



RECEPIMENTO OBIETTIVI SOVRAORDINATI

E

INDIRIZZI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE (DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N°87 DEL 26.10.2015)

- a. recuperare, soprattutto ai fini della riqualificazione e sicurezza per la pubblica incolumità e reinsediamento abitativo del centro vecchio;
- b. adeguare la rete viaria comunale, con dotazione di parcheggi e verde pubblico, di strutture sportive e ricreative;
- c. prevedere la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, privilegiando la sostituzione edilizia;
- d. salvaguardare le aree di pregio ambientale e paesaggistico;
- e. dotare il territorio di adeguati servizi per i cittadini nel rispetto e conseguimento degli standard di legge;
- f. salvaguardare l'ambiente con la conservazione del suolo agricolo;
- g. promuovere lo sviluppo dei settori produttivi con particolare riferimento alle attività produttive;
- h. individuare i criteri per una riqualificazione del centro storico, privilegiando un sistema perequativo con zone da riqualificare collegate ad aree urbane degradate (dismesse) e dando prevalenza all'interesse pubblico;
- i. consentire la massima partecipazione al processo per le scelte del PUC.

PTCP (AREE DOVUTE)

ART. 48 Aree agricole periurbane con ruolo strutturante

ART.38 Centri e Nuclei storici

ART.55 Aree e complessi per insediamenti produttivi sovracomunali

ANALISI GEOLOGICHE
Fragilità dei tessuti

ANALISI DEI TESSUTI
Analisi dell'evoluzione storica, morfologica e dei modelli tipologici

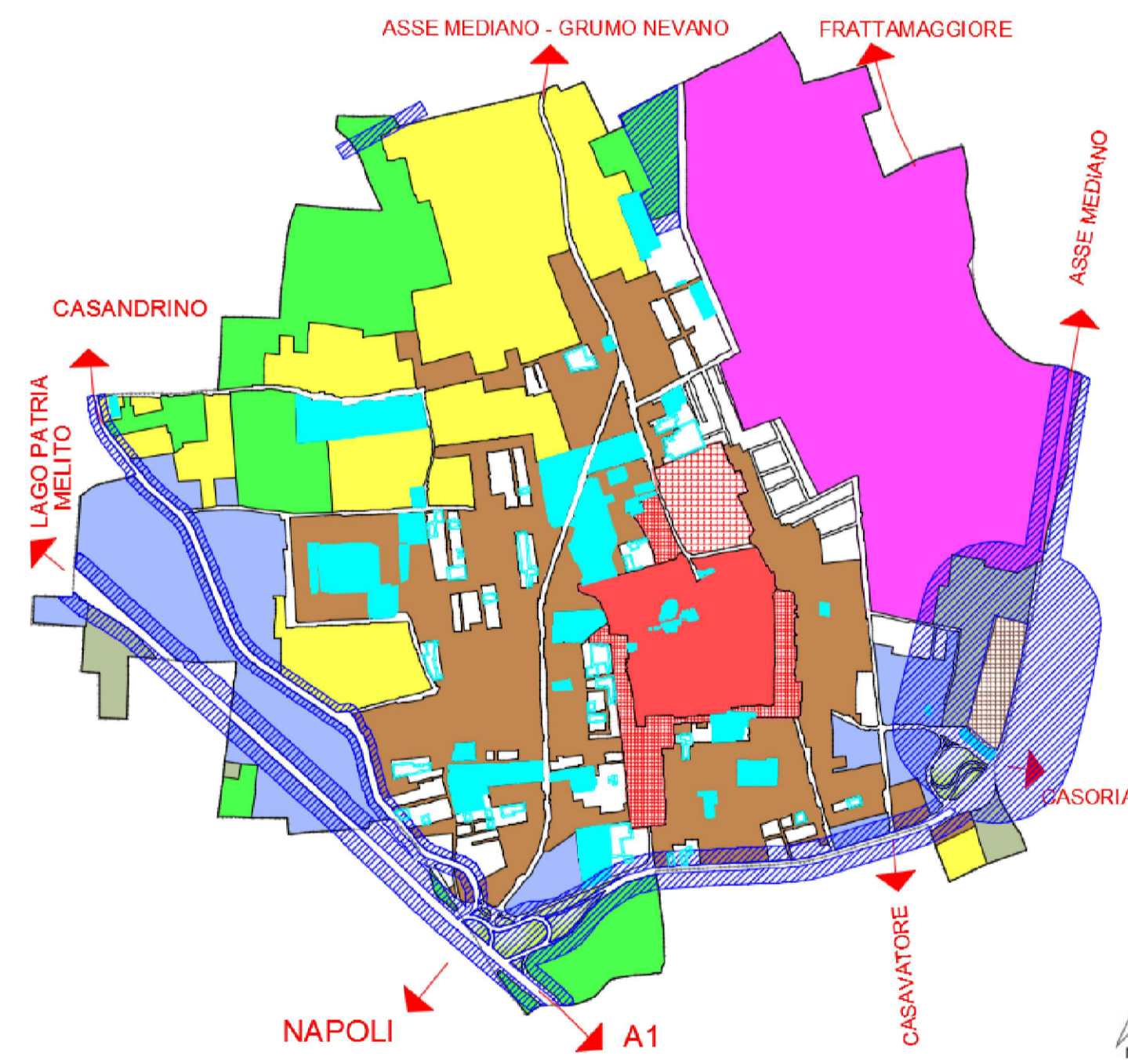
ANALISI AGRONOME.
In particolare la quantità di terreno permeabile

STORICIZZAZIONE DEGLI EDIFICI
In particolare l'incremento di superficie edificata dopo il 1980

ANAGRAFE EDILIZIA
Superfici, altezze, numero piani, e destinazioni d'uso degli edifici

DEFINIZIONE E INDIVIDUAZIONE DI 70 MACROAREE

SCENARIO TENDENZIALE E AMBITI TERRITORIALI

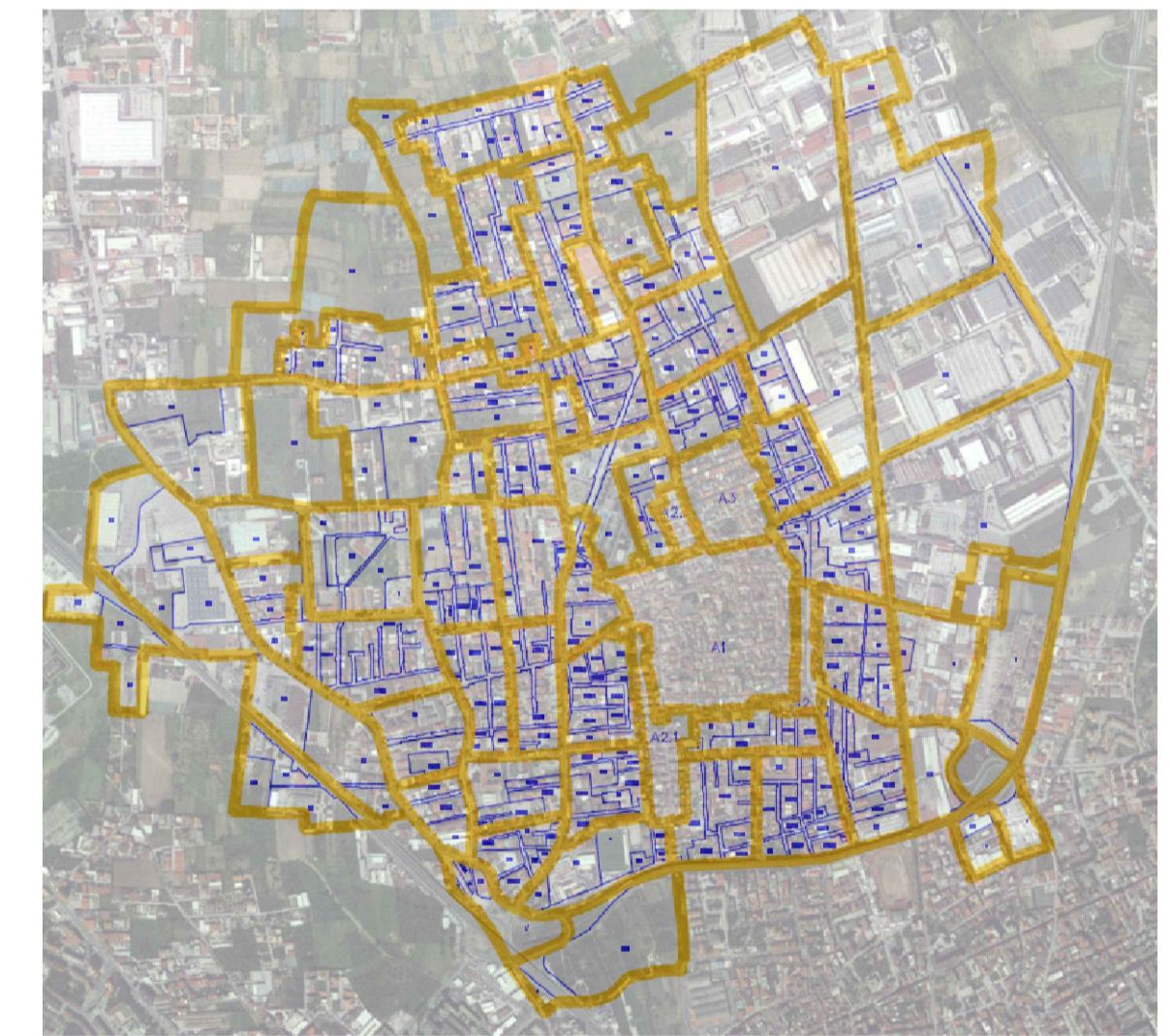


- LA CITTA' DELLA MEMORIA
- LA CITTA' CONSOLIDATA
- LA CITTA' DELL'EDILIZIA SPONTANEA DA REGOLAMENTARE
- LA CITTA' DELLO SVILUPPO INDUSTRIALE
- LA CITTA' A CARATTERE PRODUTTIVO DI RIORDINO
- LA CITTA' DEL PARCO AGRICOLO
- Aree da riclassificare: aggregazione di aree prive di disciplina urbanistica all'attualità
- Aree agricole periurbane con ruolo strutturante negato: (PTCP NTA art. 48)
- Cimitero
- Area di tutela (ASI, cimiteriale, stradale, elettrodotto)
- Spazi verdi a supporto della viabilità
- Servizi presenti nel territorio standard = mq 207.060 + attrezz. gen. mq 25.427
- Aree nel tessuto consolidato attualmente non edificate e destinate dal programma di fabbricazione a standard.

LA MATRICE TERRITORIALE

- superficie coperta
- urbanizzazione primaria
- urbanizzazione secondaria
- superficie fondiaria
- volume totale
- volume residenziale
- rapporti di copertura e cubatura
- percentuale di volume residenziale sul totale
- percentuale di terreno permeabile sul totale
- percentuale di incremento edilizio successivo al 1980

Le Macroaree individuate hanno permesso di articolare la lettura del territorio comunale ed, in particolare, di aggregare secondo parti unitarie i dati desunti dall'anagrafe edilizia e dalla ricognizione territoriale complessiva (accessibilità, permeabilità dei suoli, epoca di impianto degli edifici, insediamenti abusivi, consumo di suolo, dotazione di standard, rapporti di copertura e di cubatura, uso prevalente). Nel caso del centro storico, l'articolazione in macroaree/tessuti di riferimento è esito dell'indagine apposta condotta dall'Ufficio di Piano sul sistema di valori storico-identitari.

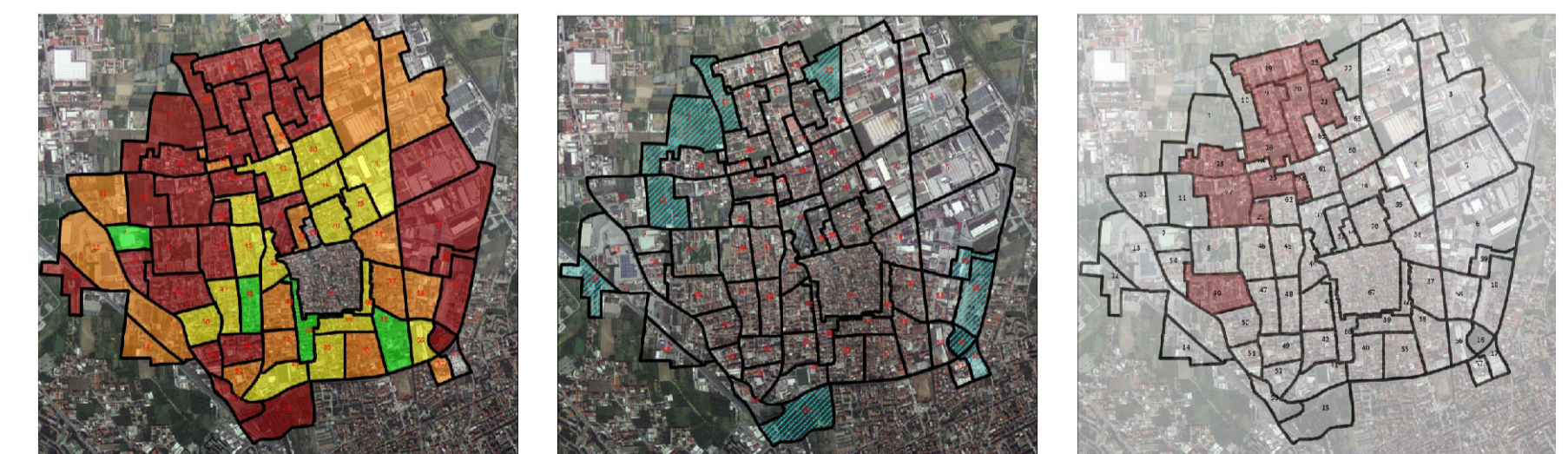


INDIVIDUAZIONE DELLA CONCENTRAZIONE EDILIZIA SPONTANEA

Nella immagine superiore per ciascuna macroarea è stato calcolato, in termini percentuali, l'incremento di superficie edificata dopo il 1980, ovvero la levata successiva e più vicina all'adozione del programma di fabbricazione.

Nella seconda sono state individuate le macroaree che pur riscontrando un alto incremento in termini percentuali corrispondono ad un incremento poco significativo in termini assoluti e corrispondenti alle aree con un rapporto di copertura molto basso (<1/8).

Nella terza immagine sono state individuate le restanti aree destinate dal PdF ad uso agricolo in cui l'incremento percentuale dopo il 1980 è risultato superiore al 60%.



IL TESSUTO CONSOLIDATO:
Le macroaree che lo costituiscono hanno tutte un rapporto di cubatura superiore a 1,5 mc/mq ed un rapporto di copertura superiore a 0,125 mq/mq (1/8), l'uso residenziale risulta sempre superiore al 50% salvo che nelle seguenti macroaree:
33 sono localizzati prevalentemente servizi,
38 l'uso residenziale è pari al 36% con compresenza di attività produttive,
51 l'uso residenziale è pari al 40% con compresenza di attività produttive,
63 sebbene l'uso residenziale sia pari al 10% nel programma di fabbricazione risultava zona B.

INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

