COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Provincia di Milano
Via Martiri della Liberazione, 11

DP15

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE D'AMBITO E OBIETTIVI QUANTITATIVI

Data: luglio 2014

Sindaco
Angelo Maria Caterina

Assessore
Urbanistica Edilizia Privata
Ing. Gianpaolo Olivari

Segretario Comunale
Dott.ssa Leonilde Concilio

Adozione delibera di C.C.

n.45 del 23/12/2013

Approvazione delibera di C.C.

n.37 del 18/07/2014

Ufficio di Piano:

Piano di Governo del Territorio

Progettista e Coordinatore
Pian. Terr. Dott.ssa Nadia Villa

Progettista
Arch.Paolo Margutti

Collaboratori tecnici:
Geom. Vittorio Longari
Arch. Francesca Marcolongo
Dott.ssa Laura Nichetti
Arch. Gabriella Parodi
Geom. Marco Perego
Geom. Flavio Ronchi

Collaboratore amministrativo:
Rag. Leandro Trombetta

INDICE

1. PRINCIPI E CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO 4
1.1 Riferimenti normativi specifici relativi all'attuazione degli ambiti di trasformazione 5
2. SCHEDE D'AMBITO 7
2.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER LA CRESCITA DELLE FUNZIONI PRODUTTIVE 7
TP3 7
2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI RILOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI ESISTENTI 11
Trf1, Trf2, Trf3 11
2.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LA CRESCITA DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI 13
Tr1, Tr2, Tr3, Tr5, Tr6, Tr7, Tr8 13
2.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI 17
Trz1 17
2.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ STORICA 20
Tpr2 Tpr3 Tpr4Tpr5 Tpr6, Tpr7 Trp8 20
2.4.1 Ambito Tpr2 20
2.4.2 Ambito Tpr3 23
2.4.3 Ambito Tpr4 26
2.4.4 Ambito Tpr5 29
2.4.5 Ambito Tpr6 32
2.4.5 Ambito Tpr7 e Tpr8 35
3.OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT 39

1. PRINCIPI E CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano individua, mediante l'elaborato grafico *DP14 – Atlante delle previsioni di Piano*, gli ambiti di trasformazione, la cui attuazione è disciplinata dalle presenti Schede d'Ambito. Gli ambiti di trasformazione individuati e già presenti nel PGT approvato nell'aprile del 2009, esplicitano la volontà, dell'Amministrazione Comunale, di confermare uno sviluppo inteso come verifica, in progress, dell'efficacia delle proposte delineate, eventualmente apportando dei correttivi se e quanto necessari.

La città da trasformare, attraverso i successivi strumenti attuativi comunque denominati, si articola in cinque tipologie di ambiti, differenziati per caratteri e funzioni prevalenti, puntualmente localizzati e per i quali il Documento di Piano definisce, in linea di massima, i principali parametri di attuazione.
Le schede d'ambito di seguito individuate riportano sostanzialmente:

- la descrizione degli obiettivi e finalità di progetto;
- le modalità d'intervento;
- La destinazione d'uso principale o qualificante l'ambito;
- le destinazioni d'uso non ammissibili o eventualmente ammissibili con limitazioni;
- i parametri e gli indici urbanistico–edilizi in linea di massima;
- la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;
- le prescrizioni generali e aggiuntive d'ambito;
- gli obiettivi qualitativi perseguiti sia di carattere generale che d'ambito;
- le indicazioni aggiuntive, in funzione della destinazione d'uso dell'ambito stesso;

Viene demandato alla fase attuativa, cioè al momento negoziale di predisposizione della proposta di piano attutivo ed in coerenza con le indicazioni contenute nelle presenti schede d'ambito, la definizione dell'assetto urbanistico, dell'articolazione delle aree di interesse pubblico e di concentrazione della capacità edificatoria; vengono fissati in via definitiva e verificati i parametri urbanistico-edilizi, nonché gli altri parametri necessari.

La superficie territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali del comparto interessato, previa predisposizione di un rilievo puntuale del comparto.

Negli ambiti di trasformazione denominati "Tp", "Tr", "Trf" e"Trz", la superficie lorda di pavimento o la volumetria ammessa in ciascun ambito deriva dalla moltiplicazione dell'indice di edificabilità per la superficie territoriale, verificata come sopra riportato. Negli ambiti di trasformazione denominati "Tpr"

l'edificabilità ammessa deriva dall'applicazione dell'indice "volume geometrico (Vg), per come definito dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PR04)

Negli ambiti di trasformazione, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle tavole del Documento di Piano dalle presenti Schede d'Ambito.

Tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettati, ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/05/2010, ad una maggiorazione percentuale, pari al 5 per cento, del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

1.1 Riferimenti normativi specifici relativi all'attuazione degli ambiti di trasformazione

Per quanto attiene alle verifiche ed alla definizione degli indici e parametri urbanistico edilizi attinenti all'attuazione degli ambiti di trasformazione di seguito riportati si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PR04).

Per quanto concerne le destinazioni d'uso non ammissibili, indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare, le stesse sono da ritenersi vincolanti, fatto salvo quanto previsto dall'art.12 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PR04)

I contenuti prescrittivi delle presenti schede d'ambito, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici.

Gli ambiti di trasformazioni si attuano mediante piano attuativo che potrà essere realizzato anche mediante "sub-comparti" funzionali ovvero per Unità Minime d'Intervento, alla condizione però, che sia sempre assicurata la realizzazione degli interventi, pubblici e privati, nel rispetto dell'impianto generale previsto, tenuto conto delle indicazioni contenute nelle presenti Schede d'Ambito.

Qualora l'Amministrazione Comunale effettuata la verifica, in ordine al reperimento delle aree in cessione/asservimento ad uso pubblico da destinarsi a servizi pubblici o di interesse pubblico generale, accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle stesse nell'area o nell'edificio interessati dall'intervento, può accettare la cessione/asservimento ad uso pubblico di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

2. SCHEDE D'AMBITO

2.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER LA CRESCITA DELLE FUNZIONI PRODUTTIVE

TP3

Questo ambito comprende aree non edificate destinate ad edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché alle attività direzionali e la fornitura di servizi.
Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dall'inquinamento idrico ed atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

Modalità d'intervento

Si attua mediante Piani attuativi secondo i criteri individuati al punto 1.1 delle presenti Schede d'Ambito.
In fase di pianificazione attuativa, i progetti dovranno prevedere apposito elaborato cartografico teso a dimostrare il rispetto dei limiti della fascia di rispetto stradale, sulla base della classificazione dell'infrastruttura viaria stessa. In merito ai vincoli ed ai limiti di arretramento dell'edificazione si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche contenute nell'allegato PR 04- Norme Tecniche e per quanto non riportato nelle stesse, si dovrà comunque far riferimento al Dlgs 285/92 e al Regolamento di esecuzione del Codice della strada approvato con DPR 495/92 e smi in quanto normativa sovraordinata.

Destinazioni d'uso non ammissibili (PR04 Norme Tecniche Piano delle Regole):

residenziali: a1
produttive: b4
commerciali: c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

Indici e parametri: (PR04 Norme Tecniche Piano delle Regole):

Utilizzazione territoriale (UT):	0,60 mq/mq di ST
Verde ecologico privato:	1/20 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (Rc):	50% della ST

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato PR04 Norme Tecniche - Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;
- produttive 20% Slp

H (indicativa):12,00 mt

DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto nella Parte Seconda della Relazione Generale di Piano (DP01)

Obiettivo O1: compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni, perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio, e bonifica degli ambiti inquinati sia nel sovra suolo che nel sottosuolo.

Obiettivo O2: Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

Obiettivo O3: Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente ed in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si dovrà prevedere:

- la verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti, la soluzione proposta dovrà comunque perseguire l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- la predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino gli edifici sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati. In caso documentata e reale impossibilità alla realizzazione di dune artificiali anche derivante della possibile compressione dell'edificabilità assegnata all'area, si dovranno prevedere soluzioni progettuali atte alla mitigazione dell'intervento edilizio, riducendone l'impatto visivo soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- la verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e/o di altri accorgimenti volti al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili, comunque secondo la normativa vigente in materia;
- l'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la realizzazione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto

Si deve poter prevedere:

- l'alberatura a fasce boscate delle collinette e delle dune artificiali realizzate sui lati dell'edificio, con la disposizione di arbusti cuscinetto sulla prima parte della duna, verso la strada di accesso, alberature ad alto fusto, ad almeno due filari, sulla parte più alta della duna, In caso documentata e reale impossibilità alla realizzazione di dune artificiali anche derivante della possibile compressione dell'edificabilità assegnata all'area, si dovranno prevedere soluzioni progettuali atte alla

mitigazione dell'intervento edilizio, riducendone l'impatto visivo soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;

- la disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici filtranti);

Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;

2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI RILOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI ESISTENTI

Trf1, Trf2, Trf3

All'interno del Documento di Piano vengono riconfermati alcuni ambiti, situati in un tessuto urbano misto, ambiti di trasformazione urbanistica, nei quali il Documento di Piano definisce le rilocalizzazione delle funzioni produttive/artigianali esistenti prevedendo l'insediamento di attività prevalentemente residenziali, in coerenza con il tessuto urbano limitrofo.

Modalità d'intervento

Si attuano mediante Piani attuativi secondo i criteri individuati al punto 1.1 delle presenti Schede d'Ambito

Destinazioni d'uso non ammissibili (PR04 Norme Tecniche Piano delle Regole):

residenziali: a2

Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali c2,c3,c4

Destinazioni ricettive d1

Destinazioni agricole f1,f2,f3,f4,f5,f6

Destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

Indici e Parametri

Utilizzazione territoriale (UT):	0,33 mq/mq di ST (ovvero 1 mc/mq)
Verde ecologico privato:	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (Rc):	50% della SF

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato PR04 Norme Tecniche - Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:

- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;
- produttive 20% Slp

H (indicativa): 12.50 mt

DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Sino all'approvazione del Piano Attuativo relativo alla nuova destinazione, gli edifici esistenti potranno mantenere in essere le attività produttive insediate o ad esse assimiliate, alla data di adozione del PGT; su tali edifici sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario.

Prescrizioni aggiuntive:

Per gli ambiti Trf1 e Trf2: Sarà necessario assicurare la definizione del margine dell'area rispetto al sistema agricolo, con il quale le aree confinano.
In particolare, si prescrive:

- la disposizione di filari alberati, fasce ad arbusti, aree a prato sul confine dell'area, per garantire una fascia di filtro verde tra il sistema costruito e lo spazio aperto.
- la massimizzazione dello spazio verde permeabile, soprattutto in prossimità del confine a nord, con le aree agricole;
- la disposizione delle densità costruite tale da garantire più bassa edificazione verso il bordo esterno, in contatto con l'area agricola, e l'edificazione più alta verso il sistema dello spazio costruito esistente, all'interno.
- la costruzione di un fronte urbano sul confine dell'area, in corrispondenza con gli altri fronti urbani già costruiti, in maniera tale da contribuire a definire il margine dell'abitato.

Per l'ambito Trf3: la vicinanza dell'area rispetto al sistema delle aree verdi a standard, sul confine occidentale dell'area, richiede che si definiscano varchi visuali, punti di contatto con le aree a verde esistenti, al fine di aumentarne la dotazione in generale e la fruibilità visiva. Si dovrà prevedere altresì la disposizione di filari alberati sul confine dell'area, soprattutto in prossimità delle aree a verde a standard esistenti ovvero altre soluzioni progettuali atte a garantire quanto sopra individuato.

2.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LA CRESCITA DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI

Tr1, Tr2, Tr3, Tr5, Tr6, Tr7, Tr8

Sono gli ambiti destinati all'insediamento di attività prevalentemente residenziali al fine di implementare l'offerta abitativa sul territorio. Tali aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire, in modo univoco i confini del territorio urbanizzato**.** Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante. Sono individuate nell'elaborato grafico denominato "DP 14- atlante delle previsione" ed indicate con la sigla "Tr". Tali ambiti confermano le previsioni già contenute nel PGT previgente (2009).

Modalità d'intervento

Si attuano mediante Piani attuativi secondo i criteri individuati al punto 1.1 delle presenti Schede d'Ambito.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 12 delle NT del Piano delle Regole (PR04) potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
commerciali: c2,c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6
di servizio: g4

Indici e parametri

Utilizzazione territoriale (UT):	0,33 mq/mq di ST (ovvero 1 mc/mq)
	(per l'ambito Tr2 e Tr5 vedi "prescrizioni aggiuntive")
Verde ecologico privato:	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (Rc):	50% della SF

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato PR04 Norme Tecniche - Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:
- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle medie strutture di vendita: 100% della Slp;

H (indicativa): 16,50 mt

DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto nella Parte Seconda della Relazione Generale di Piano (DP01)

Obiettivo O1: compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni, perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo O2 : Integrazione fra il sistema insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

Obiettivo O3 : Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree residenziali esistenti e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a sud del comune un confine definito dell'urbanizzato.

Obiettivo O4 : Innalzamento della qualità insediativa perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali, demandati al Regolamento Edilizio, che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia.

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree "Tr" completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale.

Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli
- continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal Piano dei Servizi

- Realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

All'interno delle aree "Tr" devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale e dell'area prossima all'area di trasformazione;
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili, dei percorsi pedonali e degli accessi all'area di trasformazione stessa, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici;
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative, ma anche in relazione alla tipologica dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

Nella progettazione delle aree "Tr" deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione e in particolare modo, per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il documento di piano.

Prescrizioni aggiuntive:

Per l'ambito Tr1: Il Piano Attuativo deve riservare una quota pari al 25% del volume previsto per interventi di edilizia convenzionata (mc. 4.231,23) per la realizzazione di alloggi, che verranno acquistati dai soggetti assegnatari secondo i criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale all'atto della convenzione ovvero con atti conseguenti alla stipula della convenzione urbanistica;

Per l'ambito Tr8: Il Piano Attuativo potrà riservare una quota pari a circa il 30% del volume previsto (mc. 1.949,4) per interventi di edilizia cooperativa per le forze dell'ordine (Arma dei Carabinieri). A fronte di tale

richiesta verrà corrisposta un'utilizzazione territoriale aggiuntiva pari a (Ut = 0.147 mq/mq ovvero 0.44 mc/mq). Nel caso in cui il privato non si avvarrà, in sede attuativa, della prescrizione su indicata, l'ambito Tr8 manterrà gli indici di cui alla sezione "indici e parametri" della presente scheda d'ambito.

Per l'ambito Tr3 (ex C4):

L'area si pone a diretto contatto con il sistema delle aree verdi a standard di via IV Novembre (Stadio San Luigi) e con il verde di Piazza del Lavoro. Per questa ragione si prescrive:

- che la progettazione dell'intervento definisca passaggi di continuità con le aree verdi confinanti, al fine di aumentare la dotazione complessiva di spazi aperti e spazi verdi dell'ambito, in rete e fruibili sia dal punto di vista pedonale che ciclabile;
- la concentrazione delle aree edificate in continuità con le aree già edificate;
- la definizione progettuale della viabilità inserita nel perimetro dell'area, al fine di garantire un viabilità dotata di percorsi pedonali e ciclabili.

Per l'ambito Tr6: Il Piano Attuativo deve prevedere la contestuale demolizione dell'edificio prospettante Piazza Vittorio Emanuele II (come individuato nelle tavole della Città Storica), nonché la riqualificazione degli spazi aperti pubblici antistanti. Sino all'approvazione del Piano Attuativo all'ambito in oggetto, nell'edificio correlato all'intervento e prospettante Piazza Vittorio Emanuele II sarà possibile effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia solo nel caso in cui gli stessi non comportino modifica della sagoma all'edificio e non pregiudichino l'attuazione, mediante piano attuativo, dell'ambito in oggetto, secondo quanto stabilito dalla presente scheda.

Per l'ambito Tr2: l'utilizzazione territoriale è pari a (Ut = 0.38 mq/mq ovvero 1.15 mc/mq);

Per l'ambito Tr5: l'utilizzazione territoriale è pari a (Ut = 0.25 mq/mq ovvero 0.76 mc/mq).

2.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI

Trz1

Questo ambito comprende aree in parte edificate ed è destinato ad edifici ed attrezzature per le attività ricettive e residenziali.

Destinazioni d'uso non ammissibili (ai sensi dell'art. 12 delle NT del Piano delle Regole (PR04) potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
commerciali: c2,c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6
di servizio: g4

Utilizzazione territoriale (UT):	0,33 mq/mq di ST (ovvero 1 mc/mq)
Verde ecologico privato:	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Rapporto di copertura (Rc):	60% della SF

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli da determinare come individuato nell'elaborato PR04 Norme Tecniche - Piano delle Regole.

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:
- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;

H (indicativa): 12,50 mt
DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto nella Parte Seconda della Relazione Generale di Piano (DP01)

Obiettivo O1: compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema

insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo O2 : Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

Obiettivo O4 : Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree residenziali esistenti, e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a sud del comune un confine definito dell'urbanizzato.

Obiettivo O5 : Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia.

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Il requisito principale per la realizzazione dell'area deve riguardare la possibilità di mantenere la massima continuità al corridoio ecologico ambientale. Per tale ragione, si deve poter prevedere:

- l'alberatura a fasce boscate delle collinette e delle dune artificiali realizzate su tutti i lati degli edifici, con la disposizione di arbusti cuscinetto sulla prima parte della duna, verso la strada di accesso, alberature ad alto fusto, ad almeno due filari, sulla parte più alta della duna;
- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti);
- Il compattamento delle superfici asfaltate in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate.

Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare gli edifici ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area e in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica;

- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino su tutti i lati le realizzazioni, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che eventuali piazzali di parcheggio o comunque asfaltati siano completamente mascherati e resi il più possibile permeabili;
- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente gli edifici e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti;
- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La verifica della possibilità di realizzare ampie parti delle coperture a terrazze verdi, in modo da definire massima continuità alla superficie verde e al corridoio ecologico

Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente e in relazione alle previsioni.

2.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ STORICA

Tpr2 Tpr3 Tpr4 Tpr5 Tpr6 Tpr7 Trp8

Gli ambiti di trasformazione denominati "TPr" appartengono al tessuto urbano della Città Storica, in tali ambiti gli interventi si attuano mediante Piano di Recupero e gli stessi sono disciplinati dalle seguenti Schede d'Ambito. In tali ambiti urbanistici l'attuazione potrà avvenire anche mediante unità minime d'intervento funzionali, alla condizione però, che sia sempre assicurata la realizzazione degli interventi, pubblici e privati, nel rispetto dell'impianto generale previsto, tenuto conto delle indicazioni contenute nelle presenti Schede d'Ambito. In tal caso spetterà all'Amministrazione Comunale la valutazione in ordine al reperimento o monetizzazione di aree da destinare a servizi pubblici, secondo le quantità stabilite dal Piano dei Servizi.

2.4.1 Ambito Tpr2

Si tratta della corte agricola chiusa parzialmente ristrutturata a destinazione residenziale. Il recupero comporterà il completamento della conversione in atto da agricolo a residenziale con la formazione di adeguati spazi per la sosta.

Destinazioni d'uso non ammissibili: (ai sensi dell'art. 12 delle NT del Piano delle Regole (PR04) potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
commerciali: c2,c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6
di servizio: g4

H (indicativa): 12,50 mt
DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Indici e parametri

Nell'ambito del riassetto urbanistico ed architettonico complessivo, è possibile recuperare tutti i volumi geometrici dei manufatti in muratura attualmente esistenti, con le modalità d'intervento individuate nell'allegata planimetria "tipologie d'intervento" e secondo quanto stabilito dalle norme techiche del Piano delle Regole (PR04).

Ai soli fini di una valutazione preventiva dell'insediabilità complessiva, il volume totale teorico abitabile viene quantificato in mc.4.893.

Il volume effettivo risulterà dal rilievo della scatola volumetrica degli edifici esistenti, secondo la definizione di Volume geometrico (**Vg**), per come definito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04), incrementato di un premio volumetrico pari al 10%.

Proporzionalmente ai volumi residenziali risultanti dal riassetto previsto, dovranno essere realizzati posti auto, interni alle proprietà, nella misura prevista dalle norme vigenti e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per ogni unità abitativa.

H max = per le ristrutturazioni pari all'esistente;
per le nuove costruzioni, m.7,00 compatibilmente con i vincoli di C.C. lungo i confini

DE, DC, DS e DFS = secondo quanto indicato all'art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Dotazione di aree pubbliche

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:

- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;

In sede di predisposizione del Piano Attuativo, previo accordo con l'amministrazione sarà ammessa la parziale o totale monetizzazione delle aree e dei servizi pubblici indotte dal piano.

Viabilità

Si conferma l'attuale punto di accesso veicolare e la sua dimensione.

Indirizzi sull'impianto planivolumetrico

La progettazione sostitutiva degli attuali corpi di origine agricola, dovrà essere unitaria e volumetricamente coordinate con le preesistenze non soggette a ricostruzione.

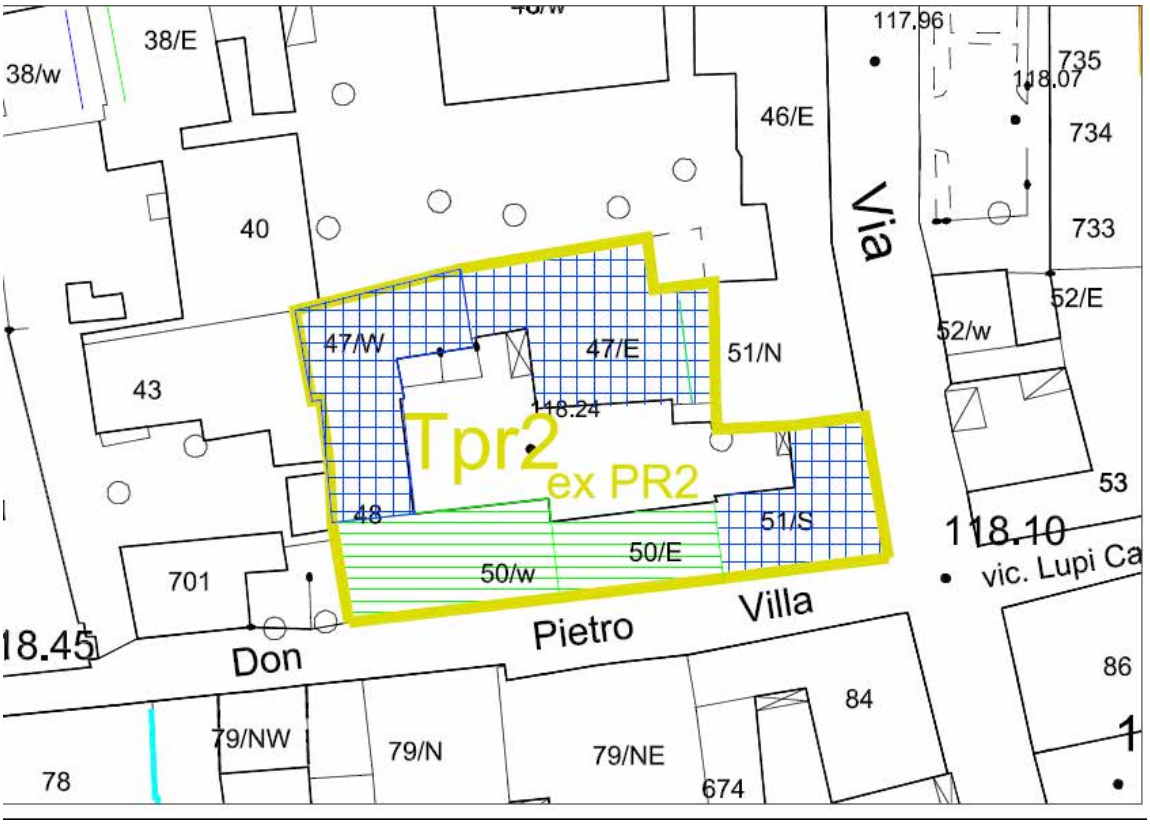
Qualunque intervento sull'edificio prospiciente su via Manzoni dovrà essere indirizzato all'adeguamento ambientale secondo i criteri d'intervento previsti previsto dalla normativa della città storica.

In coincidenza di costruzioni interne alla corte dovranno essere privilegiate le destinazioni ad autorimessa.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

LEGENDA

- Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
- Restauro e/o risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
- Interventi di nuova costruzione
- Cortine edilizie



2.4.2 Ambito Tpr3

Si tratta della corte agricola aperta con il corpo adiacente su via Manzoni ridestinato ad abitazione, il tutto in elevato stato di degrado; il recupero comporterà una nuova progettazione dell'ambito.

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale, Art. 12 NTA del Piano delle Regole)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
commerciali: c2,c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6
di servizio: g4

Indici e parametri

Nell'ambito del riassetto urbanistico ed architettonico complessivo, è possibile recuperare tutti i volumi geometrici dei manufatti in muratura attualmente esistenti con le modalità d'intervento individuate nell'allegata planimetria "tipologie d'intervento" e secondo quanto stabilito dalle norme techiche del Piano delle Regole (PR04).
Ai soli fini di una valutazione preventiva dell'insediabilità complessiva, il volume totale teorico abitabile viene quantificato in mc.2.230.
Il volume effettivo risulterà dal rilievo della scatola volumetrica degli edifici esistenti, secondo la definizione di Volume geometrico (**Vg**), per come definito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04), incrementato di un premio volumetrico pari al 10%.
Proporzionalmente ai volumi residenziali risultanti dal riassetto previsto, dovranno essere realizzati posti auto interni alle proprietà nella misura prevista dalle norme vigenti e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per ogni unità abitativa.

H max = per le ristrutturazioni pari all'esistente;
per le nuove costruzioni, m.7,00 compatibilmente con i vincoli di C.C. lungo i confini
DE, DC, DS e DFS = secondo quanto indicato all'art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Dotazione di aree pubbliche

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:

- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;

In sede di predisposizione del Piano Attuativo, previo accordo con l'amministrazione sarà ammessa la parziale o totale monetizzazione delle aree e dei servizi pubblici indotte dal piano.

Viabilità

L'individuazione degli accessi veicolari dovrà tener conto dell'esiguo modulo di via Suor Leoni.

Indirizzi sull'impianto planivolumetrico

Piano di Recupero dovrà mantenere la cortina edilizia continua su via Manzoni e arretramento della testata sud per migliorare l'assetto viabilistico con particolare riferimento a via Suor Leoni. Al solo fine di miglioramento dell'assetto viabilistico dell'ambito urbanistico sarà consentito in deroga all'art.17.3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PR04) la modifica della sagoma relativamente all'edificio al mapp. 114-117, fatto salvo il mantenimento della cortina edilizia continua.

La progettazione sostitutiva degli attuali corpi di origine agricola, dovrà tendere alla conservazione degli elementi architettonici caratteristici dell'edilizia rurale tuttora presenti.

In coincidenza di costruzioni interne alla corte dovranno essere privilegiate le destinazioni ad autorimessa.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

LEGENDA

- Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
- Restauro e/o risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
- Interventi di nuova costruzione
- Cortine edilizie

2.4.3 Ambito Tpr4

Si tratta di una corte urbana; il corpo principale costituente cortina su via Martiri della Liberazione risulta già parzialmente ristrutturato, il corpo interno, di origine agricola, è prevalentemente destinato a depositi e autorimesse.

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale, Art. 12 NTA del Piano delle Regole):

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
commerciali: c2,c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6
di servizio: g4

Indici e parametri

Nell'ambito del riassetto architettonico, è possibile recuperare tutti i volumi geometrici dei manufatti in muratura attualmente esistenti con le modalità d'intervento individuate nell'allegata planimetria "Tipologie d'Intervento" e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).
Ai soli fini di una valutazione preventiva dell'insediabilità complessiva, il volume totale teorico abitabile viene quantificato in mc.2.932.
Il volume effettivo risulterà dal rilievo della scatola volumetrica degli edifici esistenti, incrementato di un premio volumetrico pari al 10%, secondo la definizione di Volume geometrico (**Vg**), per come definito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).
Proporzionalmente ai volumi residenziali risultanti dal riassetto previsto, dovranno essere realizzati posti auto interni alle proprietà nella misura prevista dalle norme vigenti e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per ogni unità abitativa.

H max = per le ristrutturazioni pari all'esistente;
per le nuove costruzioni, m.7,00 compatibilmente con i vincoli di C.C. lungo i confini

DE, DC, DS e DFS = secondo quanto indicato all'art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Dotazione di aree pubbliche

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:

- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;

In sede di predisposizione del Piano Attuativo, previo accordo con l'amministrazione sarà ammessa la parziale o totale monetizzazione delle aree e dei servizi pubblici indotte dal piano.

Viabilità

Si conferma l'attuale punto di accesso veicolare e la sua dimensione.

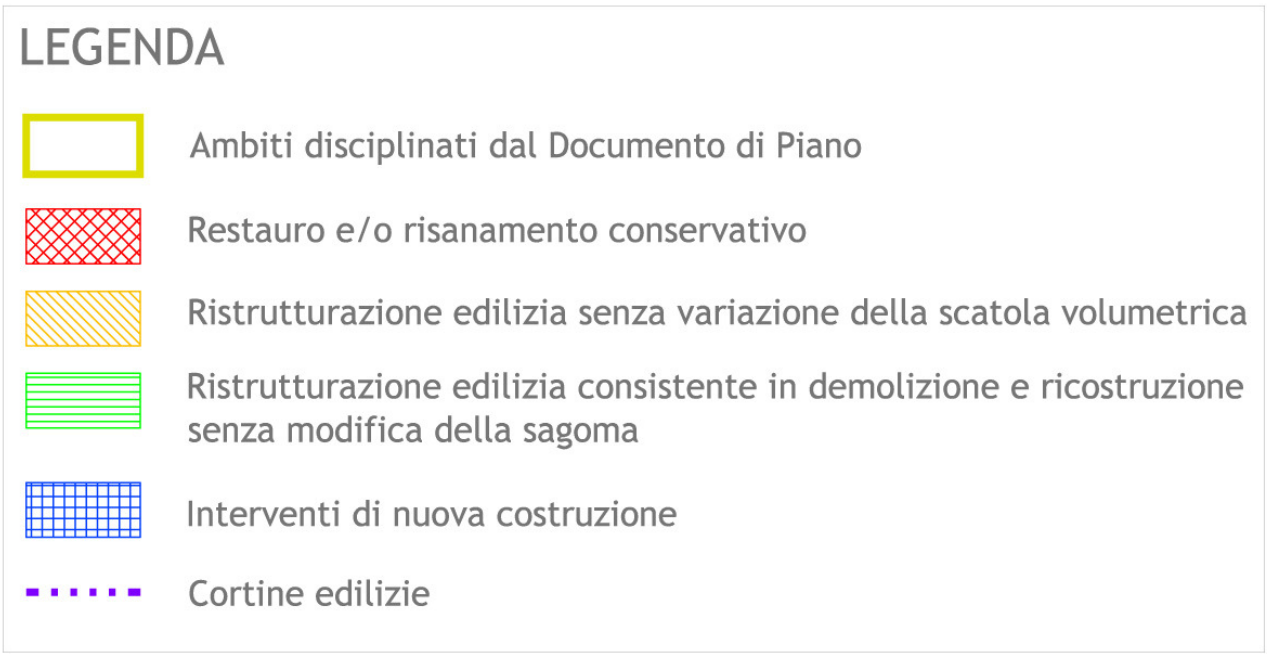
Indirizzi sull'impianto planivolumetrico

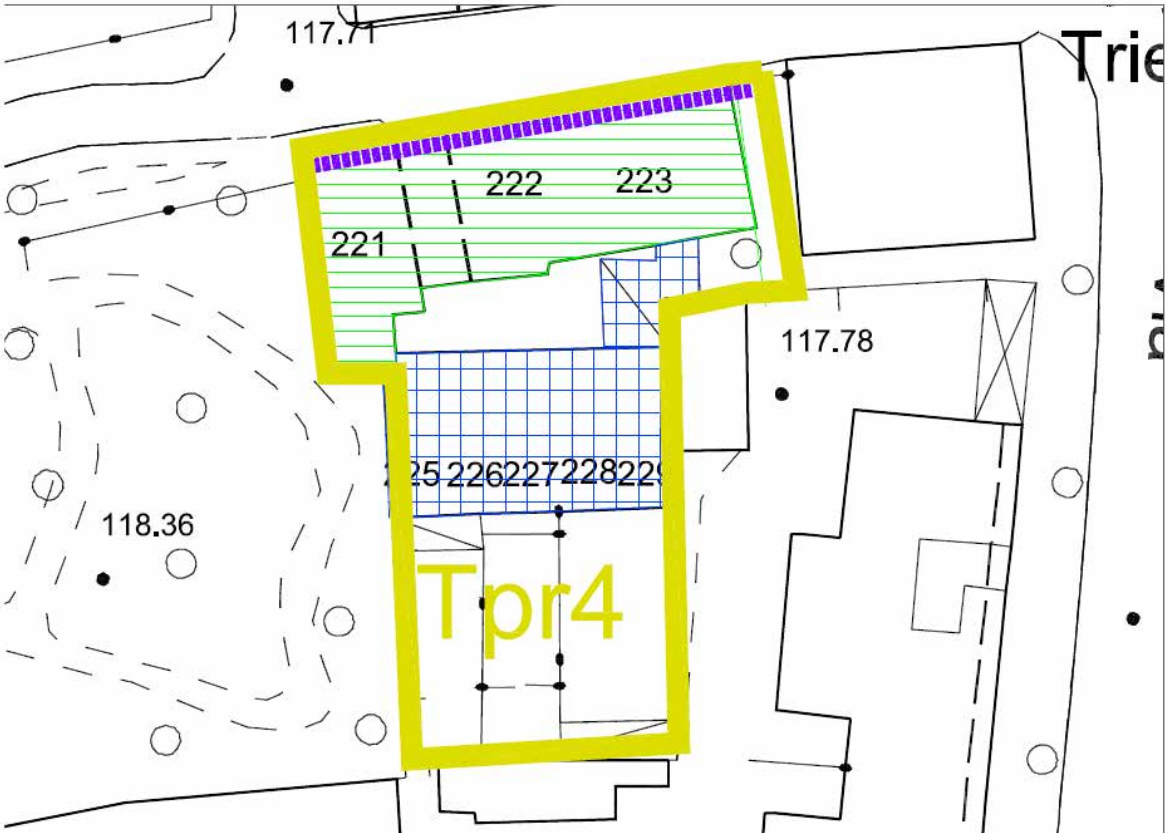
Il piano di recupero dovrà essere progettato nel rispetto della cortina prospiciente su via Martiri della Liberazione per la quale dovrà essere rielaborato architettonicamente il frontespizio prospiciente sul giardino comunale.

Potrà essere prevista la riprogettazione degli altri edifici Della corte interna.

In coincidenza di costruzioni interne dovranno essere privilegiate le destinazioni ad autorimessa.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO





2.4.4 Ambito Tpr5

Si tratta della corte agricola aperta prospiciente sulle vie Belli e Garibaldi, per la quale, data la posizione, si prevede una complessiva riconversione all'urbano.

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale, Art. 12 NTA del Piano delle Regole):

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
commerciali: c2,c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6
di servizio: g4

Indici e parametri

Nell'ambito del riassetto architettonico, è possibile recuperare tutti i volumi geometrici dei manufatti in muratura attualmente esistenti con le modalità d'intervento individuate nell'allegata planimetria "Tipologie d'Intervento" e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).
Ai soli fini di una valutazione preventiva dell'insediabilità complessiva, il volume totale teorico abitabile viene quantificato in mc.2.105.
Il volume effettivo risulterà dal rilievo della scatola volumetrica degli edifici esistenti, incrementato di un premio volumetrico pari al 10%, secondo la definizione di Volume geometrico (**Vg**), per come definito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).

H max = per le ristrutturazioni pari all'esistente;
per le nuove costruzioni, m.7,00 compatibilmente con i vincoli di C.C. lungo i confini

DE, DC, DS e DFS = secondo quanto indicato all'art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Dotazione di aree pubbliche

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:
- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;

In sede di predisposizione del Piano Attuativo, previo accordo con l'amministrazione sarà ammessa la parziale o totale monetizzazione delle aree e dei servizi pubblici indotte dal piano.

Viabilità

L'individuazione degli accessi veicolari dovrà essere stabilita in sede di progettazione planivolumetrica.

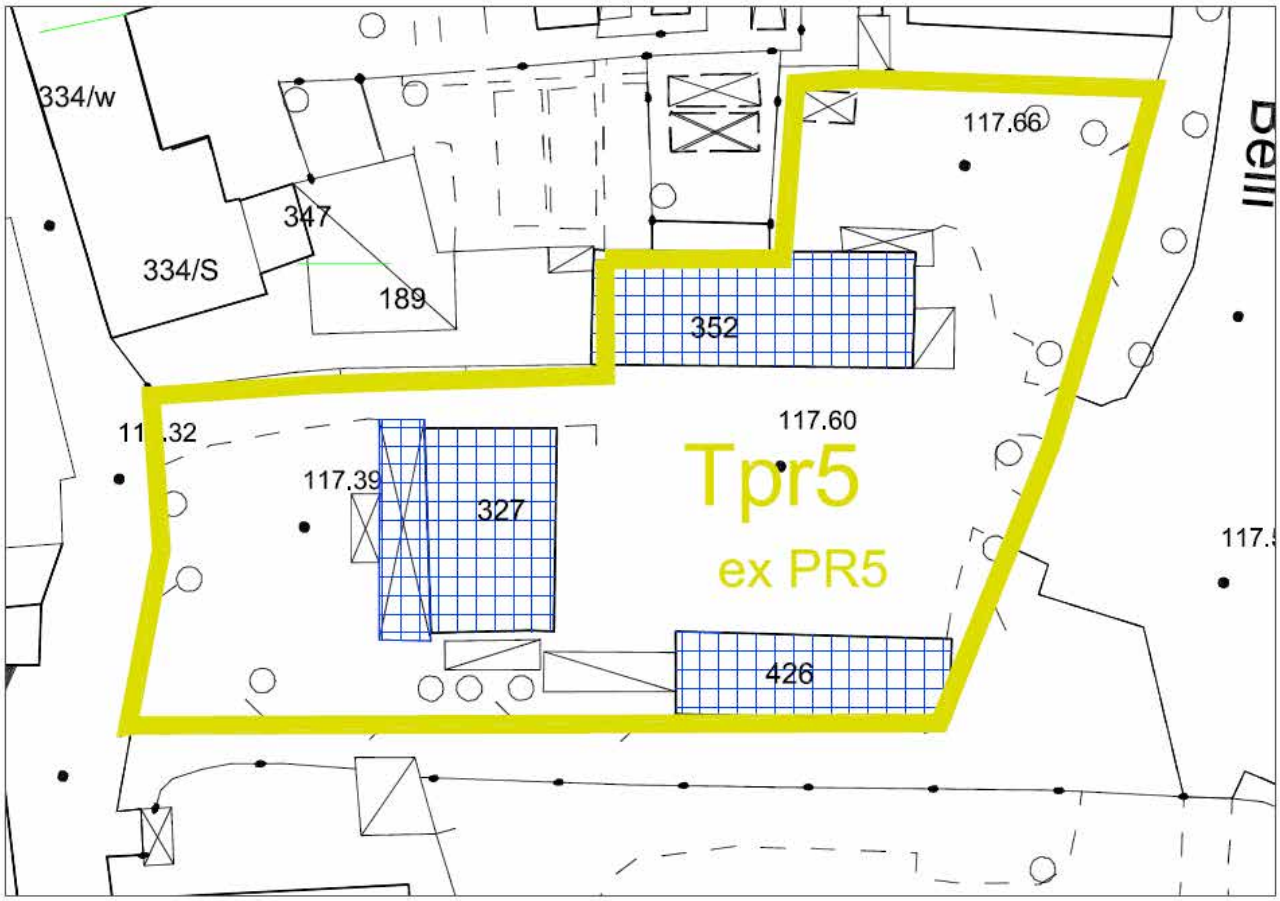
Indirizzi sull'impianto planivolumetrico

La progettazione sostitutiva degli attuali corpi di origine agricola, dovrà tendere alla conservazione degli elementi architettonici caratteristici dell'edilizia rurale.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

LEGENDA

- Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
- Restauro e/o risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
- Interventi di nuova costruzione
- Cortine edilizie



2.4.5 Ambito Tpr6

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale, Art. 12 NTA del Piano delle Regole):

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
commerciali: c2,c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6
di servizio: g4

Indici e parametri

Nell'ambito del riassetto architettonico, è possibile recuperare tutti i volumi geometrici dei manufatti in muratura attualmente esistenti con le modalità d'intervento individuate nell'allegata planimetria "Tipologie d'Intervento" e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).
Ai soli fini di una valutazione preventiva dell'insediabilità complessiva, il volume totale teorico abitabile viene quantificato in mc.2.105.
Il volume effettivo risulterà dal rilievo della scatola volumetrica degli edifici esistenti, incrementato di un premio volumetrico pari al 10%, secondo la definizione di Volume geometrico (**Vg**), per come definito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).

H max = per le ristrutturazioni pari all'esistente;
per le nuove costruzioni, m.7,00 compatibilmente con i vincoli di C.C. lungo i confini

DE, DC, DS e DFS = secondo quanto indicato all'art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Dotazione di aree pubbliche

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare:
- funzioni residenziali: 42.30 mq/ab
- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alle media struttura di vendita: 100% della Slp;

In sede di predisposizione del Piano Attuativo, previo accordo con l'Amministrazione sarà ammessa la parziale o totale monetizzazione delle aree e dei servizi pubblici indotte dal piano.

Viabilità

L'individuazione degli accessi veicolari dovrà essere stabilita in sede di progettazione planivolumetrica.

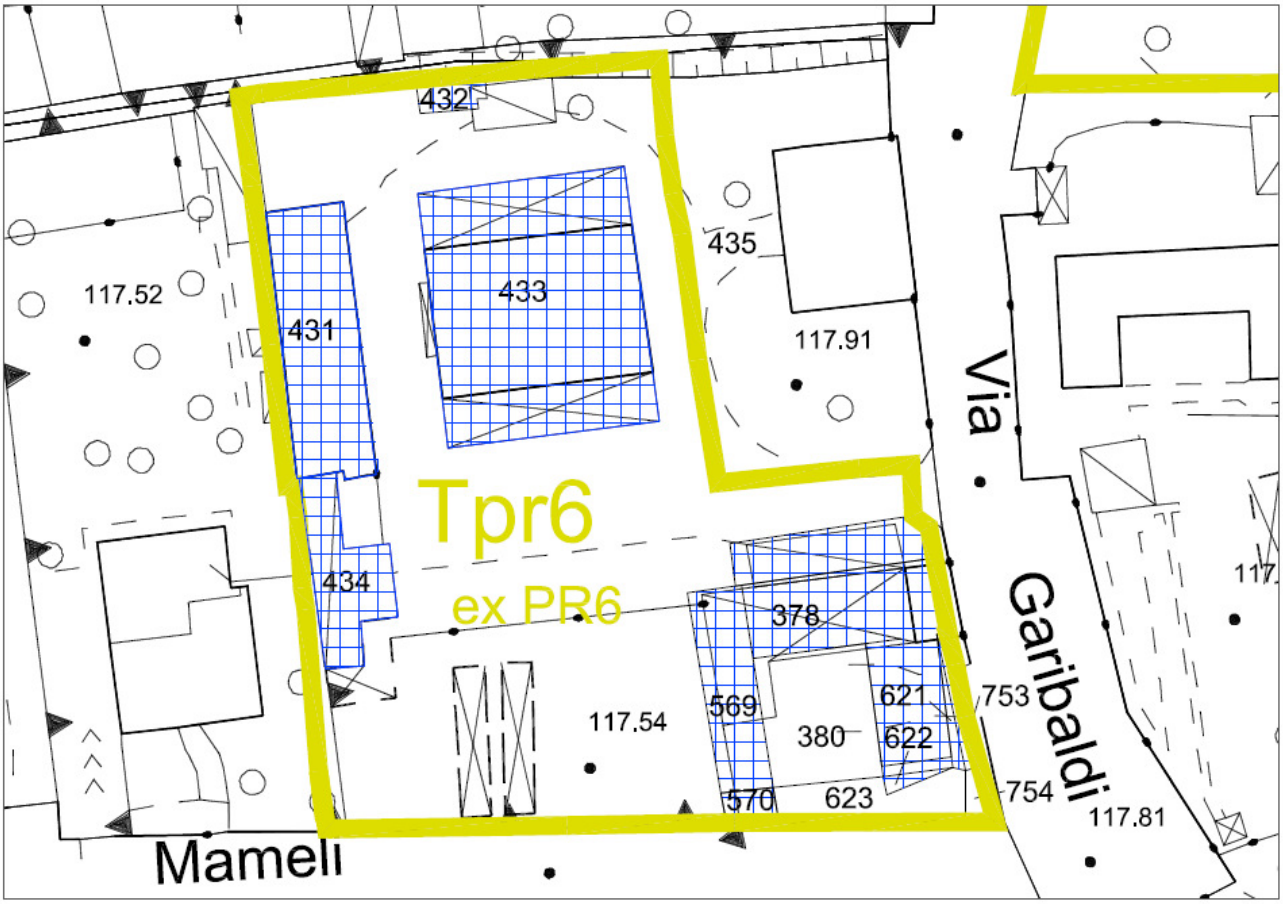
Indirizzi sull'impianto planivolumetrico

Sotto l'aspetto architettonico si dovrà fare riferimento alla specifica normativa della Città Storica.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

LEGENDA

- Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
- Restauro e/o risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
- Interventi di nuova costruzione
- Cortine edilizie



2.4.5 Ambito Tpr7 e Tpr8

Si estende a buona parte del vecchio borgo di Bisentrate dove le originali abitazioni rurali sono state parzialmente abbandonate e le stalle sono pressoché totalmente crollate.
Vi si programmano ristrutturazioni e recupero dei pochi depositi agricoli in volumetrie residenziali.

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, Art. 12 NTA del Piano delle Regole):

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
commerciali: c2,c3,c4
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6
di servizio: g4

Indici e parametri

Nell'ambito del riassetto architettonico, è possibile recuperare tutti i volumi geometrici dei manufatti in muratura attualmente esistenti con le modalità d'intervento individuate nell'allegata planimetria "Tipologie d'Intervento" e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).
Ai soli fini di una valutazione preventiva dell'insediabilità complessiva, il volume totale teorico abitabile viene quantificato in mc.18.270.
Il volume effettivo risulterà dal rilievo della scatola volumetrica degli edifici esistenti, incrementato di un premio volumetrico pari al 10%, secondo la definizione di Volume geometrico (**Vg**), per come definito dalle norme tecniche del Piano delle Regole (PR04).

H max = m.7,50 (fatte salve le sotto indicate Prescrizioni Particolari)
DE, DC, DS e DFS = secondo quanto indicato all'art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Prescrizioni Particolari:

Ristrutturazione della cortina stradale di via Collini secondo schemi costruttivi tradizionali, con possibilità, di sopraelevazioni comportanti, sui singoli fronti, quote di gronda non superiori a quelle più alte attualmente esistenti rispettivamente sulla via Collini e su via Masseria; dette sopraelevazioni dovranno essere tali da concorrere all'unità stilistica ed architettonica delle cortine stradali, in particolare, per gli eventuali interventi edilizi su via Masseria, dovranno essere tenuti in massimo conto i rapporti dimensionali

attualmente esistenti tra le altezze degli edifici e la loro distanza dai fronti contrapposti.

Relativamente ai presenti ambiti, le eventuali istanze per interventi edilizi di livello superiore alla manutenzione straordinaria che fossero richieste precedentemente alla fase attuativa del Piano d'Ambito saranno subordinate alla verifica:

- in ordine al reperimento di aree per la dotazione di servizi pubblici, per come sotto individuate;
- della necessità di realizzazione delle urbanizzazione primaria funzionali all'intervento.

Dette eventuali istanze qualora comportanti variazioni della scatola volumetrica di singoli edifici, dovranno essere corredate da una rappresentazione planivolumetrica dell'intera cortina continua di via Collini e/o di via Masseria nella quale, l'intervento proposto risulti tale da garantire l'unità stilistica e architettonica della cortina edilizia in questione.

Dotazione di aree pubbliche

Il Piano di Recupero complessivo deve garantire una dotazione di verde, parcheggi ed aree per servizi commisurata alla totalità della capacità insediativa dell'ambito. In sede di predisposizione del Piano Attuativo, previo accordo con l'amministrazione sarà ammessa la parziale o totale monetizzazione delle aree e dei servizi pubblici indotte dal piano.

Viabilità

Nel rispetto delle cortine continue stradali esistenti lungo via Collini, il Piano di Recupero complessivo deve garantire continuità dei percorsi tra l'insediamento in questione e quello previsto ad est di via Collini.

Indirizzi sull'impianto planivolumetrico

In merito alle caratteristiche architettoniche, in assenza di presenze di valore storico, ci si dovrà attenere a schemi e materiali esteriori coerenti con le prescrizioni elencate nelle norme per la città storica.

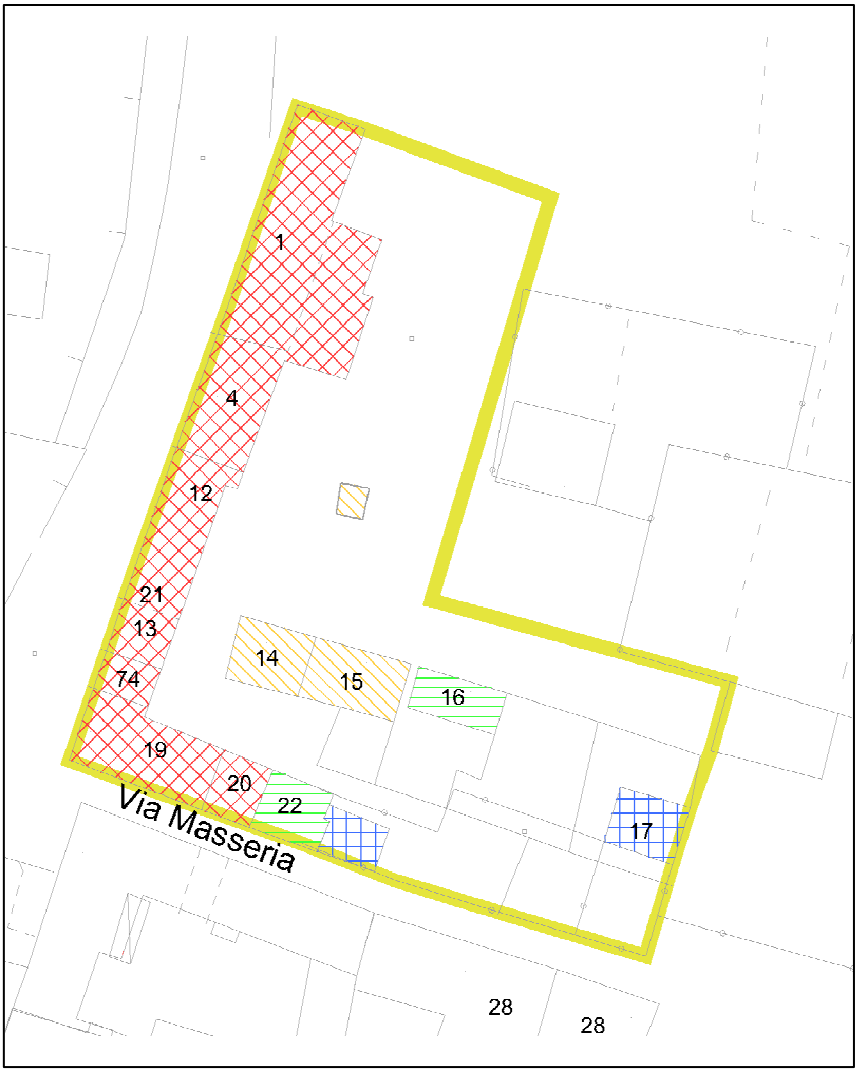
Indirizzi sulle superfici coperte

Lungo via Collini, dove l'edificato risulta arretrato devono essere previste fasce di verde piantumato.

TIPOLOGIA D'INTERVENTO AMBITO TPR7

LEGENDA

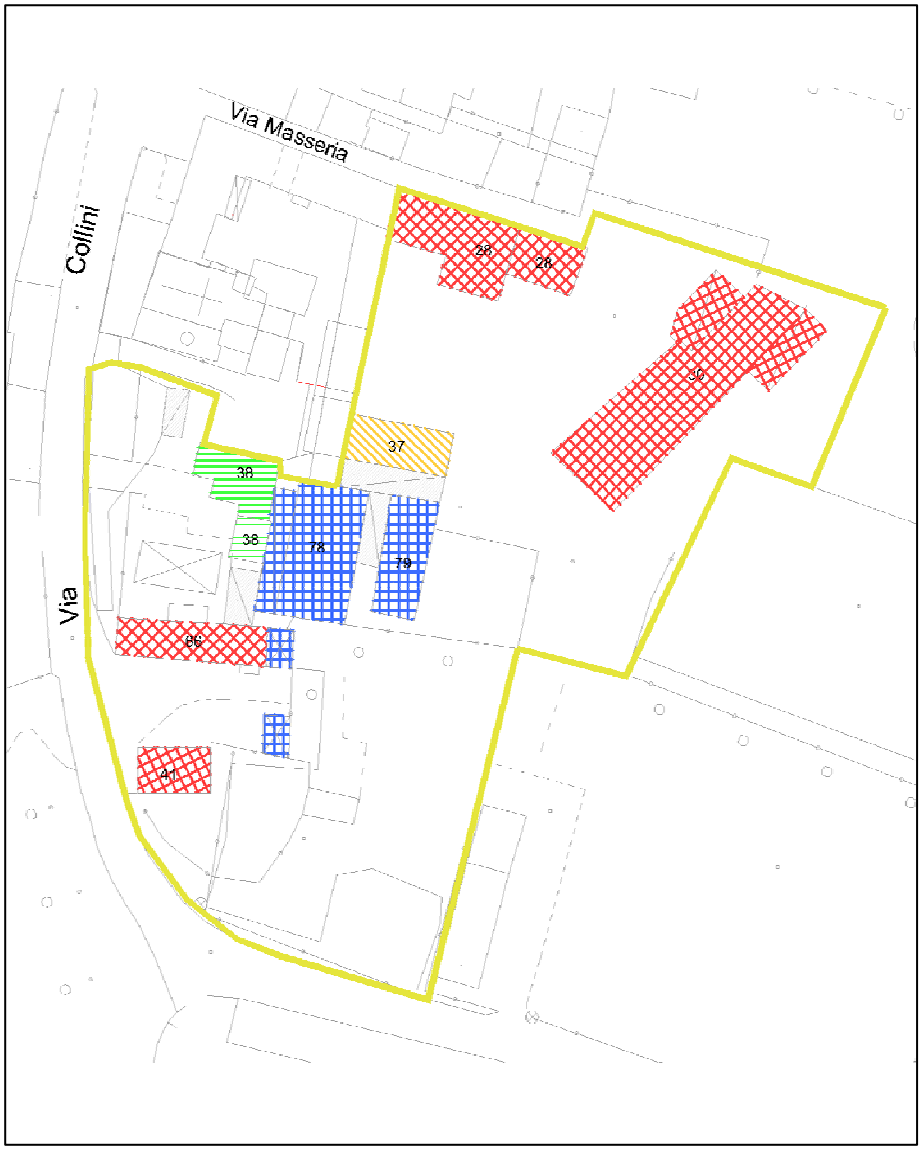
- Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
- Restauro e/o risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
- Interventi di nuova costruzione
- Cortine edilizie



TIPOLOGIA D'INTERVENTO AMBITO TPR8

LEGENDA

- Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
- Restauro e/o risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
- Interventi di nuova costruzione
- Cortine edilizie



3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

attuale denominazione	tipologia ambito di trasformazione	precedente denominazione	St (mq)	Ut (mq/mq)	Slp (mq)	abitanti insediabili	standard (mq)
Trf 1	rilocalizzazione funzioni esistenti	CD 2	3.664	0,33	1.209	17	789
Trf 2	rilocalizzazione funzioni esistenti	CD 4	7.022	0,33	2.317	32	1.511
Trf 3	rilocalizzazione funzioni esistenti	CD 1	4.932	0,33	1.627	23	1.061
Tp 3	crescita funzioni produttive	PE 4	33.332	0,6	19.999	-	4.000
Tr 1	crescita funzioni residenziali	C 1	17.183	0,33	5.671	113	4.797
Tr 2	crescita funzioni residenziali	2	8.593	0,38	3.265	65	2.763
Tr 3	crescita funzioni residenziali	C 4	9.946	0,33	3.282	66	2.777
Tr 5	crescita funzioni residenziali	11	4.342	0,25	1.086	22	918
Tr 6	crescita funzioni residenziali	C 7	8.311	0,33	2.743	55	2.320
Tr 8	crescita funzioni residenziali	C 2	4.249	0,447	1.899	38	1.607
Trz 1	polifunzionale	CDX 2	16.247	0,33	5.362	75	3.497
Tpr 2	città storica	PR 2	1.252		1.631	33	1.104
Tpr 3	città storica	PR 3	1.638		743	15	503
Tpr 4	città storica	PR 4	1.007		977	20	661
Tpr 5	città storica	PR 5	2.761		702	14	475
Tpr 6	città storica	PR 6	2.510		1.000	20	677
Tpr 7	città storica	PR 7	3.137		3.045	61	2.061
Tpr 8	città storica	PR 8	8.467		3.045	61	2.061
Totale			**138.593**		**59.603**	**729**	**33.582**

-	Variante 2013 PGT	PGT vigente
popolazione residente allo stato di fatto	**8.264**	**7905**
popolazione derivante dai piani attuativi della città da consolidare (PAV)	**647**	**286**
popolazione derivante dai piani attuativi della città da trasformare	**729**	**994**
Totale	**9.640**	**9.185**

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DEGLI AMBITI DELLA CITTA' STORICA

TPr2 – POZZUOLO

TPr3 - POZZUOLO

TPr4 - POZZUOLO

C.E.D. SERVICE

TPr5 - POZZUOLO

TPr6 - POZZUOLO

22

22

TPr7 - BISENTRATE

BAR TRATTORIA

TPr8 - BISENTRATE