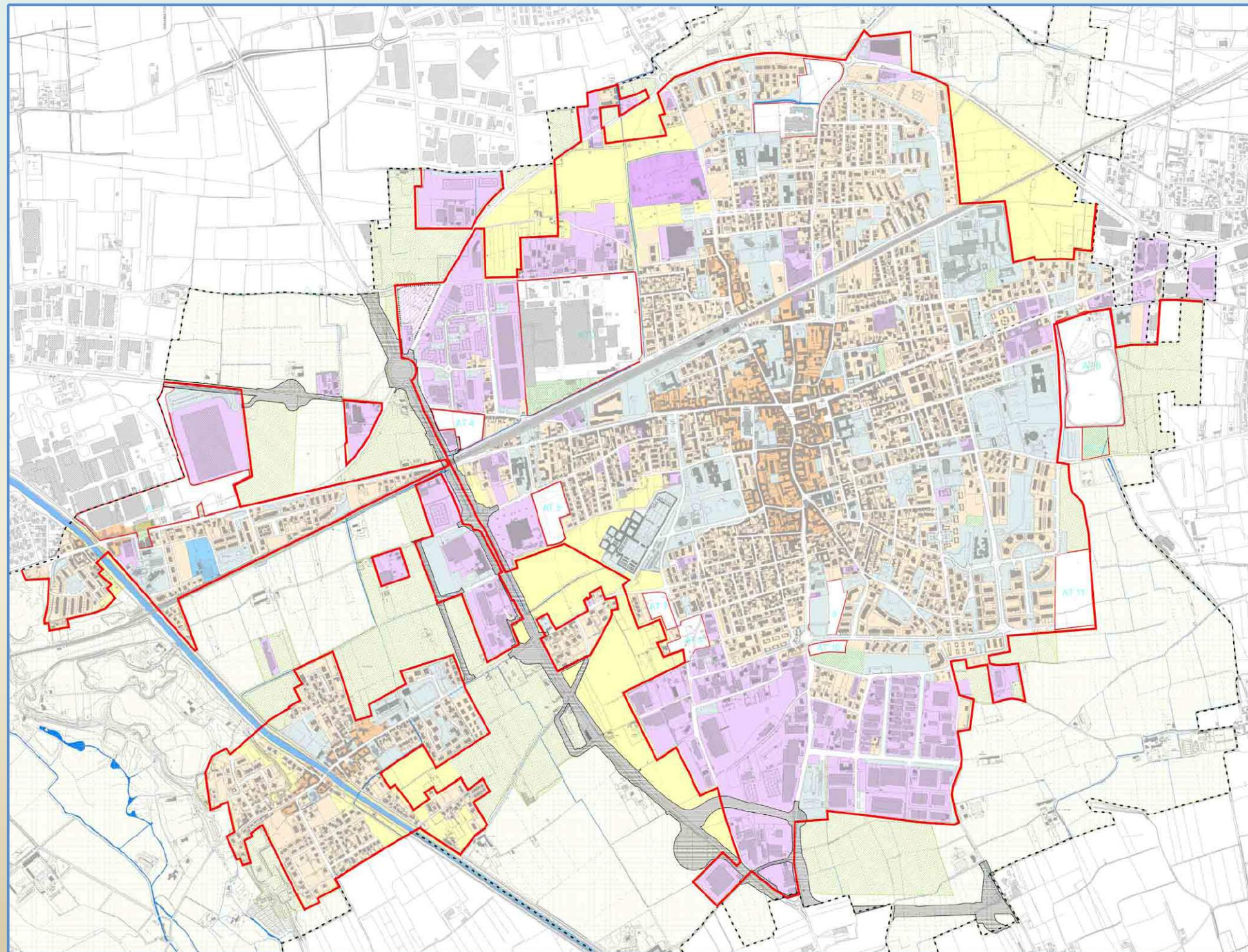
Le età mediane, da 30 a 60 anni, al centro della foglia, si sono gonfiate.

Tra gli ultra trentenni aumentano **celibi e nubili, e divorziati**.

Le **vedove** sono nettamente più dei **vedovi**.

Obiettivo 1 - Ridurre il consumo di suolo

Definire il “confine della città” in base alla morfologia dell’edificato e alla qualità e consistenza delle aree agricole.



Il perimetro contiene il tessuto urbano consolidato (TUC) e le aree già oggetto di piano attuativo.

In giallo sono evidenziate le frange dell’agricoltura periurbana, comprese tra il TUC e le infrastrutture della viabilità extra-urbana, per le quali non prevedere interventi di trasformazione, a meno dell’esigenza di realizzare servizi.

Obiettivo 2 - Promuovere il riuso delle aree dismesse

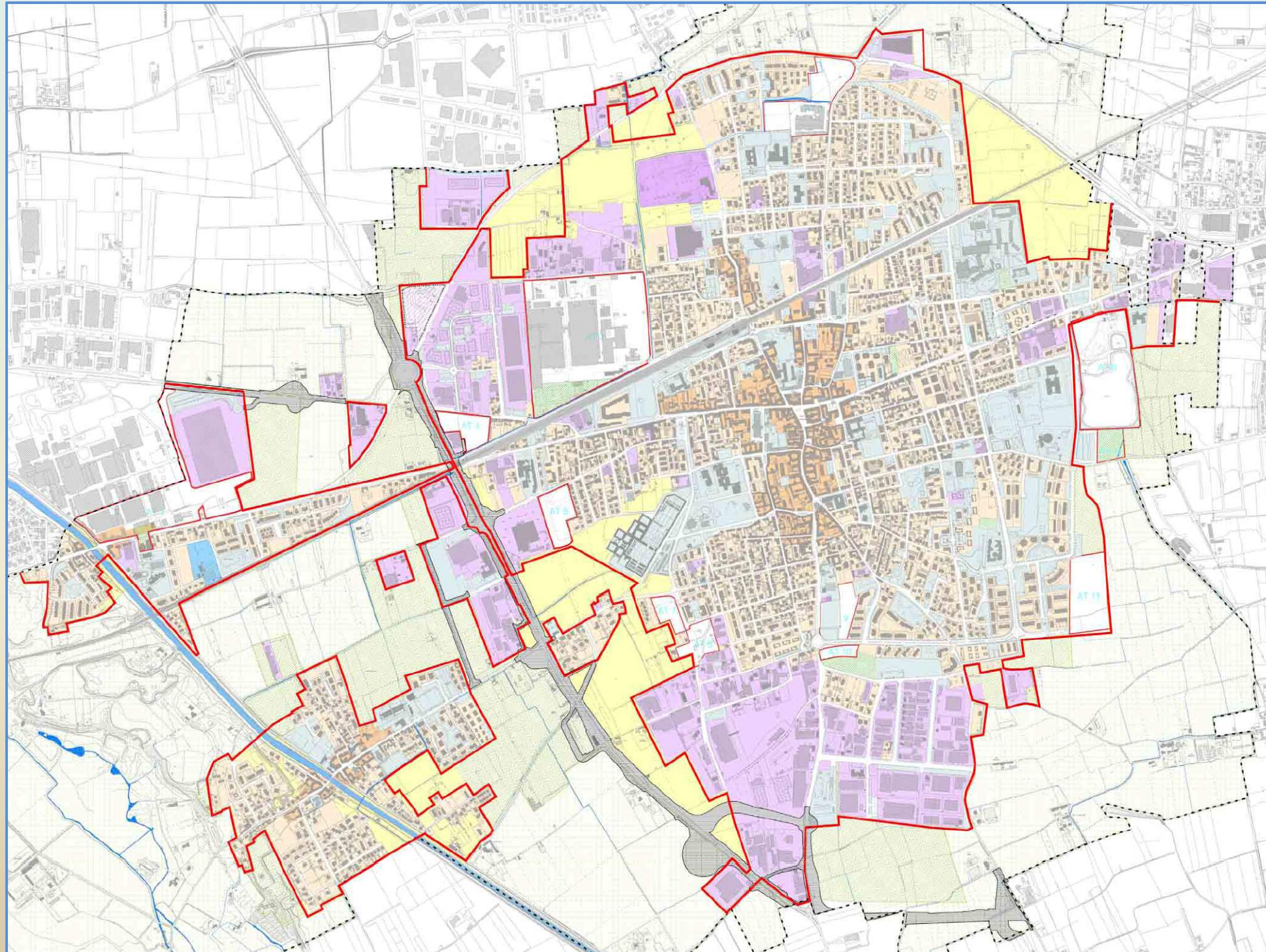
Individuare ambiti di trasformazione unitari per le aree industriali dismesse.

Limitare le previsioni di espansione delle frazioni prevedendo il solo completamento dell'edificato.



Obiettivo 3 – Valorizzare le aree di frangia

Le frange dell'agricoltura periurbana sono classificate come aree non soggette a trasformazione (a meno dell'esigenza di realizzare servizi).



Obiettivo 4 - Garantire l'operatività del Piano dei Servizi

Limitare il numero e l'estensione delle aree da acquisire alla proprietà comunale restituendo, ove possibile, alla destinazione agricola quelle non indispensabili.

Garantire l'acquisizione delle aree necessarie attraverso la "perequazione".

Prevedere nei diversi quadranti, ad eccezione del centro città (Nord, Sud, frazioni), la localizzazione di "case della democrazia" quali centri di attività sociale e culturale di quartiere.

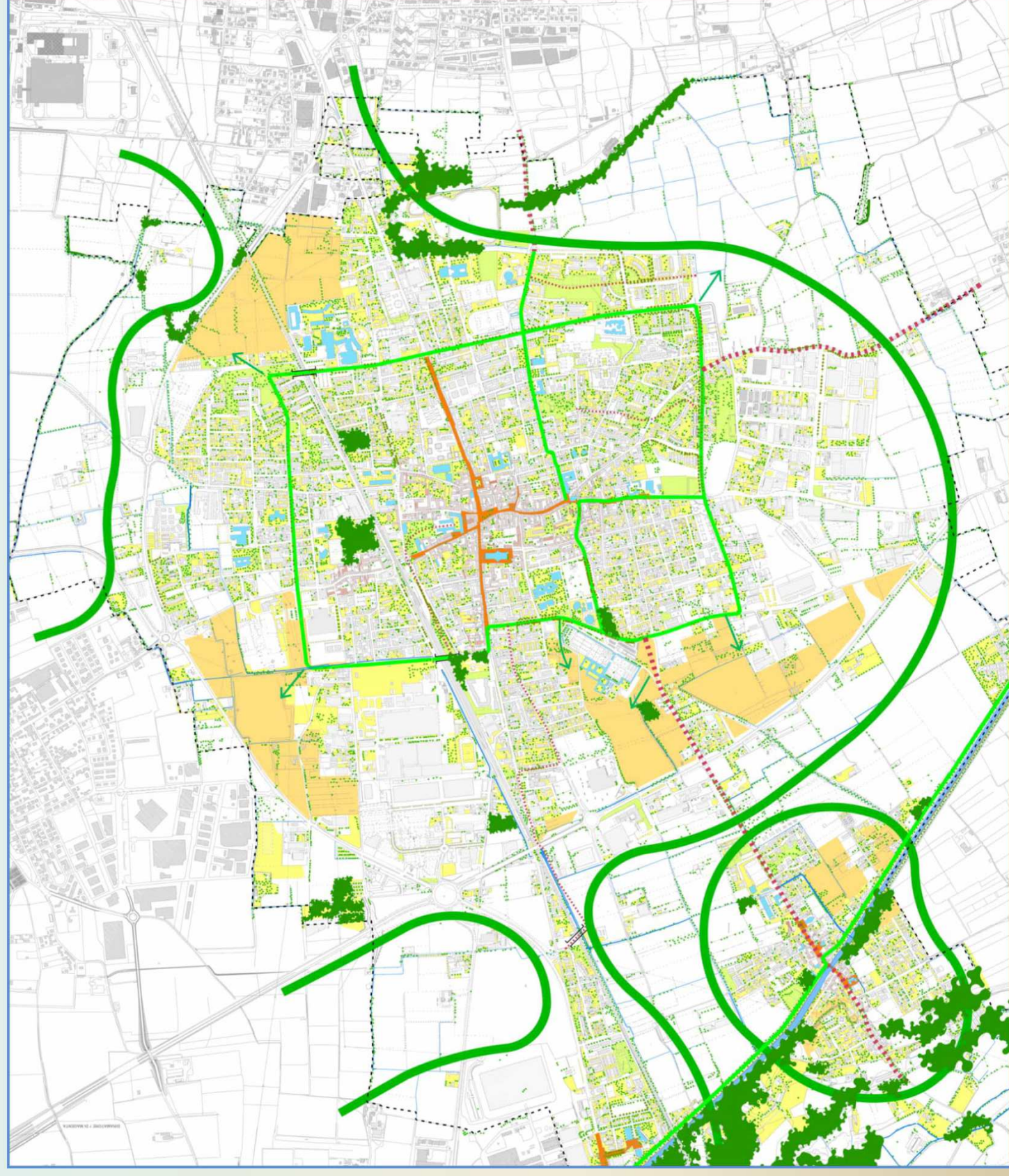
Obiettivo 5 - Realizzare la "rete verde"

Indicare le connessioni attuali e potenziali fra il sistema delle aree verdi urbane, le aree di frangia e la campagna (Obiettivo 3).

Realizzare una rete continua di aree di verde pubblico all'interno del tessuto urbano consolidato, connessa attraverso percorsi di passeggiata valorizzati con interventi di arredo e di alberatura stradale.

Obiettivo 5 - Realizzare la “rete verde”

Indicare le connessioni attuali e potenziali fra il sistema delle aree verdi urbane, le aree di frangia e la campagna.



Obiettivo 6 - Promuovere interventi di edilizia sociale

Indicare gli Ambiti di Trasformazione che, per dimensione, localizzazione e struttura proprietaria, presentano le condizioni per l’inserimento di quote significative di edilizia sociale, considerando tale inserimento come uno degli obiettivi pubblici rilevanti della fase negoziale.



Abitazioni occupate per numero di stanze e famiglie per numero di componenti

Abitazioni con stanze		Famiglie con componenti						Totale abitazioni	
		1	2	3	4	5	6 e più	n°	%
1		96	23	7	4	0	0	130	1,43
2		527	273	123	52	7	5	987	10,85
3		701	653	413	201	55	7	2.030	22,30
4		701	1.112	1.045	750	130	28	3.766	41,37
5		188	382	451	396	94	25	1.536	16,87
6 e più		67	151	177	202	43	14	654	7,18
Totale famiglie	n°	2.280	2.594	2.216	1.605	329	79	9.103	100,00
	%	25,05	28,50	24,34	17,63	3,61	0,87	100,00	

Disagio grave

Disagio

Standard

Sopra-standard

Sulla base dello standard adottato, le famiglie risultano così disaggregabili in base al tipo di affollamento:
16%: famiglie in sovraffollamento
34%: famiglie in affollamento corrispondente allo standard adottato
50%: famiglie in abitazioni più ampie rispetto allo standard

Utilizzando l'unità di misura "componenti" (complessivamente equivalenti ai residenti), le modalità d'uso dello stock residenziale sono così interpretabili:
21%: residenti che vivono in abitazioni sovraffollate
38%: residenti che vivono in abitazioni di dimensione standard
42%: residenti che vivono in abitazioni più ampie rispetto allo standard

Obiettivo 7 - Semplificare l'attuazione del Piano

Ristesura integrale dei testi normativi limitando la disciplina a quanto necessario alla gestione delle procedure urbanistico edilizie limitando l'obbligo di pianificazione attuativa, in particolare nei nuclei di antica formazione.

[Il testo delle Norme del Piano delle Regole scende da 103 a 56 pagine].

Ridurre la dotazione obbligatoria di aree per servizi e spazi pubblici per gli interventi di riuso di aree ed edifici all'interno del centro storico.

La disciplina degli oneri di urbanizzazione rimane demandata alle relative deliberazioni del Consiglio Comunale.

Revisione del meccanismo della perequazione, selezionando gli Ambiti di Trasformazione ai quali è imposto l'obbligo di raggiungere un indice minimo di edificazione maggiore dell'indice proprio.

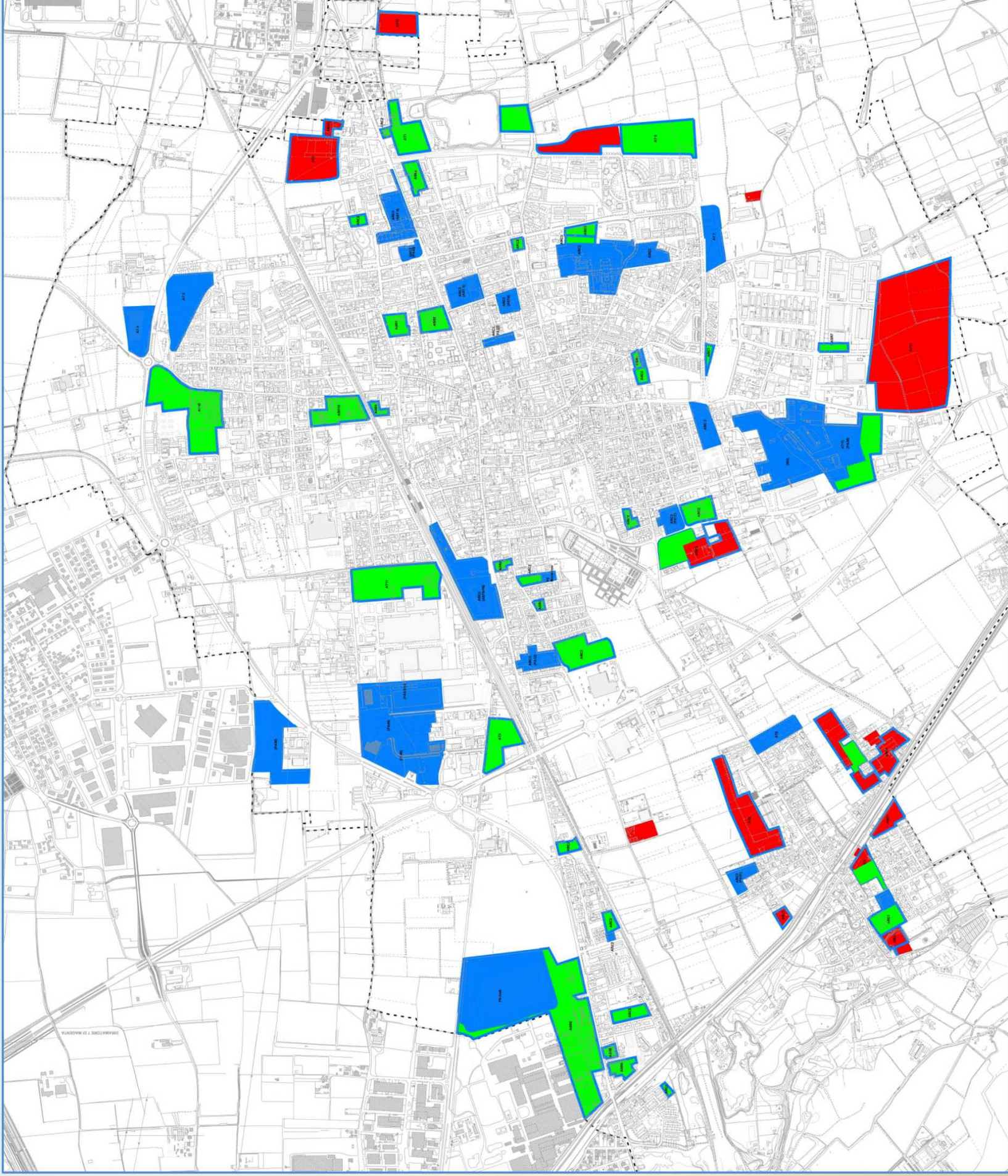
Interpretare l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione come occasione per fornire incentivi agli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato - sia del centro residenziale che della "periferia" produttiva" - alternativi alla trasformazione di suoli non edificati.

Obiettivo 8 - Migliorare le condizioni di mobilità

Riportare nel Piano dei Servizi gli esiti del Piano Generale del Traffico Urbano prodotto contestualmente alla variante generale di PGT.

Prevedere un'area destinata a parcheggio di interscambio (gomma privata - gomma pubblica -ferro) a servizio della stazione ferroviaria.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT 2010



Totale capacità insediativa residenziale del PGT 2010: **9.500 abitanti teorici, di cui:**

* Comparti di Piano Attuativo del Documento di Piano e del Piano delle Regole **attuati** per capacità equivalente a **2.600 abitanti teorici** (ma senza aumento reale di popolazione)

* Residui compartimenti **non confermati** per capacità equivalente a: **3.100 abitanti teorici**

* Residui compartimenti previsti dal PGT 2010 **confermati** (con modifiche in riduzione della capacità edificatoria) per capacità equivalente a: **3.800 abitanti teorici**

La capacità edificatoria dei compartimenti Piano Attuativo del Documento di Piano e del Piano delle Regole della Variante Generale di PGT si riduce a: **2.300 abitanti teorici**

Riduzione del consumo di suolo e della capacità insediativa

PGT 2010:

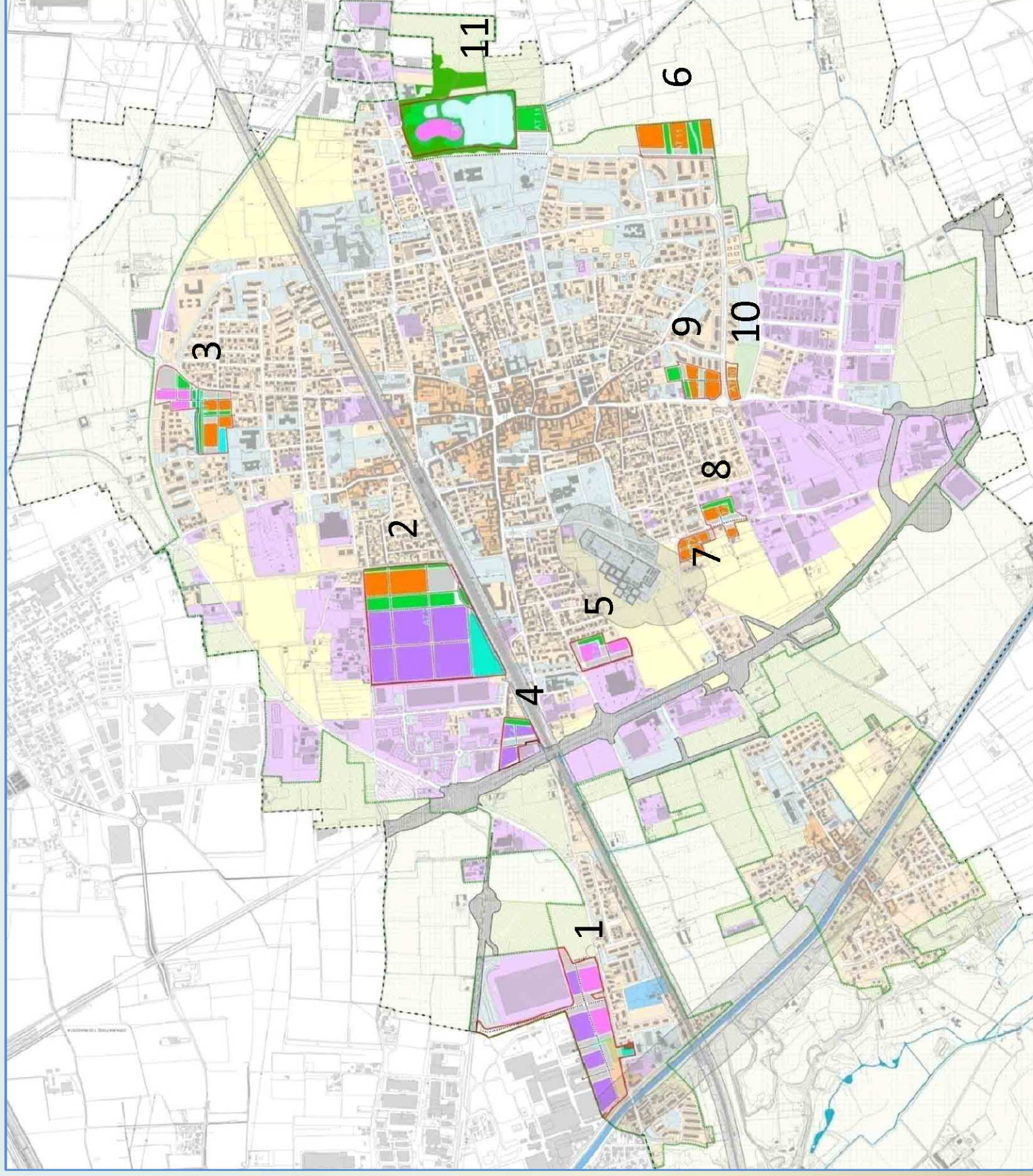
Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e Piani attuativi di aree ARC non attuati e non riconfermati

Sigla	St	Slp massima			Ab. Teorici (50 mq/ab)
		Residenziale	Terziario	Produttivo	
Ambito 5	38.381,00	16.631,77			332,64
Ambito 9	39.393,00	17.070,30			341,41
Ambito 12	16.036,00		22.450,40		
Ambito 14	141.115,00	91.724,75	91.724,75		1.834,50
A (serv. social housing)	24.253,00	9.701,20			194,02
Tot. Ambiti di Trasformaz.	259.178,00	135.128,02	114.175,15		2.702,56

ARC 1 (b)	2.791,38	930,46			930,46	18,61
ARC 1 (e)	6.481,15	2.160,38			2.160,38	43,21
ARC 1 (f)	3.965,00	1.321,67			1.321,67	26,43
ARC 1 (h)	8.647,40	2.882,47			2.882,47	57,65
ARC 1 (i)	6.001,39	2.000,46			2.000,46	40,01
ARC 1 (l)	14.419,46	4.806,49			4.806,49	96,13
ARC 1 (m)	17.463,85	5.821,28			5.821,28	116,43
Totale aree ARC	59.769,63	19.923,21			19.923,21	398,46

TOTALE	318.947,63	155.051,23	114.175,15		269.226,38	3.101,02
---------------	-------------------	-------------------	-------------------	--	-------------------	-----------------

Documento di Piano 2015: Carta delle previsioni di piano



Considerando gli ambiti del PGT 2010 tagliati e quelli confermati con superficie territoriale ridotta, si restituiscono alla agricoltura circa 350.000 mq di superficie territoriale: l'equivalente di circa 45 campi di calcio, e di una azienda agricola medio grande.

Il Documento di Piano, sulla base degli obiettivi strategici assunti a fondamento del PGT, individua 11 “Ambiti di trasformazione” (AT).

**La capacità insediativa residenziale degli AT risulta pari a:
1.700 abitanti teorici**

Norme del Documento di Piano

Alle Norme del Documento di Piano è allegato un elaborato che specifica le “Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione” (AT).

Ogni AT è oggetto di una scheda nella quale le “**prescrizioni**” sono chiaramente distinte dagli “**indirizzi**”, di carattere non prescrittivo, che devono pertanto essere interpretati e approfonditi nella fase della pianificazione attuativa.

Sono da assumere come prescrizioni:

- le delimitazioni degli AT, suscettive solo di mere e marginali rettifiche in base a risultanze catastali o da rilievo strumentale del terreno;
- le indicazioni contenute, nella scheda di ogni AT, nella **Sezione 2 - INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO**.

Norme del Documento di Piano

L'art. 1.5 delle NTA del Piano delle Regole richiama altri contenuti prescrittivi contenuti in elaborati del Documento di Piano.

“Per tutti gli interventi assoggettati a titolo abilitativo costituiscono elaborati prescrittivi anche i seguenti elaborati del Documento di Piano:

DA 02 a-b (Vincoli monumentali e paesaggistici),

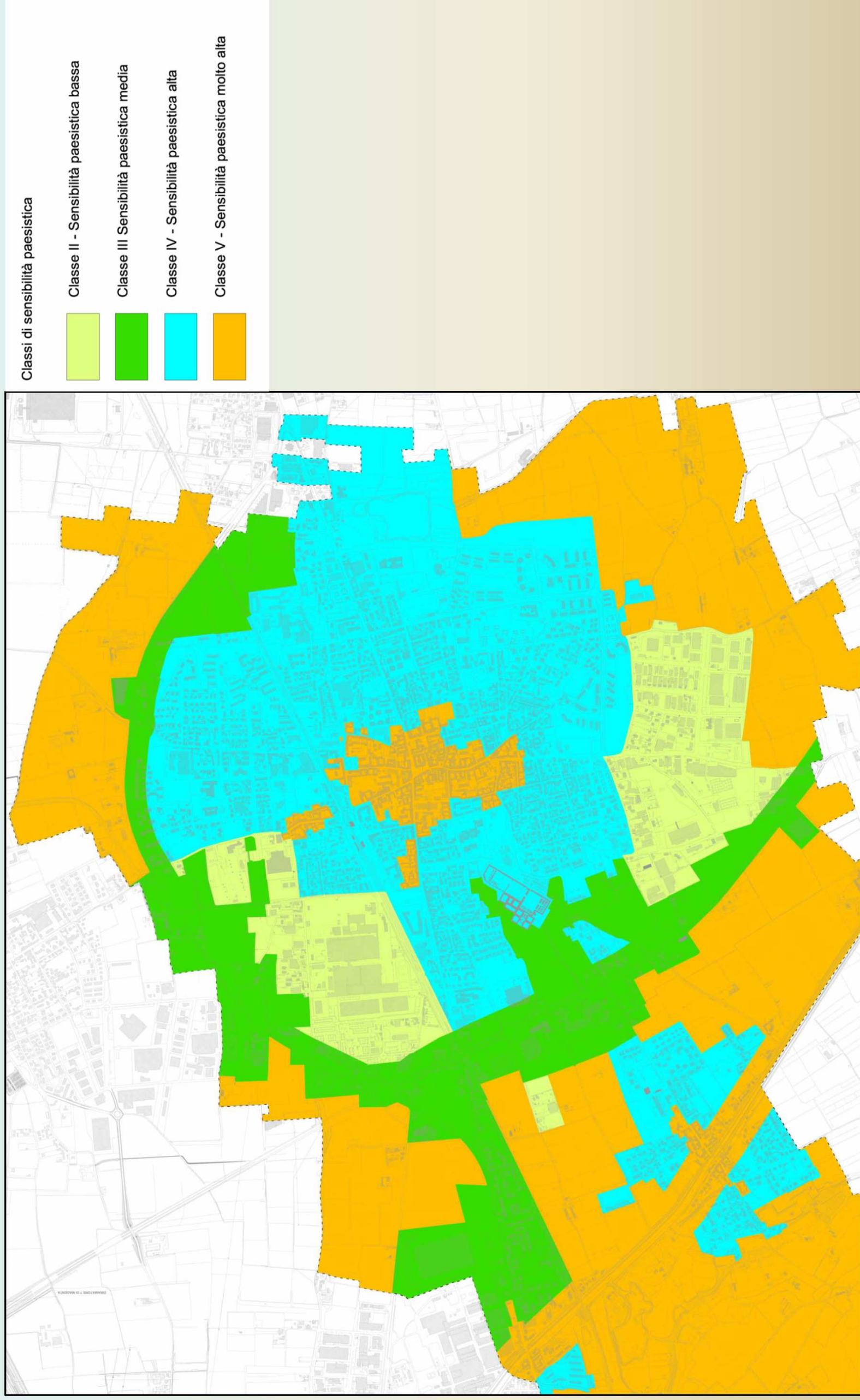
DA 03 a-b (Vincoli infrastrutturali e ambientali),

DA 04 (Vincoli geologici, idrici e idrogeologici),

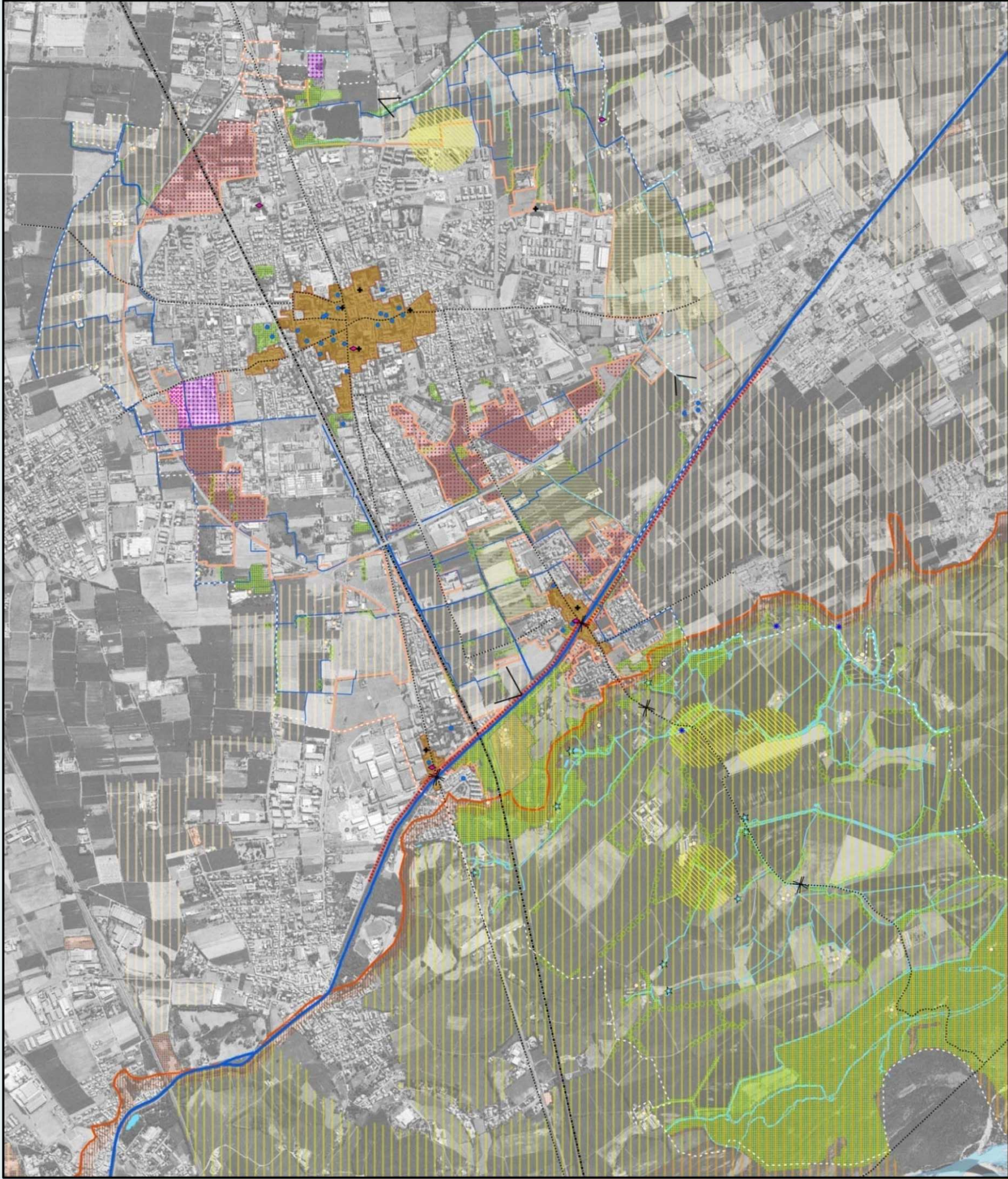
DP 02 a-b (Carta della sensibilità paesistica).

I progetti dovranno prendere atto, oltre che di detti elaborati, anche delle tavv. DA 08 (Carta condivisa del paesaggio) e, per quanto riguarda il Piano dei servizi, della tav. SP 02 a-b (Carta ecopaesistica), con espresse argomentazioni delle quali terrà conto la competente Commissione del paesaggio nell'espressione del proprio parere, motivato ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia (del. G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 e ss.mm.ii.)”.

Carta della sensibilità paesistica



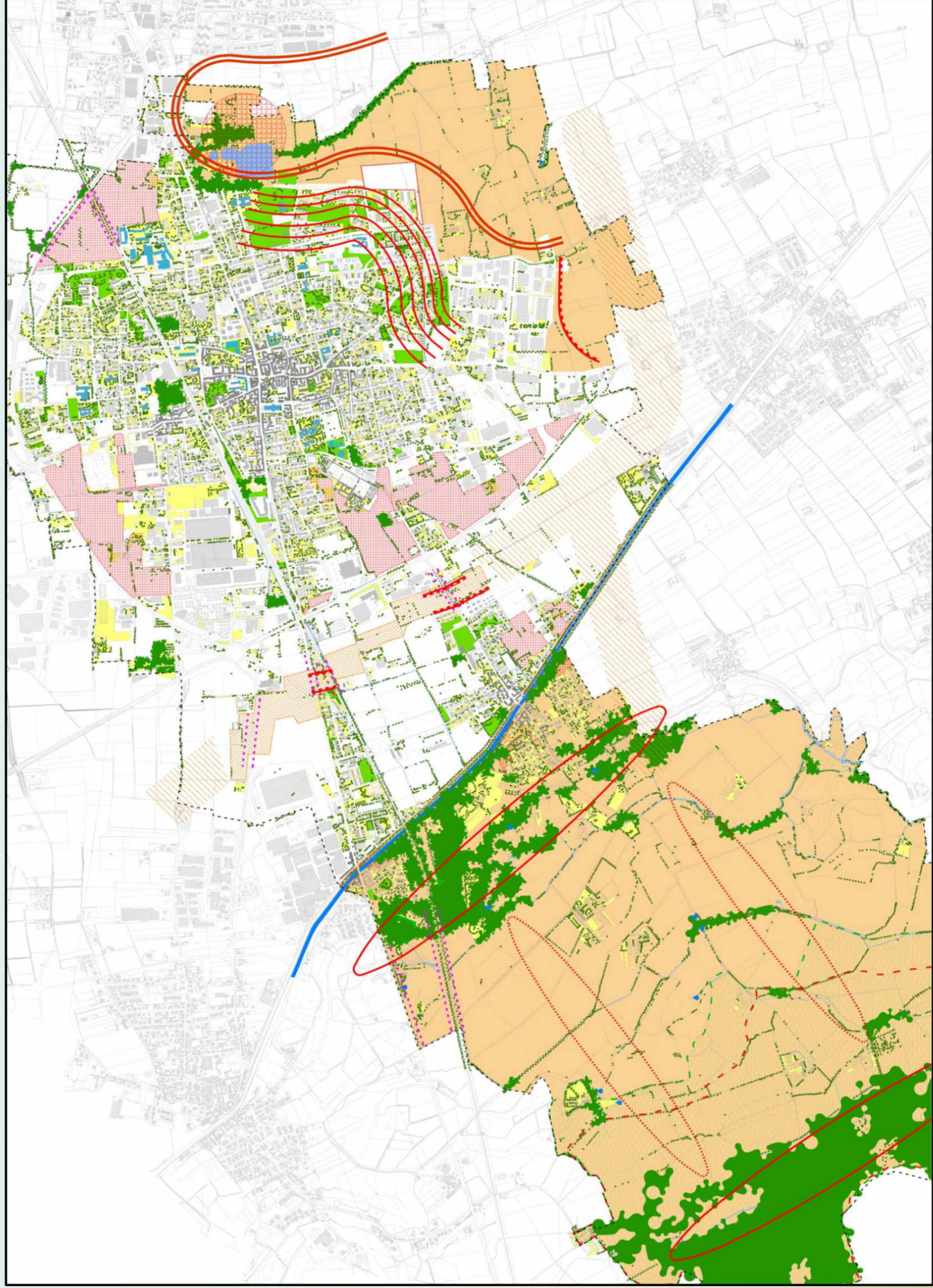
Carta condivisa del paesaggio



	Contorni comunali
	3.1.1 Sistemi di particolare rilevanza geomorfologica nella configurazione dei contesti paesaggistici - Chi del terrazzo tuvale
	3.1.2 Sistema dell'idrografia naturale - Teste fontane
	3.1.4 Aree di rilevanza ambientale - filari
	3.1.4 Boschi
	3.2.1 Siti archeologici o ambiti di valore archeologico - Aree di interesse archeologico
	3.2.2 Sistemi dell'idrografia artificiale e relative opere d'arte - Rete irrigua
	3.2.2 Sistemi dell'idrografia artificiale e relative opere d'arte - Naviglio Grande
	3.2.2 Sistemi dell'idrografia artificiale e relative opere d'arte - Strade alzate
	3.2.2 Sistemi dell'idrografia artificiale e relative opere d'arte - mulini ad acqua
	3.2.3 Sistemi dell'organizzazione del paesaggio - nuclei immediativi rurali
	3.2.4 Sistemi della viabilità storica - ferrovia
	3.2.4 Sistemi della viabilità storica - Viabilità locale
	3.2.5 Sistemi dei centri e dei nuclei urbani - aggregati storici
	3.2.6 Altri sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana
	Edifici di culto
	Architettura industriale
	Architettura civile: architettura liberty/case operaie
	3.2.2 Sistemi dell'idrografia artificiale e relative opere d'arte - Rete irrigua
	Gardini
	Infrastrutture
	Opere di ingegneria idraulica
	Molini ad acqua
	Villeggiatura
	Edifici identificati nel SIRBEC
	3.4.5 Land-mark di natura visuale - Edifici di grande visibilità - ospedale
	4.1.2 Ambiti di degrado paesaggistico in essere provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani
	Ambiti naturalistici privi di caratterizzazione
	Ambiti naturalistici degradati o di basso profilo qualitativo
	Ambiti di prevalente valore naturalistico
	Tessuto urbano prevalentemente residenziale
	Tessuto produttivo
	PTRA - Ambiti degradati, con usi impropri e marginali
	PTRA - Ambiti di particolare qualificazione paesistica
	PTRA - Ambiti privi di caratterizzazione

Fonti: PTFA Navigli, Geoportale Regione Lombardia, PTCP Provincia di Milano

Carta ecopaesistica



Unità ambientali rilevanti	
Unità naturali terrestri	Boschi
Alberature esistenti	Verde urbano e sportivo
Unità ambientali acquatiche	
Fiumi e canali rilevanti	Corsi d'acqua minori
Fontanili	
Segnalazioni di importanza per la biodiversità	
Aree prioritarie per la biodiversità	
Nodi della rete	
Gangli primari di livello provinciale in ambienti antropizzati	
Corridoi e connessioni ecologiche	
Direttici primarie di connessione entro matrici di naturalità diffusa	
Direttici primarie di connessione tra matrici naturali e aree antropizzate	
Zone significative di biopermeabilità in ambito agricolo	
Corridoi ecologici secondari di livello provinciale	
Varchi delimitati di livello provinciale	
Unità tampone	
Zone tampone primarie rispetto ad ambiti di pressione	
Zone tampone secondarie	
Elementi di criticità per la rete ecologica	
Principali barriere infrastrutturali esistenti	
Varchi insediativi a rischio per la connettività ecologica	

Attribuzione dei diritti edificatori

Principi generali

1. Disegnare l'armatura degli spazi e delle infrastrutture urbane a partire dagli obiettivi dichiarati dal piano.
2. Garantire l'equità di trattamento tra proprietari delle aree destinate a servizi e spazi pubblici le aree destinate all'edificazione privata.
3. Garantire l'attuabilità delle previsioni di piano in particolare per quanto attiene l'acquisizione da parte del Comune delle aree che integrano il progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

Modalità di applicazione

L'attribuzione dei diritti edificatori è graduata a partire da un **indice territoriale unico pari a $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$** , assegnato tanto alle aree destinate all'edificazione per residenza o attività terziarie e commerciali, quanto alle aree destinate a servizi e spazi pubblici esterne agli ambiti di Trasformazione, ad eccezione di quelle già utilizzate a tale scopo alla data di adozione del PGT

Attribuzione dei diritti edificatori

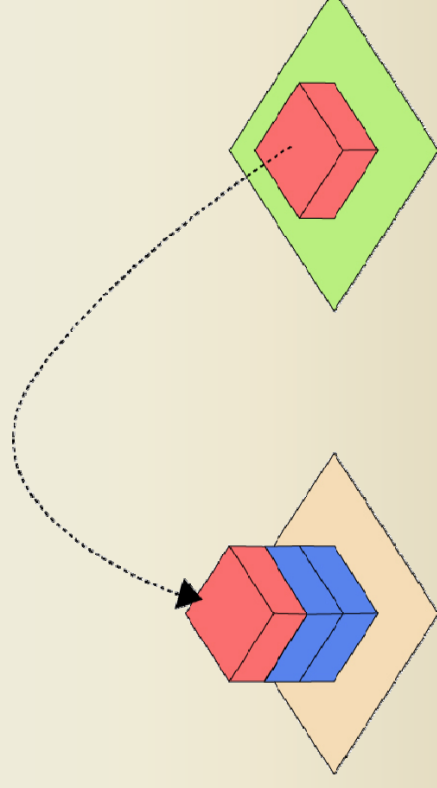
Agli Ambiti di Trasformazione residenziali, terziari e commerciali sono attribuiti indici di utilizzazione territoriale (Ut) "a scalare", così definiti:

Ut = 0,25 mq/mq

Indice proprio, attribuito a tutte le aree comprese all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione

Ut = 0,30 mq/mq

Indice minimo, che deve obbligatoriamente essere raggiunto dal progetto di Piano Attuativo per potere procedere all'esecuzione degli interventi. La capacità edificatoria aggiuntiva (***capacità edificatoria di perequazione***) sarà generata acquisendo i diritti edificatori delle aree di "decollo", destinate a servizi.



Ut = 0,45 mq/mq

Indice massimo, rappresenta l'edificabilità massima che può essere raggiunta acquisendo diritti edificatori a fronte di contributi straordinari nel campo dei servizi pubblici (***negoziazione***).

Criteri della negoziazione

“ ... si prevede che di norma, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata relativo ad uno degli ambiti di trasformazione, venga avviato un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti, e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni ...”

Prima fase: avvio delle consultazioni

Prevede una istanza accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima”.

[Tempo massimo per parere degli Uffici e della Giunta: 45 gg.].

Seconda fase: elaborazione della proposta preliminare

Prevede:

- la definizione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, nel rispetto dei limiti minimo e massimo indicati dalle Norme per l'Ambito di trasformazione;
- uno o più schemi planivolumetrici di larga massima;
- un'ipotesi di impegni nel campo delle aree e dei servizi pubblici”.

[Tempo massimo per atto di indirizzo della Giunta: 40 gg.].

Terza fase: presentazione dell'istanza di adozione del progetto di Piano Attuativo

[I termini per l'adozione sono previsti per legge]

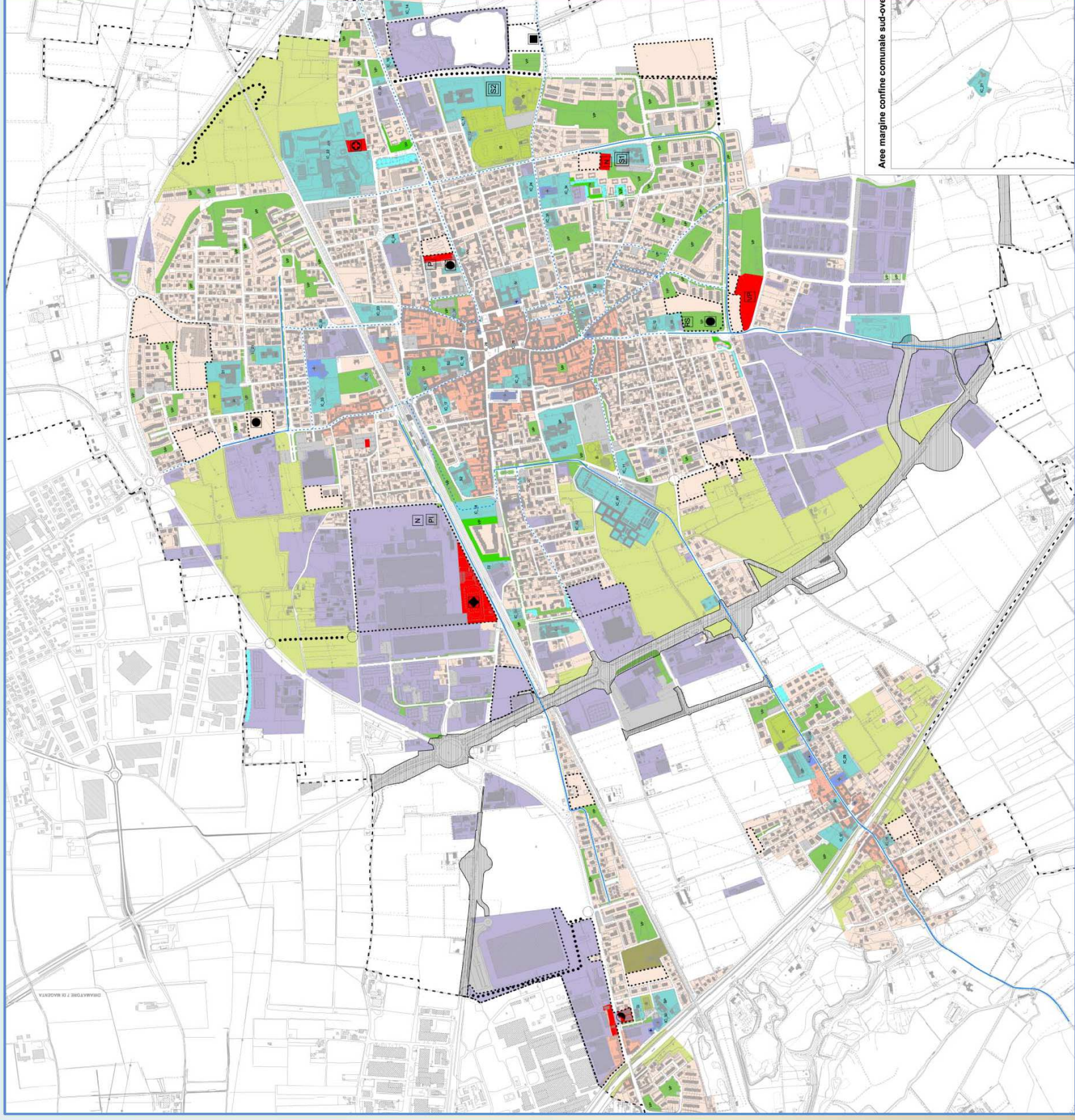
Perequazione e compensazione

La capacità edificatoria di perequazione, generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree, potrà concretizzarsi secondo le seguenti modalità:

- Cessione diretta delle aree per servizi
- Espropriazione delle aree per servizi con onere a carico dei soggetti attuatori
- Individuazione all'interno dell'ambito di aree di compensazione

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria , i criteri sopra esposti si applicano anche alle aree “C” del Piano delle Regole (NTA, art. 15), per le quali è previsto il ricorso a Piano Attuativo con **prescrizione** di un indice *Ut proprio* e un indice *Ut minimo*, e con la **possibilità** di applicazione di un *Ut* massimo.

Piano dei Servizi e aree di decollo



Aree di decollo:

- **Ampliamento del parcheggio esistente in via Nazario Sauro**
- **Ampliamento area ospedale**
- **Completamento di un'area di verde pubblico tra le vie Maronati e Tobagi**

Altre aree a servizi:

- **Area SAFFA: casa-chiesa S. Beretta Molla e scuola-teatro**
- **Area NOVACETA: impianto sportivo, parcheggio di interscambio con attestamento trasporti pubblici e area per asilo nido-scuola dell'infanzia**
- **Area "Ex ATM": area per parcheggio pubblico**
- **Area per asilo Nido in via Stadio e recupero aule per scuola dell'infanzia "SUD".**

Nuove sedi per le attività associative (case della democrazia)

Realizzazione di nuovi tracciati stradali:

- **Interventi viabilistici SS 11 (corso Europa) per accesso diretto all'ospedale e all'area NOVACETA, d all'area SAFFA (da nord)**
- **Chiusura di tratti di rete urbana**
- **Ridisegno SS 11 in frazione Ponte Nuovo**

Norme del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi (standard):

- a) per la SLP destinata a residenza e alle attività complementari: 50% della SLP;
- b) per la SLP con destinazione industriale o artigianale: 20% della SLP, con riduzione del 50% nei casi di ristrutturazione urbanistica assoggettati a piano attuativo;
- c) per la SLP con destinazione terziaria, per le medie strutture di vendita MS2 e MS3 (> 400 e $\leq$ 2.500 mq), e per i pubblici esercizi e locali di intrattenimento PE2 e PE4 (SLP > 250 mq): 100% della SLP;
- d) per la SLP delle grandi strutture di vendita GS: 200% della SLP.

Nel centro storico i Piani di Recupero relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree per servizi nella misura ridotta del 50%. Detta agevolazione non si applica per le SLP a destinazione commerciale con SV > 400 mq.

Edificabilità di massima negli ambiti di trasformazione

Ambiti di trasformazione	Ambiti strategici	Ambiti per l'attività produttiva	Ambiti a destinazione residenziale e commerciale			Ambiti a servizi pubblici o di uso pubblico
			Densità			
			media	bassa		
N°	1, 2, 3	4	5, 7, 8, 9, 11	10	6	
Ut proprio	0,30	0,50	0,25	0,25	0,05 *	
Ut aggiuntivo			0,05	0,05		
Ut minimo	0,30	0,50	0,30	0,30	0,05 *	
Ut massimo	0,45	0,65	0,45	0,30	0,05 *	
* L'indice Ut si applica alla sola St al netto della superficie degli specchi d'acqua.						

Coerentemente con gli obiettivi fondamentali del PGT, agli ambiti strategici (1, 2 e 3), a quelli destinati ad attività produttive (4) o a servizi pubblici (6) non viene prescritto alcun indice aggiuntivo obbligatorio, ovvero obbligo di reperimento di aree a servizi esterne all'ambito.

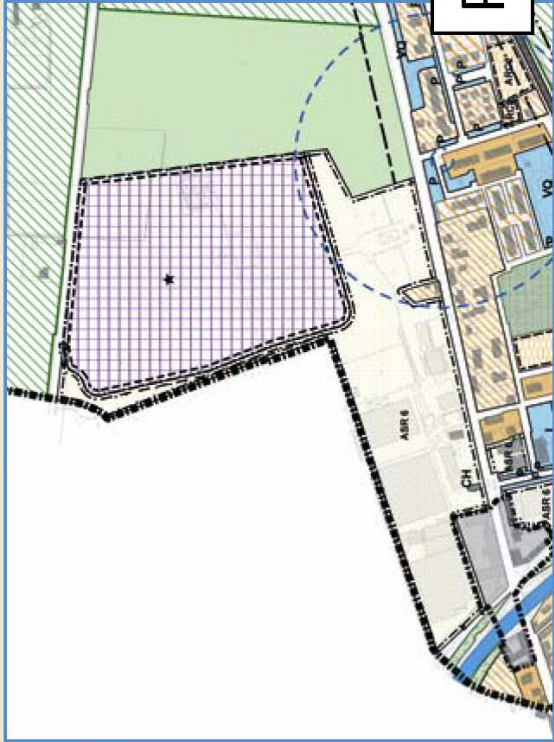
Ambiti di Trasformazione – Riuso delle aree industriali dismesse

AT 1 – Area Ex Saffa

Superficie Territoriale (mq)	100.690
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 30.210 a 45.310
H (m)	19,50

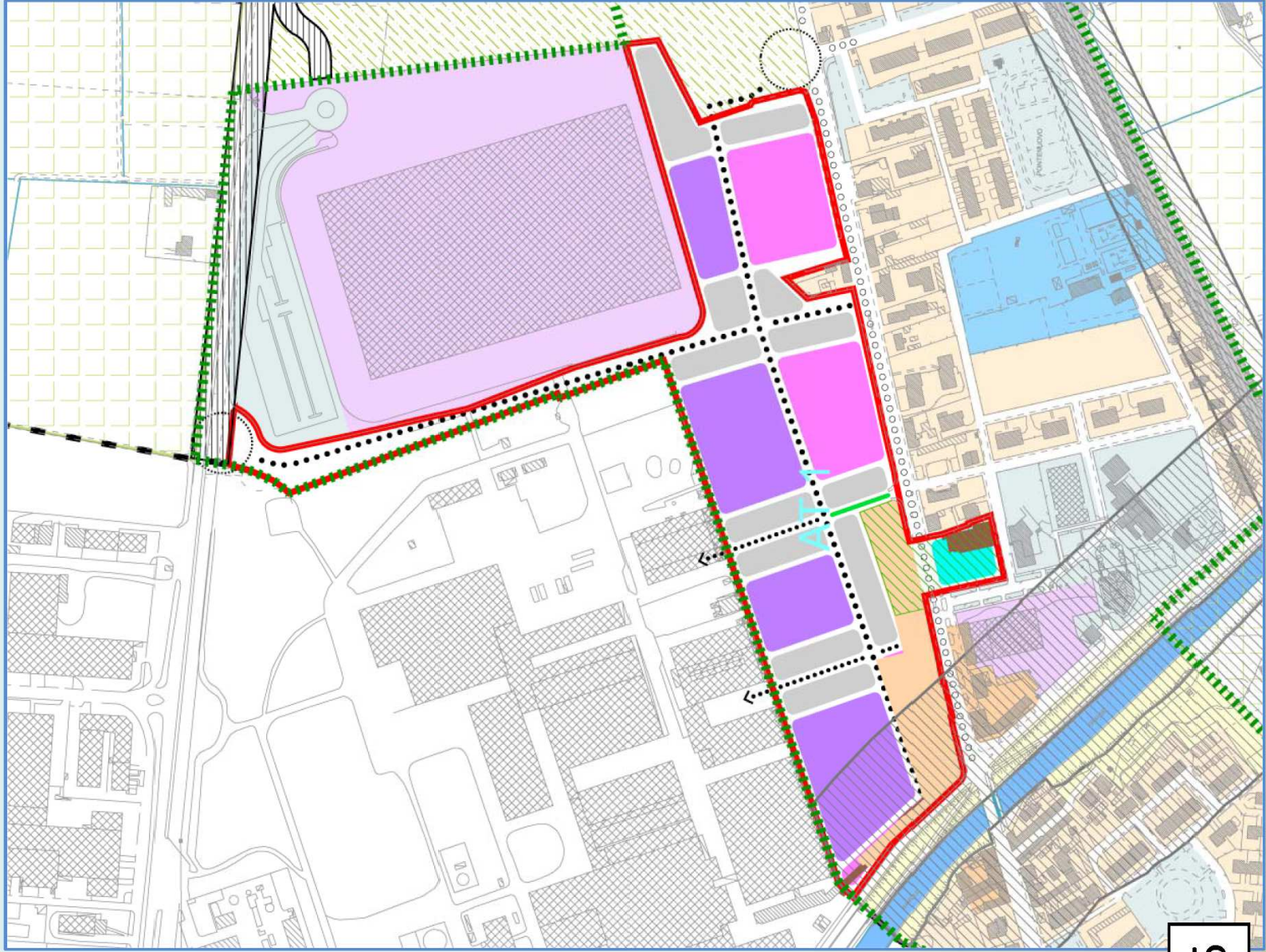
Nel PGT 2010 l’ambito, comprendente anche le aree della stessa proprietà localizzate a sud della SS 11 e occupate dalla mensa aziendale, è classificato in zona ASR (Ambiti speciali di riqualificazione edilizia, art. 27 delle NTA del Piano delle Regole). L’indice di edificabilità territoriale è pari all’esistente, con incremento del 20%. H = 6 piani fuori terra.

Vi sono ammesse le attività terziarie, quelle commerciali fino alle medie strutture di primo livello, alimentari e non, e la residenza fino al 70% dell’edificabilità totale (di cui 1/4 di edilizia convenzionata). La quantità è tale da comportare una rilevante crescita demografica della frazione di Ponte Nuovo.



PGT 2010

PGT 2015

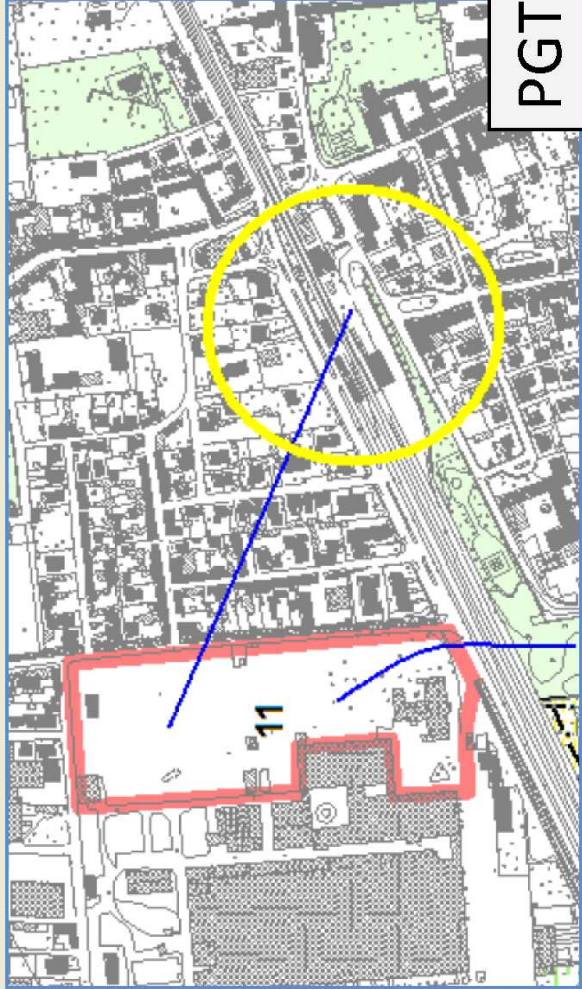


Ambiti di Trasformazione – Riuso delle aree industriali dismesse

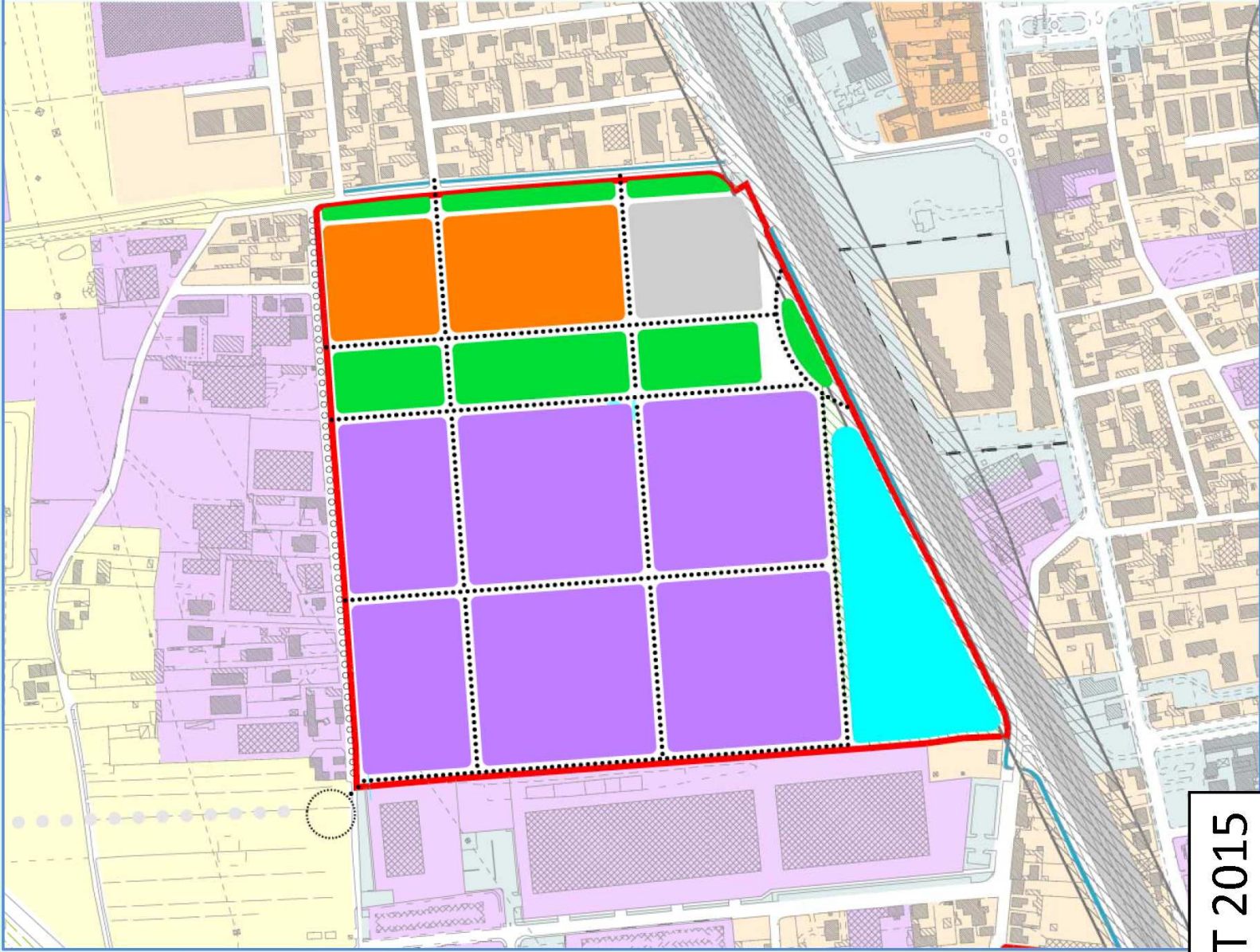
AT 2 – Area Ex Novaceta

Superficie Territoriale (St)	mq 216.250
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 64.870 a 97.310
H (m)	19,50

Il PGT 2010 smembra l’area NOVACETA in due parti. La parte occidentale, di circa 180.000 mq, ha destinazione industriale. Nella restante porzione orientale, di superficie territoriale pari a circa 45.000 mq (20% del totale), pressoché libera da edificazioni, ma con vincoli rilevanti in sottosuolo, è consentito un intervento autonomo (AT 11). Attività ammesse: terziario-direzionale, commercio di generi non alimentari fino a 600 mq di SV, pubblici esercizi. Servizi pubblici: parcheggio di interscambio gomma-ferro, attestazione delle autolinee.



PGT 2010



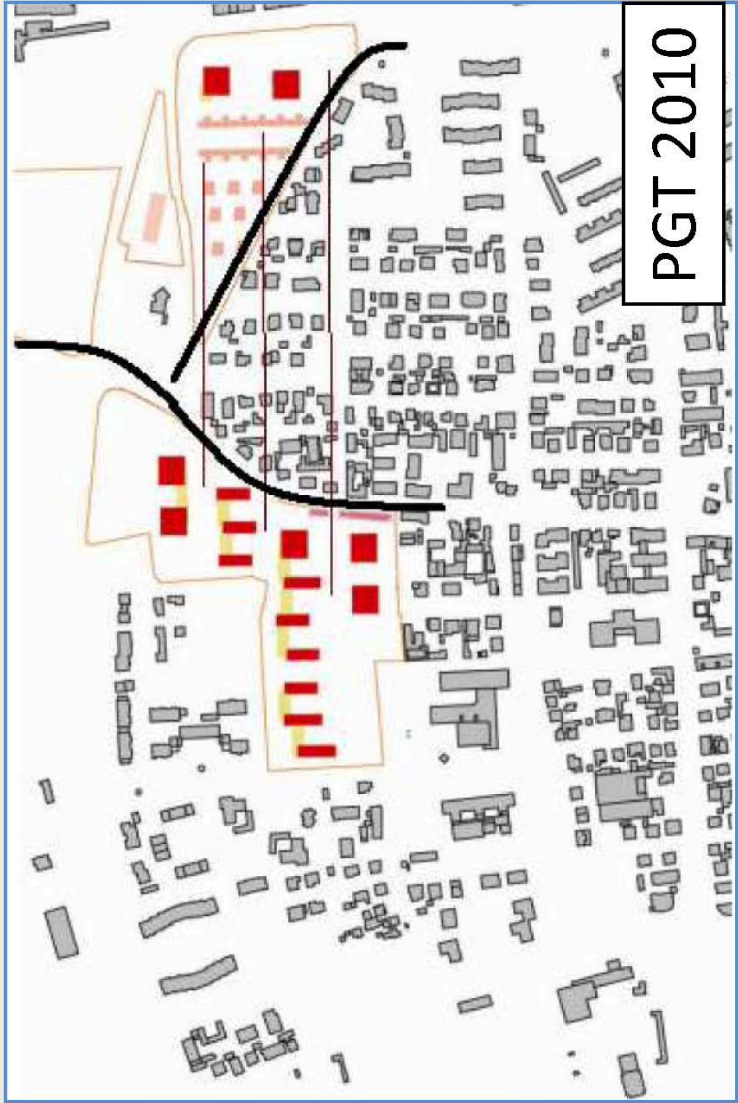
PGT 2015

Ambiti di Trasformazione – Residenza con decentramento della fonderia

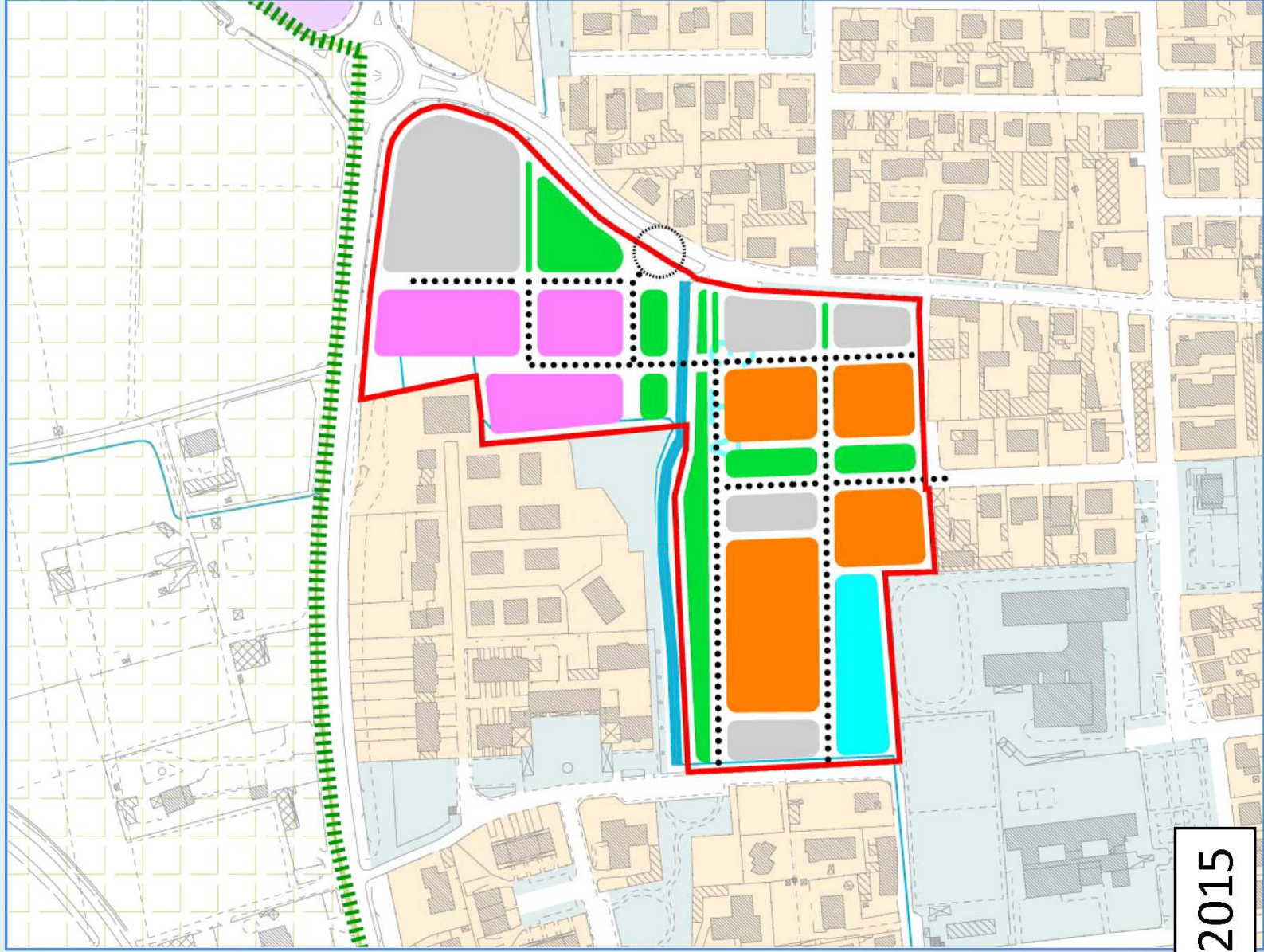
AT 3 – Fonderia Luraghi

Superficie Territoriale (St)	mq 56.840
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 17.050 a 25.580
H (m)	19,50

Il PGT 2010 prevede un ambito di trasformazione (AT 10) di estensione pressoché identica. Attività ammesse: strutture terziarie e commerciali nella parte settentrionale a contatto con la circonvallazione, residenza in sostituzione della fonderia e nell’area confinante a ovest (con una quota del 10% in locazione), esercizi commerciali di media dimensione.



PGT 2010



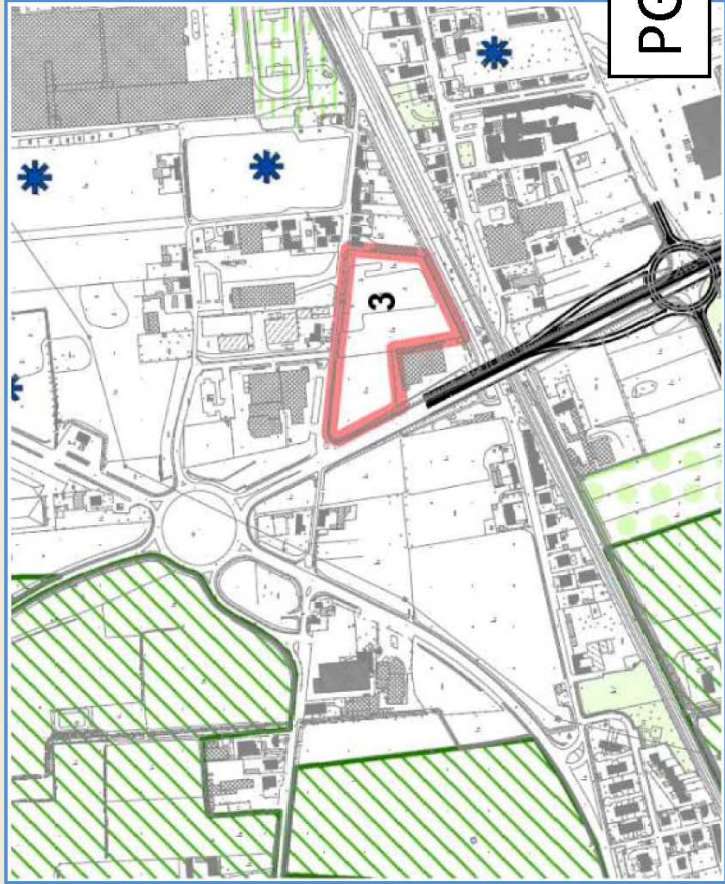
PGT 2015

Ambiti di Trasformazione – Completamento tessuto produttivo

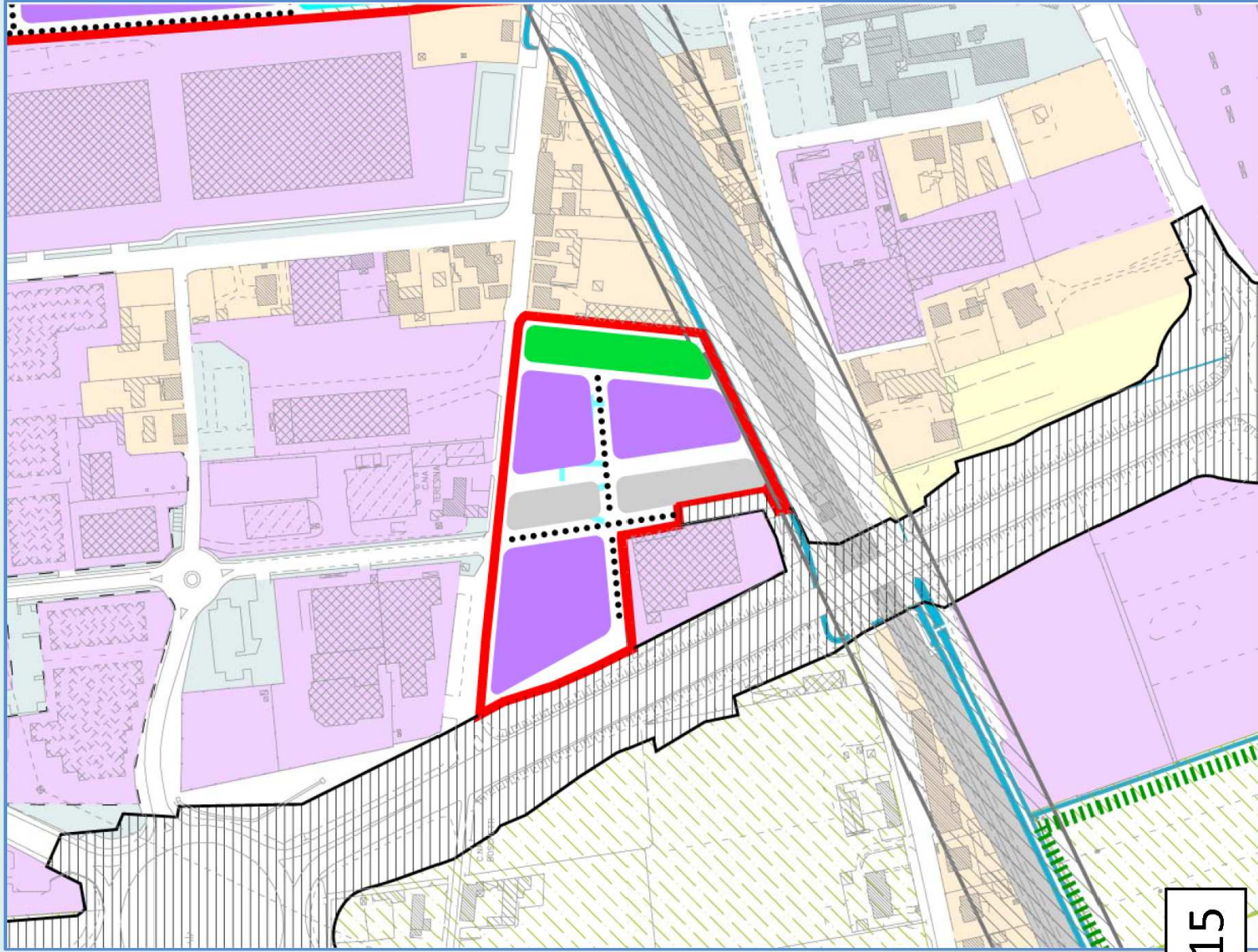
AT 4 – Area lungo SS526

Superficie Territoriale (St)	mq 20.470
Ut proprio (mq/mq)	0,50
Ut massimo (mq/mq)	0,65
SLP (mq)	da 10.240 a 13.310
H (m)	19,50

Il PGT 2010 vi prevede un ambito (AT 3) destinato ad attrezzature turistico ricettive, nell’ipotesi di un possibile sviluppo suscitato da EXPO 2015.



PGT 2010



PGT 2015

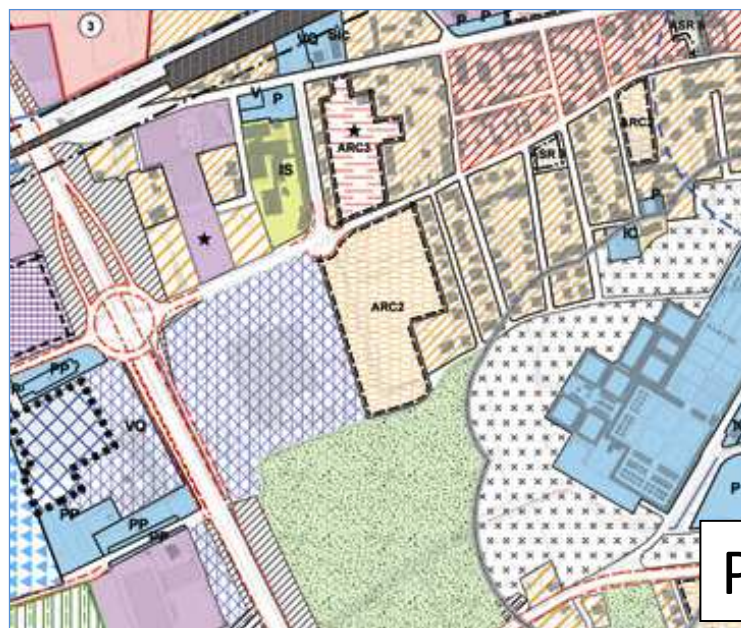
Ambiti di Trasformazione – Completamento tessuto commerciale

AT 5 – Area lato IPER

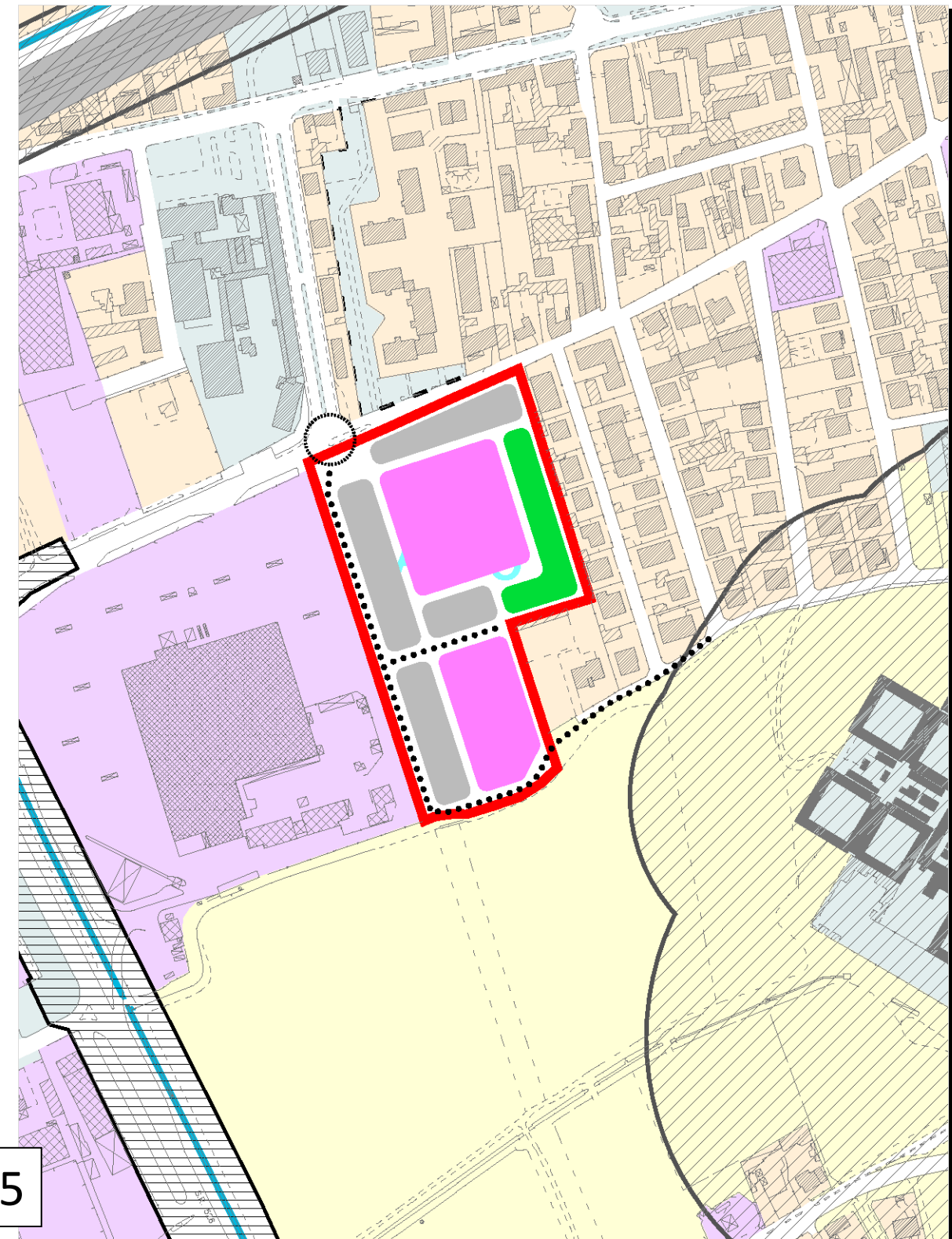
Superficie Territoriale (St)	q 23.730
t proprio (mq/mq)	,25
t minimo (mq/mq)	,30
t massimo (mq/mq)	,45
LP (mq)	a 7.120 a 10.680
(m)	9,50

Il PGT 2010 vi prevede un ambito residenziale secondo le prescrizioni del Piano delle Regole (zona ARC 2 di completamento delle aree centrali).

Attività ammesse: residenza e funzioni complementari.



PGT 2010



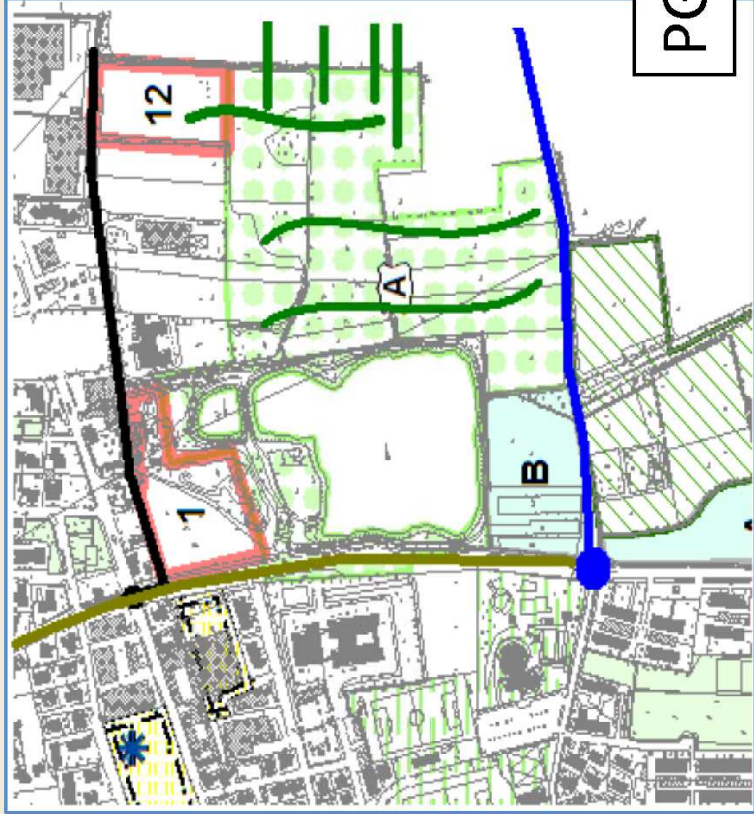
PGT 2015

Ambiti di Trasformazione – Promozione attività tempo libero

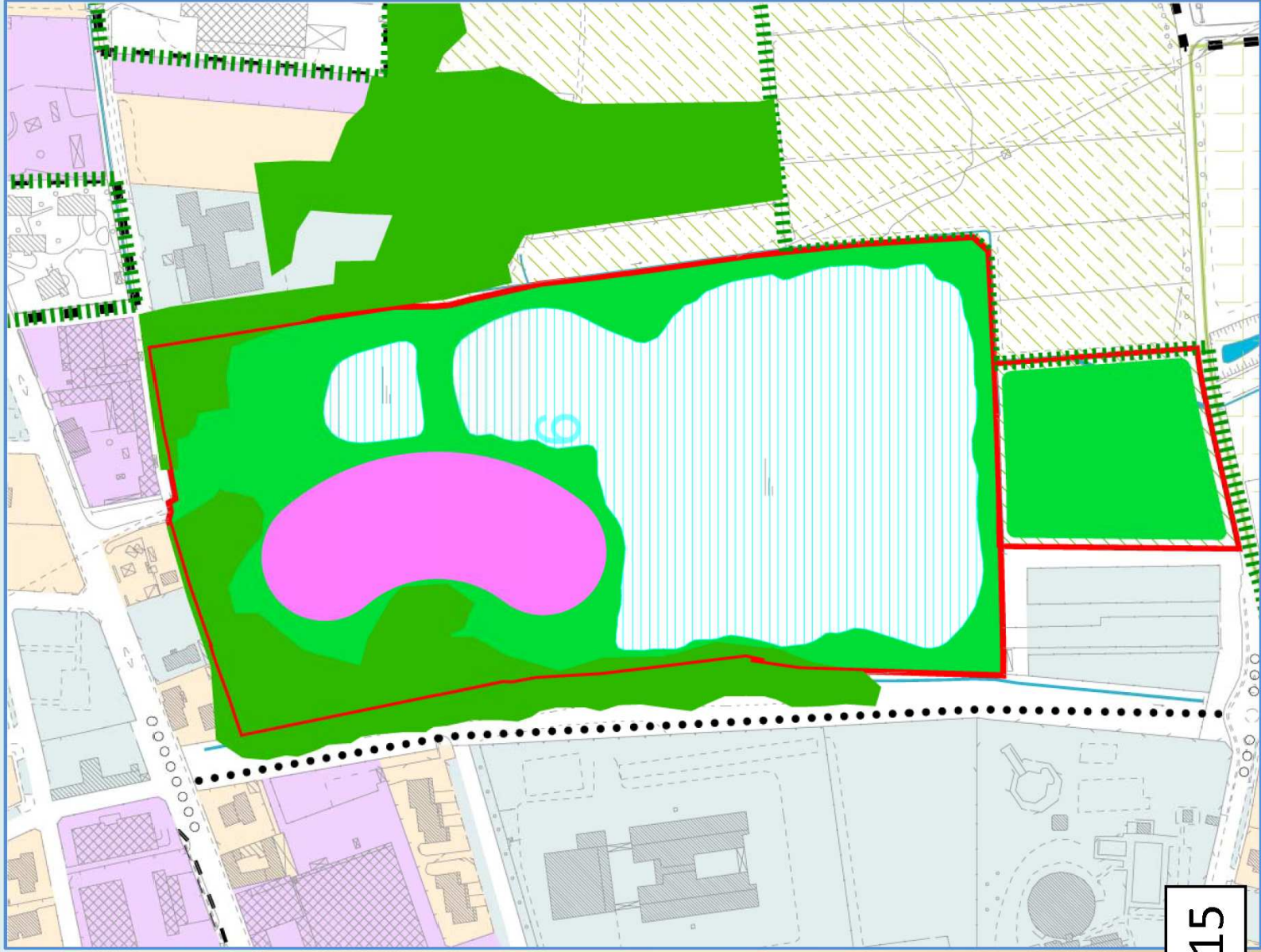
AT 6 – Ex Cava Airoidi

Superficie Territoriale (St)	mq 52.680
Ut proprio (mq/mq)	0,05
SLP (mq)	2.630
H (m)	13,50

Il PGT 2010 destina l'area in parte ad ambito di trasformazione (AT1, mq 20.000 circa) con vocazione turistico ricettiva, indice di edificabilità 0,4 mc/mq, elevabile a 0,9 mc/mq in caso di avvalimento degli indici perequativi e premiali. La restante parte, specchi d'acqua esclusi, è individuata fra le "Aree di verde – compensazione".



PGT 2010

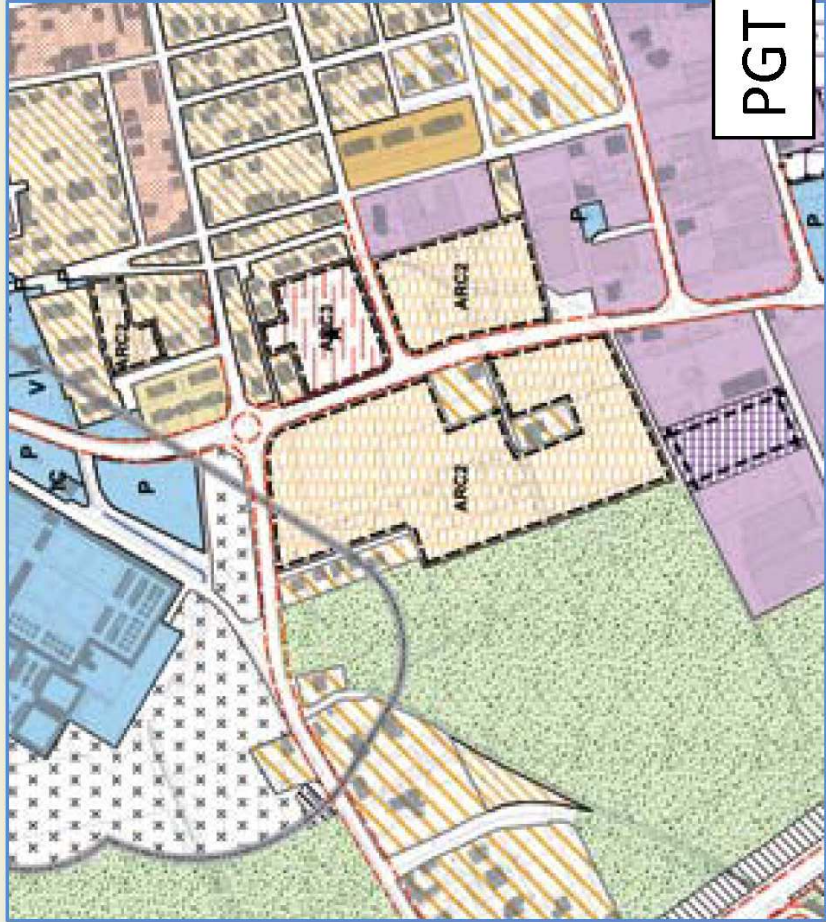


PGT 2015

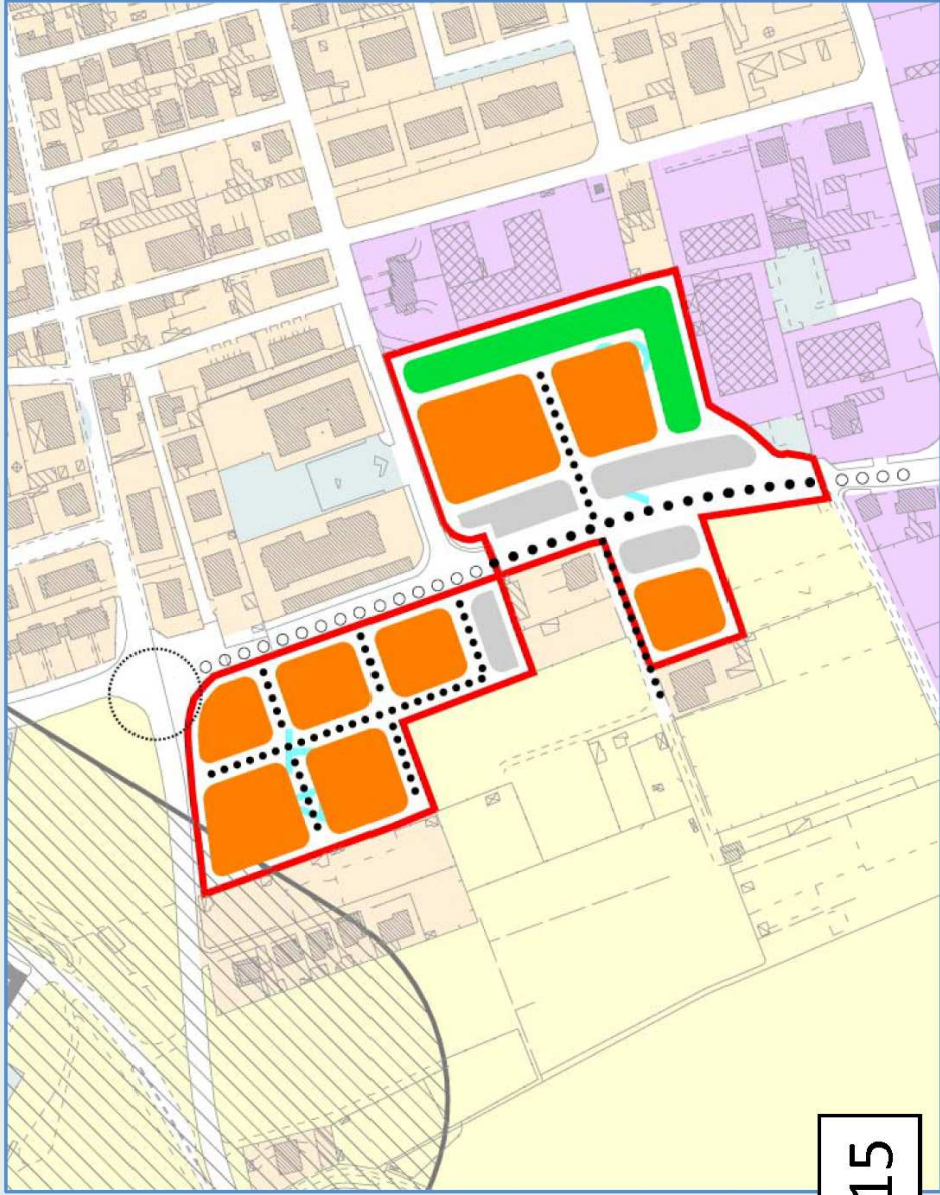
Ambiti di Trasformazione – Residenza

AT 7/8 – Margine Ovest

Il PGT 2010 contemplava una versione più ampia dell'area destinata all'edificazione, classificata tra le aree di completamento del tessuto residenziale (zone ARC 2) previste dal Piano delle Regole, nonostante la dimensione non esigua e la collocazione all'esterno del tessuto urbano consolidato. Attività ammesse: residenza e funzioni complementari.



PGT 2010



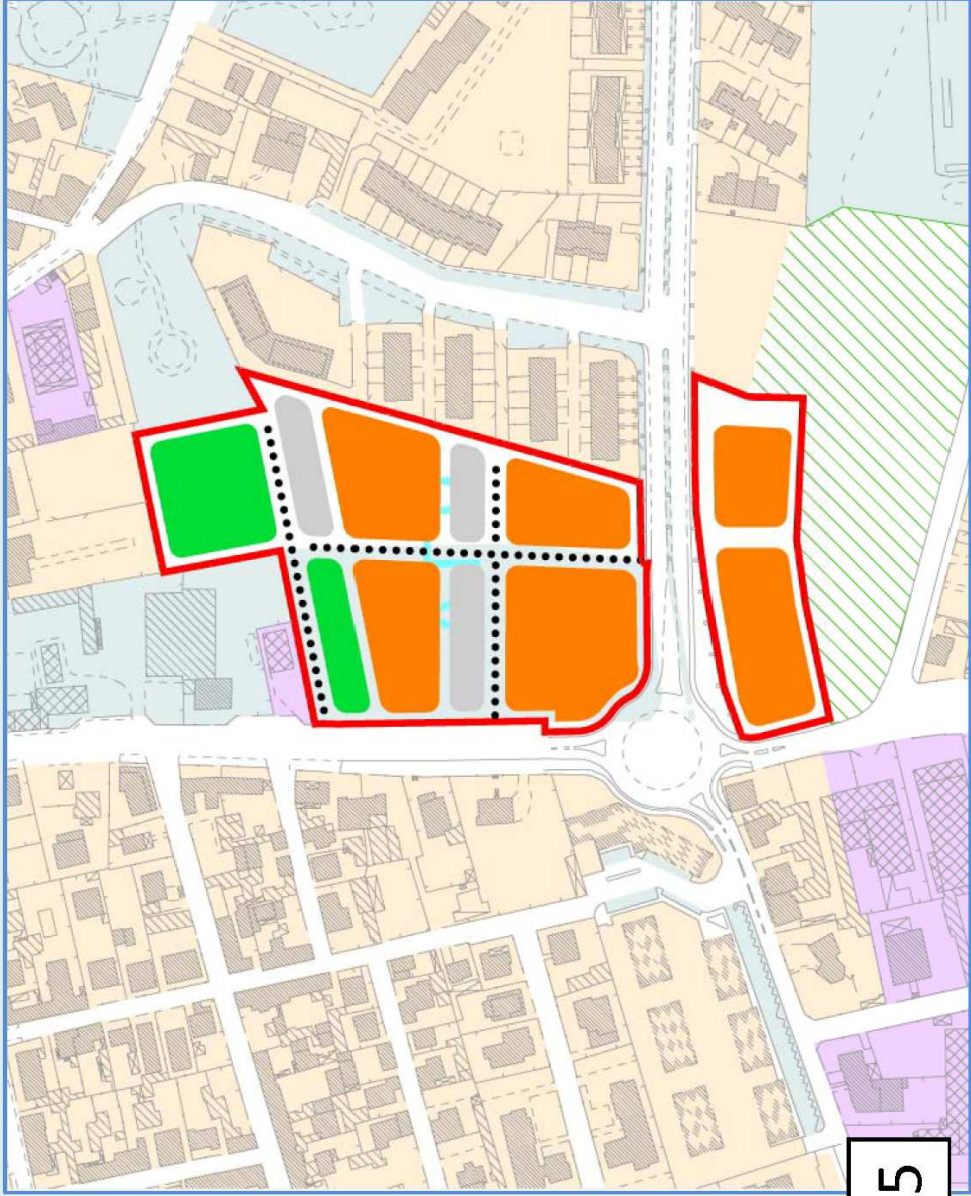
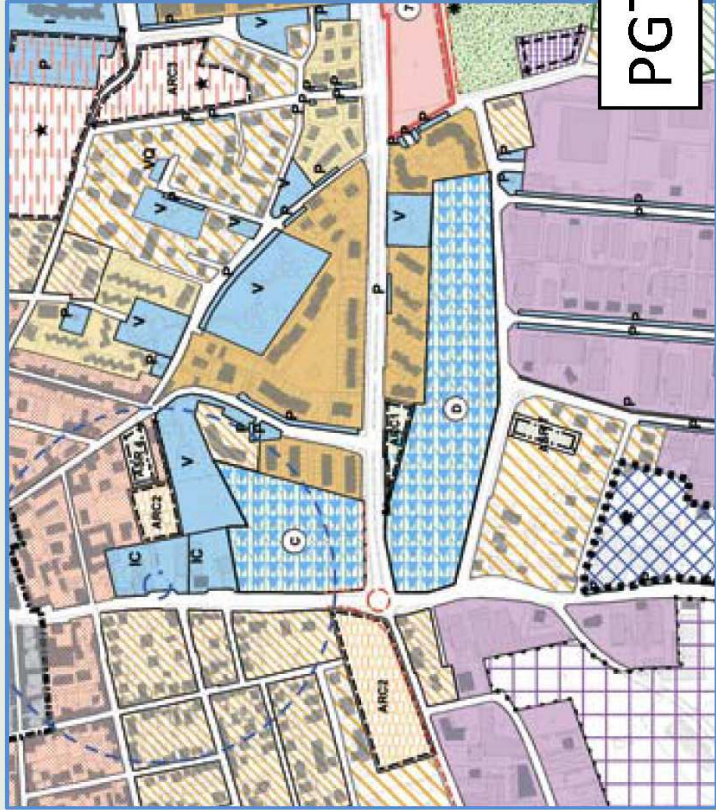
PGT 2015

Superficie Territoriale (St)	mq 11.330
Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 3.400 a 5.100
H (m)	19,50

Superficie Territoriale (St)	mq 17.140
Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 5.140 a 7.710
H (m)	19,50

Ambiti di Trasformazione – Residenza e promozione edilizia sociale

AT 9 – Area a prevalente proprietà pubblica
Il PGT 2010 destina a servizi e spazi pubblici l’intera area che costituisce l’ambito, assegnandole una capacità edificatoria in regime di perequazione.



PGT 2010

PGT 2015

Superficie Territoriale (St)	mq 23.600
Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 7.080 a 10.620
H (m)	19,50

Superficie Territoriale (St)	mq 6.530
Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut minimo (mq/mq)	0,30
SLP (mq)	1.960
H (m)	13,50

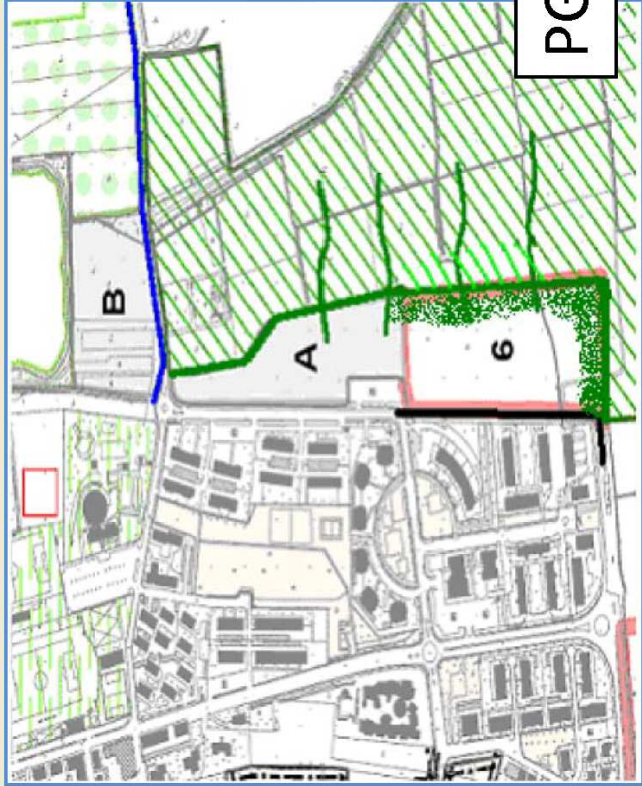
AT 10 – Completamento fronte via Maronati
Il PGT 2010 destina a servizi l’intera area

Ambiti di Trasformazione – Residenza

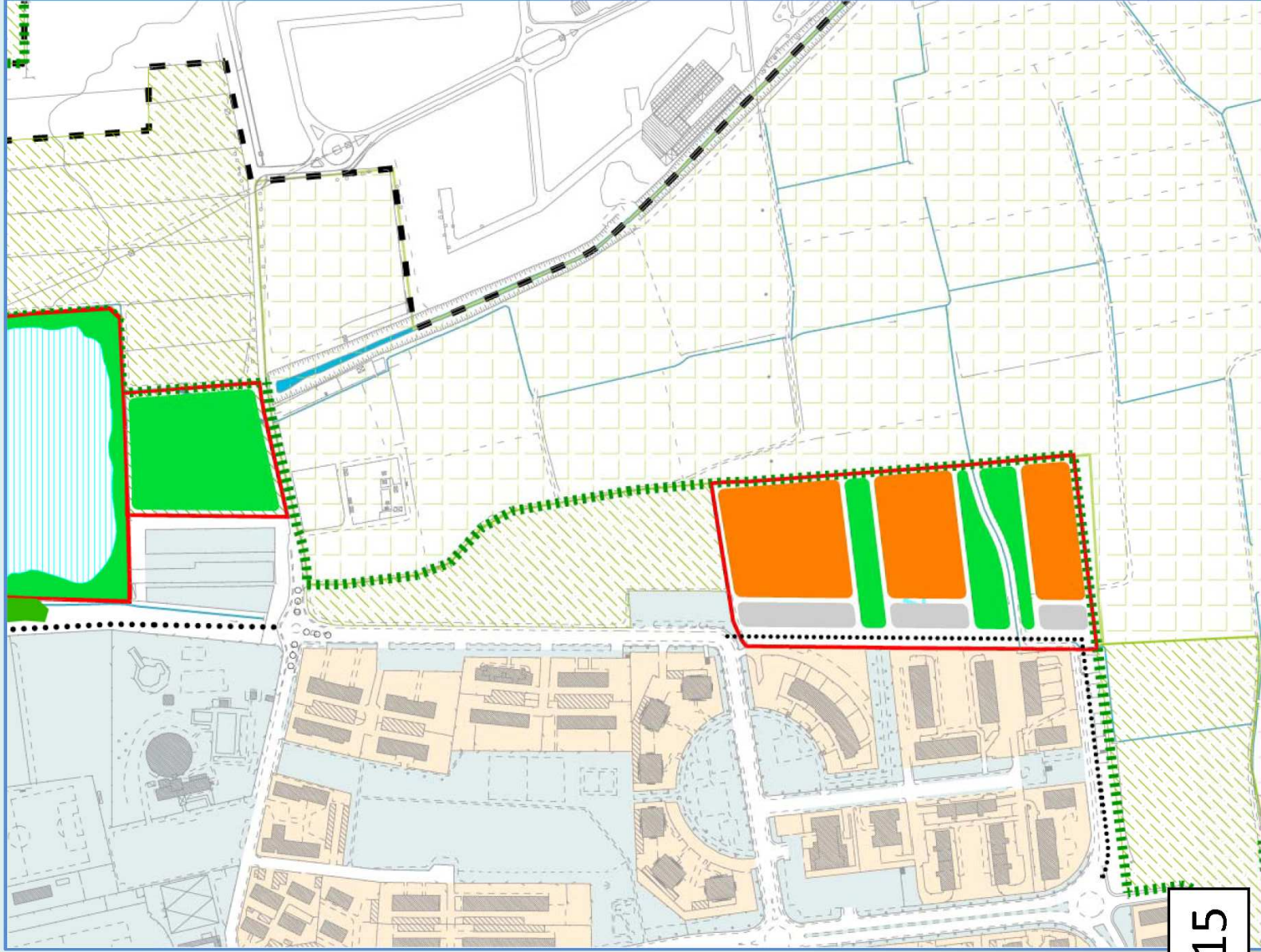
AT 11 – Margine Est

Superficie Territoriale (St)	mq 44.200
Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 13.260 a 19.900
H (m)	19,50

Il PGT 2010 ricomprende l'intera area nell'Ambito di Trasformazione AT 6 con destinazione residenziale, al quale è assegnata una capacità edificatoria pari a 51.461,80 mc (poco più di mq 17.000 di SLP). Tale capacità è connessa all'ipotesi di utilizzare la disciplina della perequazione per la realizzazione di interventi di "housing sociale" sul terreno posto a nord dell'Ambito a tale scopo individuato dal Piano dei Servizi. (St mq 24.250 circa)

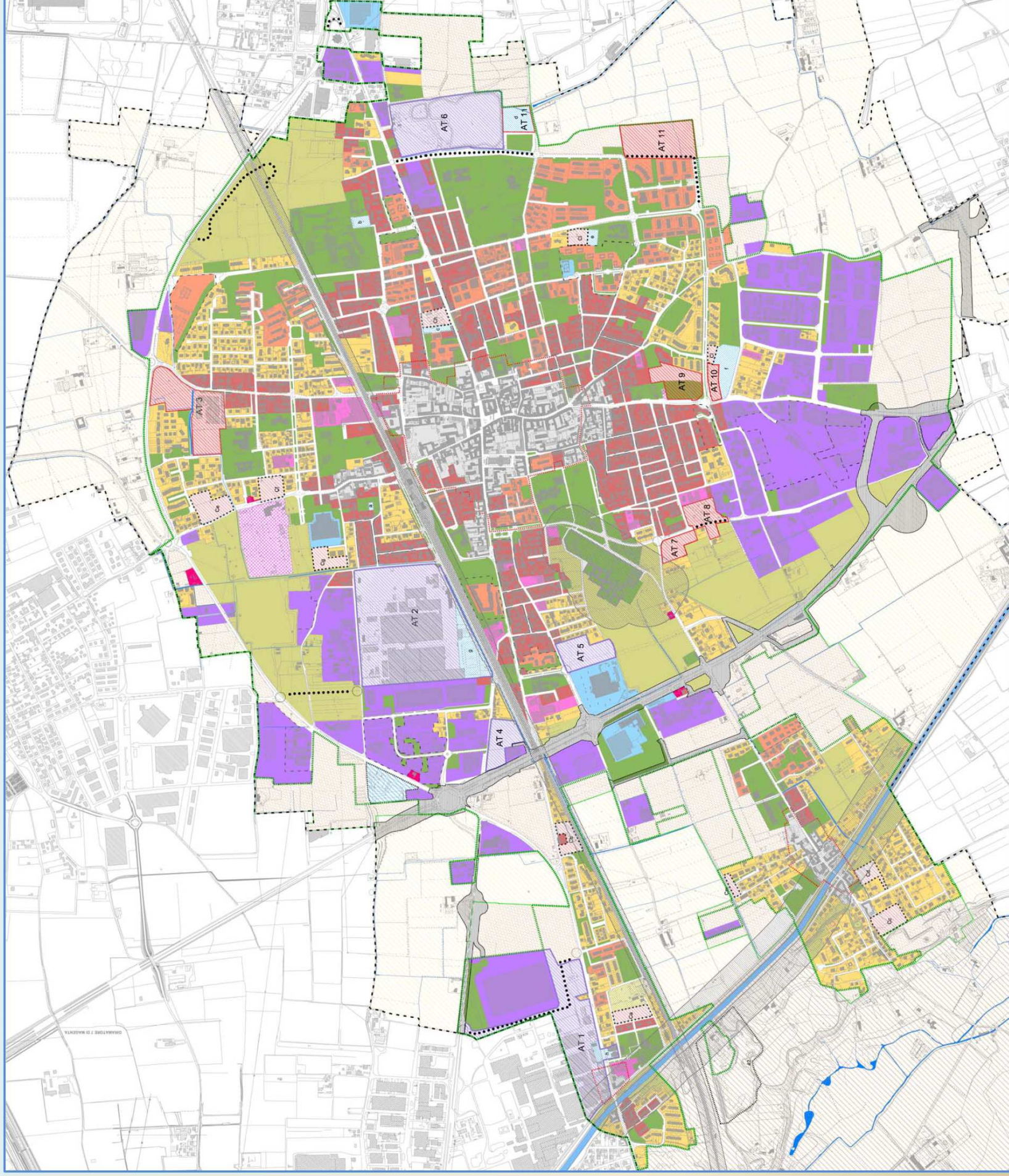


PGT 2010



PGT 2015

Piano delle Regole 2015: Carta della disciplina delle aree



La capacità insediativa residenziale dei comparti compresi nel Tessuto Urbano Consolidato, assoggettati a Piano Attuativo, risulta pari a: **600 abitanti teorici**

Sommando questo dato alla capacità degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (1.700 abitanti teorici) si perviene a una capacità insediativa complessiva pari a: **2.300 abitanti teorici**

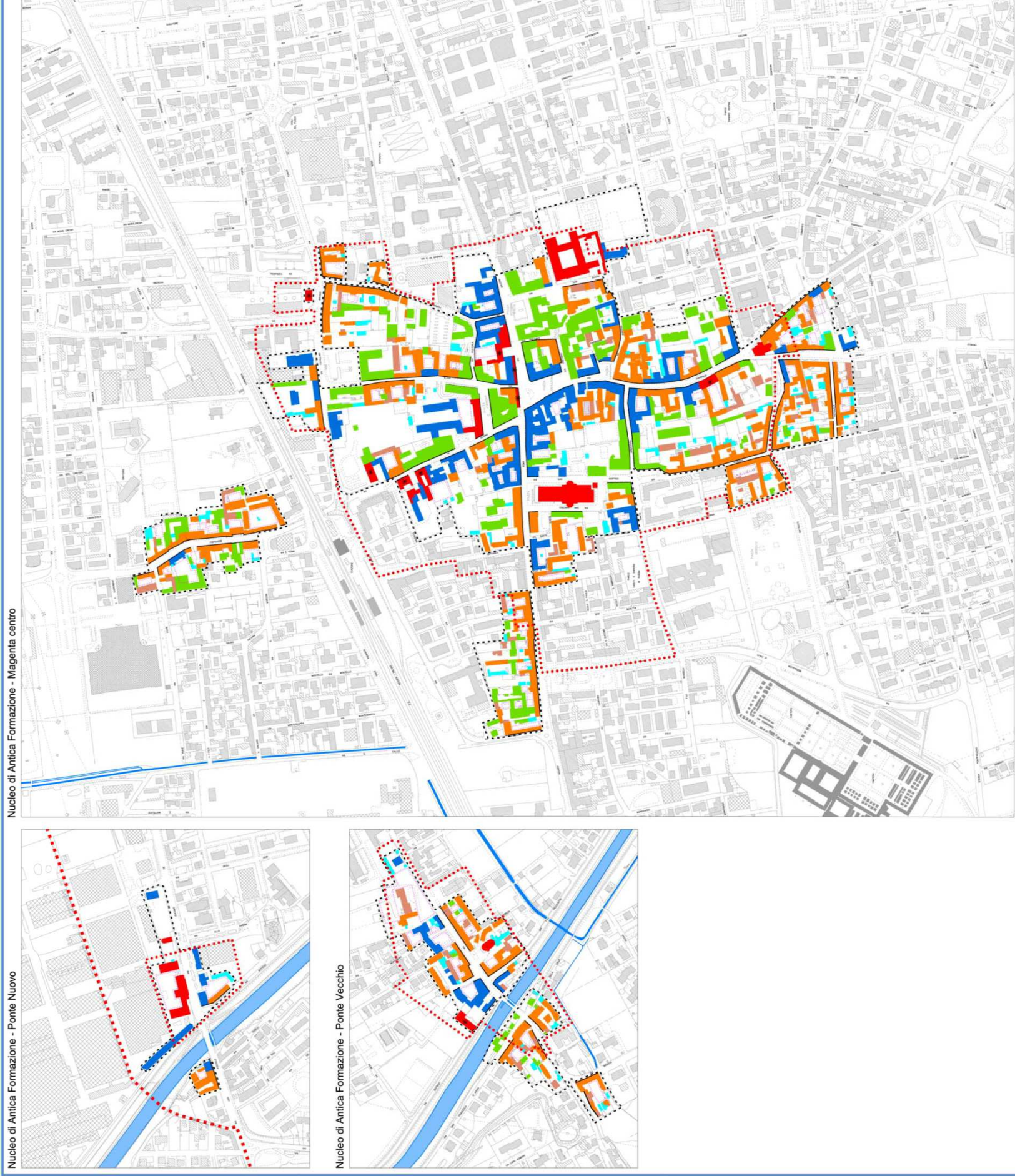
Il centro storico

In considerazione dell'obiettivo ostacolo agli interventi di recupero costituito dalla frammentazione della proprietà fondiaria progressivamente verificatasi nelle aree centrali, non viene predeterminato alcun perimetro di ambiti assoggettati a pianificazione attuativa (Piano di Recupero).

“È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica (...) In sede di Piano di Recupero si potrà applicare un indice premiale pari al 10% della SLP esistente ovvero di quella determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria [0,40 mq/mq]” (art. 13.7).

Si tratta dunque di una drastica semplificazione delle procedure autorizzative: per ogni edificio sono stati definiti gli interventi ammessi.

Piano delle Regole: Carta dei gradi di intervento nei centri storici



Classe A – Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico
Interventi ammessi:
Restauro e risanamento conservativo

Classe B – Tessuto edilizio storico di valore testimoniale.
Interventi ammessi:
Ristrutturazione conservativa

Classe C – Tessuto edilizio di possibile sostituzione condizionata
Interventi ammessi:
Ristrutturazione sostitutiva

Classe D – Altri edifici
Interventi ammessi:
Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione

Classe E – Rustici di origine agricola
Interventi ammessi:
Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione

Classe F – Fabbricati accessori
Interventi ammessi:
Demolizione e ricostruzione

Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Obiettivi generali:

- semplificare radicalmente il testo vigente dal 2010;
- introdurre le modifiche e integrazioni necessarie alla luce della successiva legislazione regionale e nazionale.

In particolare:

- Le definizioni delle destinazioni d'uso (art. 4) sono dettagliate per consentire la chiara identificazione delle destinazioni escluse in ogni singola area;
- per l'altezza degli edifici si elimina la definizione in “numero di piani fuori terra” e si adotta la definizione di “...*misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dell'edificio al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso...*” (art. 3.7).

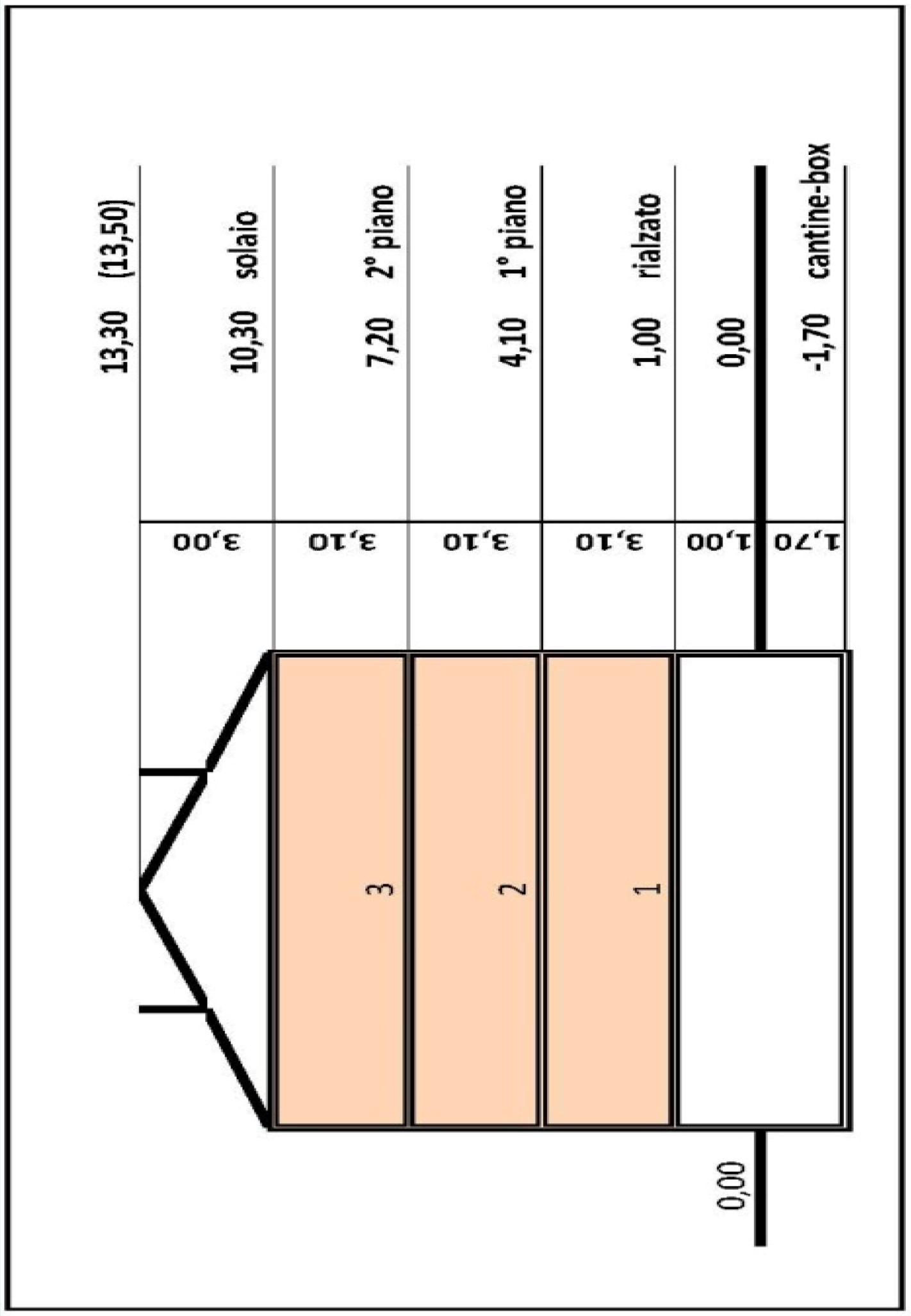
Le aree residenziali esterne ai nuclei di antica formazione

L'azzonamento individua per le zone già edificate esterne alle aree A del centro storico i seguenti indici e parametri differenziati per “Aree”

*	Aree B1:	*	Aree B2:	*	Aree B3:
-	If = 0,65 mq/mq	-	If = 0,65 mq/mq	-	If = 0,35 mq/mq
-	Rc = 60%	-	Rc = 50%	-	Rc = 33%
-	H = 13,50	-	H = 19,50	-	H = 9,50

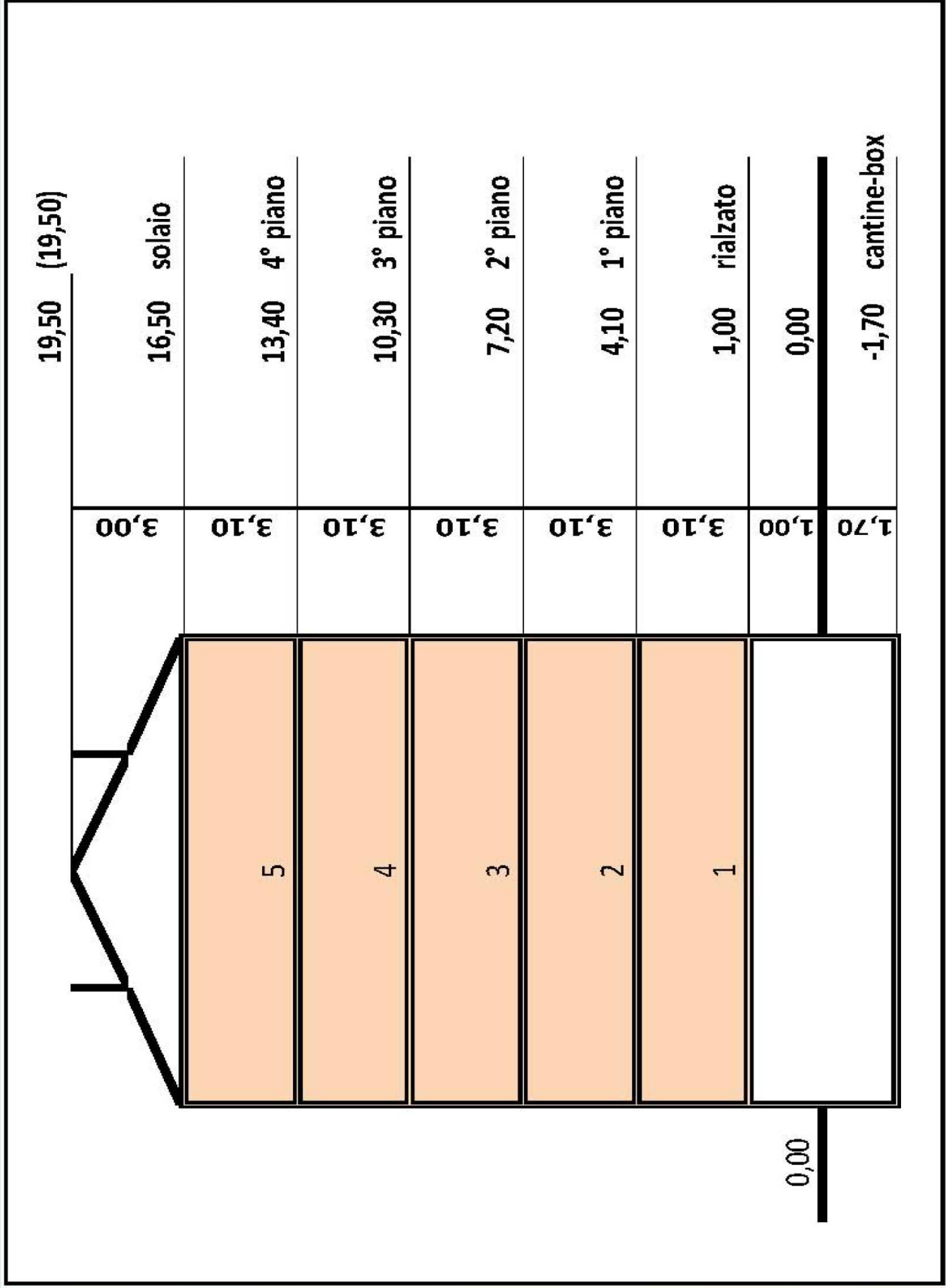
Altezze massime

Aree B1: If 0,65 - 3 piani fuori terra - H = 13,50



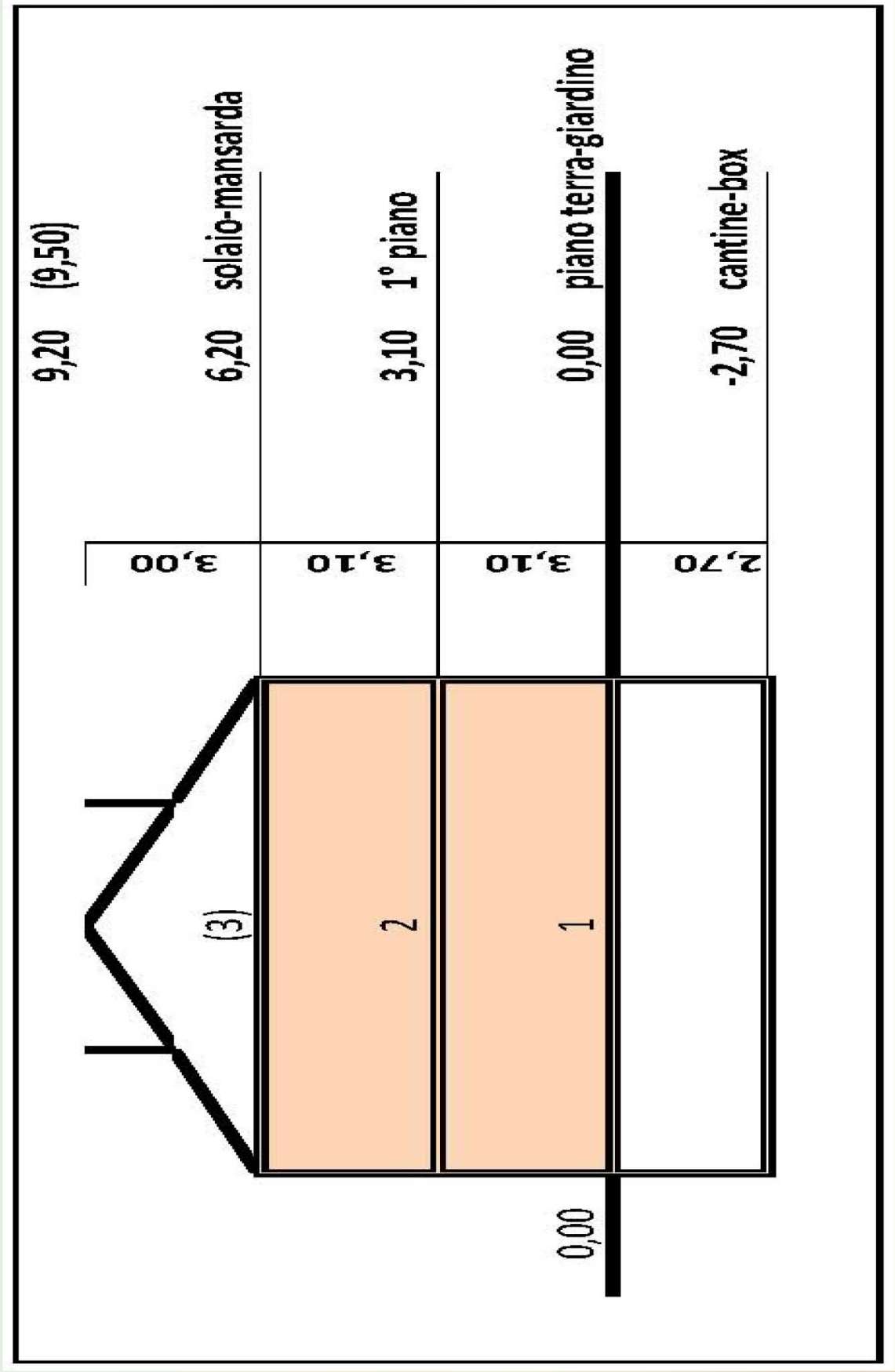
Altezze massime

Aree B2: If 0,65 - 5 piani fuori terra - H = 19,50



Altezze massime

Aree B3: If 0,35 - 2 piani fuori terra - H = 9,50



Esercizi commerciali

Una specifica tabella definisce per ogni area omogenea le attività ammesse o escluse.

	Ammesse
	Ammesse a particolari condizioni
	Escluse

Gruppo funzionale	Area omogenea	A	B-C	D1	D2	D3-a	D3-b	D4	E (*)
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) di SV ≤ mq 250								
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) di SV: mq 250 < SV ≤ mq 400			(**)					
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) di SV: mq 400 < SV ≤ mq 1.000			(**)					
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) di SV: mq 1.000 < SV ≤ mq 2.500								
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) di SV > mq 2.500								

(*) Edifici esistenti in aree agricole “E” non utilizzati per attività agricola.

(**) L’ammissibilità nelle aree D1 delle medie strutture MS1 e MS2 (SV ≤ 1.000 mq) è limitata ai casi di modifica di destinazione d’uso di edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole in lotti direttamente confinanti con i sedimi stradali della viabilità extraurbana (SS 526 e SP ex SS 11).

Previsioni insediative del PGT 2015

Sigla	St	Slp da Ut minimo	Slp da Ut aggiuntivo	Slp massima				Residenti Teorici (50 mq/ab)	
				Totale	Residenza	Terziario	Industria	Commercio	minimo massimo
AT1	100.692,00	30.207,60	15.103,80	45.311,40		15.103,80	30.207,60		- -
AT2	216.246,00	64.873,80	32.436,90	97.310,90	24.354,25		72.956,65		325 487
AT3	56.838,83	17.051,65	8.525,82	25.577,47	15.317,47	6.750,00		3.510,00	204 306
AT4	20.466,60	6.139,98	3.069,99	9.209,97			9.209,97		- -
AT5	23.734,44	7.120,33	3.560,17	10.680,50				10.680,50	- -
AT6	100.081,32	2.634,02	-	2.634,02		2.634,02			- -
AT7	11.327,06	3.398,12	1.699,06	5.097,18	5.097,18				68 102
AT8	17.141,82	5.142,55	2.571,27	7.713,82	7.713,82				103 154
AT9	23.598,00	7.079,40	3.539,70	10.619,10	10.619,10				142 212
AT10	6.534,84	1.960,45	-	1.960,45	1.960,45				- 39
AT11	44.204,36	13.261,31	6.630,65	19.891,96	19.891,96				265 398
Totale AT	620.865,27	158.869,21	62.033,57	236.006,77	84.954,24	24.487,82	112.374,22	14.190,50	1.107 1.699

C a	7.720,52	2.316,16	386,03	2.702,18	2.702,18				45 54
C b	8.793,71	2.638,11	439,69	3.077,80	3.077,80				51 62
C c	11.552,23	3.465,67	577,61	4.043,28	4.043,28				67 81
C d	7.146,09	2.143,83	357,30	2.501,13	2.501,13				42 50
C e	15.304,76	4.591,43	765,24	5.356,67	5.356,67				89 107
C f	9.288,78	2.786,63	464,44	3.251,07	3.251,07				54 65
C g	9.332,08	2.799,62	466,60	3.266,23	3.266,23				54 65
C h	7.256,82	2.177,05	362,84	2.539,89	2.539,89				42 51
C i	5.463,18	1.638,95	273,16	1.912,11	1.912,11				32 38
C l	2.425,10	727,53	121,26	848,79	848,79				14 17
C m	2.617,70	785,31	130,89	916,20	916,20				15 18
Totale "C"	86.900,97	26.070,29	4.345,05	30.415,34	30.415,34				507 608

TOTALE	707.766,24	184.939,50	66.378,62	266.422,11	115.369,58	24.487,82	112.374,22	14.190,50	1.614 2.307
--------	------------	------------	-----------	------------	------------	-----------	------------	-----------	-------------

Grazie per l'attenzione!