PSC di Catanzaro: Perequazione, compensazione, trasferimenti volumetrici, misure di incentivazione: dalla teoria alla pratica. Casi ed esempi

INDICE

- Rho: la costruzione di un patrimonio pubblico mediante compensazione urbanistica
- Arezzo: dalla dispersione insediativa al compattamento urbano
- Crotone: la città giardino di Gabella

RHO: LA COSTRUZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO MEDIANTE MECCANISMI COMPENSATIVI

Il Piano di Governo del Territorio 2013

Il piano è stato redatto tra giugno 2011 e il 2013 (data della sua approvazione finale)

Il punto di partenza

Le principali caratteristiche urbanistiche sono:

- territorio comunale ad alta densità abitativa (2.275 ab/kmq contro 790 ab/kmq di Catanzaro)
- Elevato consumo di suolo (61% della superficie territoriale contro il 12% di Catanzaro)
- Presenza nel territorio comunale della Fiera di Milano, di parte del Sito EXPO, della stazione dell'Alta Velocità
- Forte competizione sul consumo di suolo che spinge in alto i valori di compravendita dei terreni
- Il territorio è un nodo della rete ecologica regionale (Parco Agricolo Milano Sud, Parco del Lura, Parco dell'Olona, Dorsale verde nord
- Presenza di un sistema di spazi a verde pubblico frammentato che non interagisce con la rete ecologica a scala territoriale



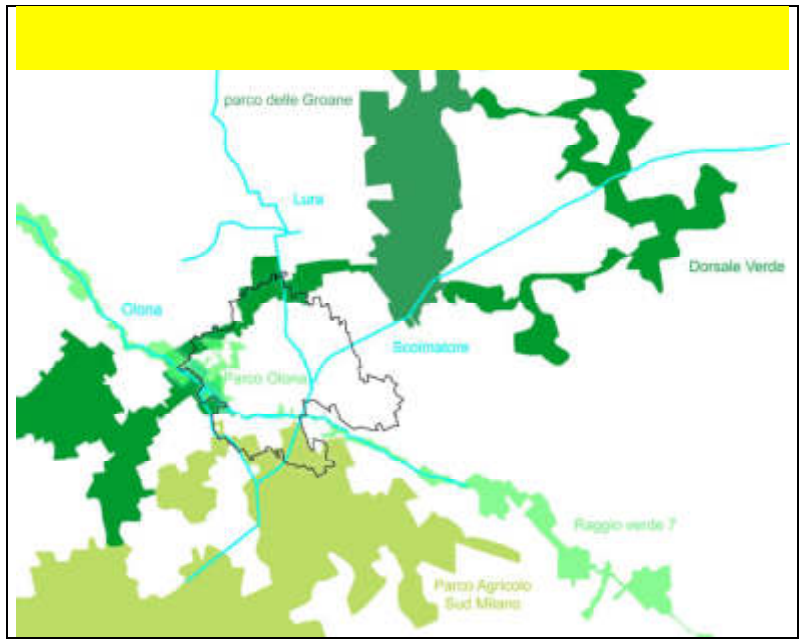
Catanzaro Lido

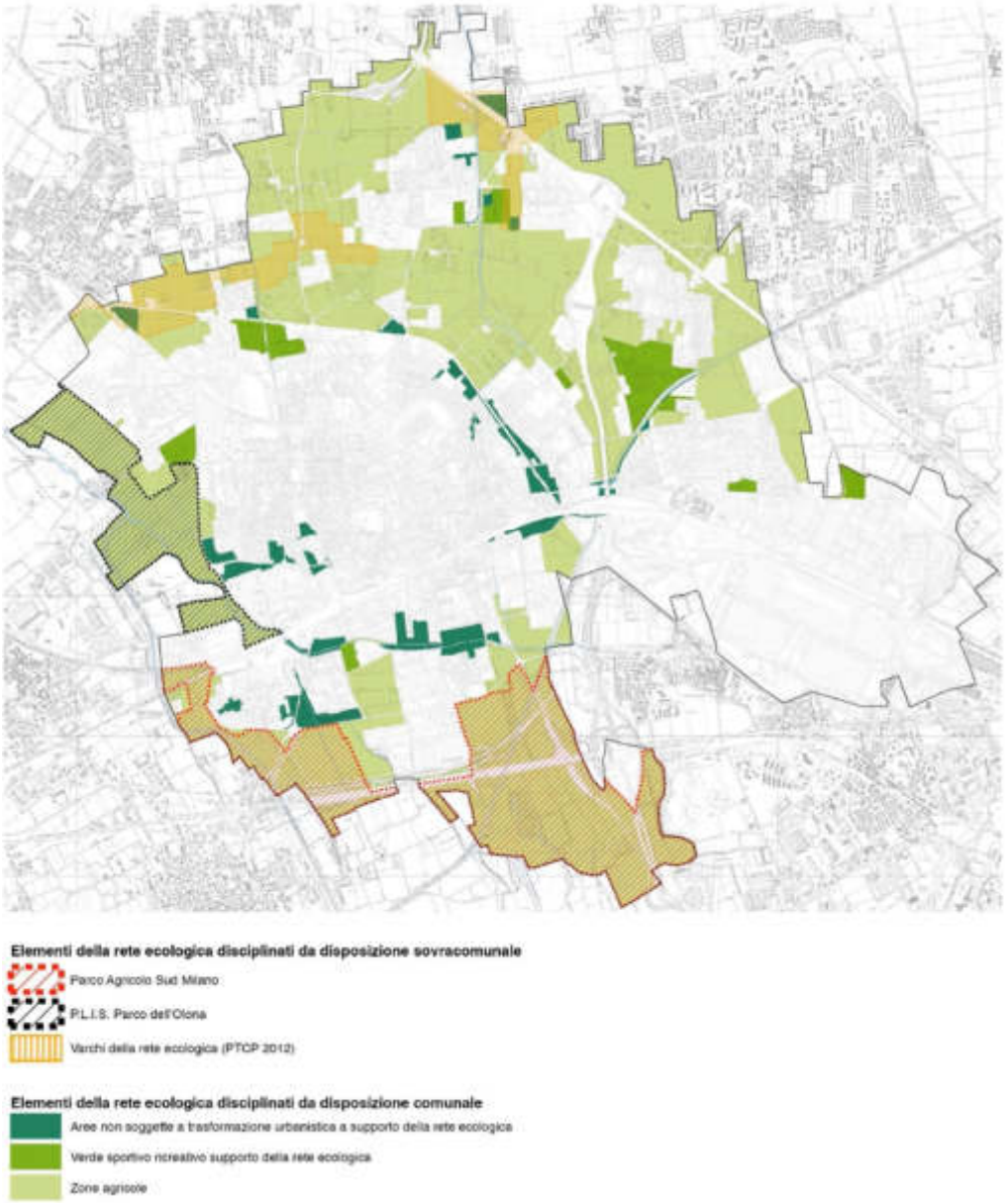
RHO: LA COSTRUZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO MEDIANTE MECCANISMI COMPENSATIVI

Obiettivi del Piano e risultati attesi

Obiettivi del piano sono:

- Costruire la rete ecologica comunale in continuità con la rete ecologica di scala territoriale
- Estendere la rete ecologica in ambito urbano
- Realizzare la rete ecologica come aree pubbliche e non solo come sistema di vincoli
- Ridurre al minimo il ricorso all'esproprio utilizzando meccanismi compensativi





d:rh architetti associati CRITERIA

Meccanismi normativi

Articolo 58 Disciplina delle aree per servizi di interesse comunale

1. Tutte le aree destinate a servizi dal presente piano vengono assoggettate ai sensi del comma 12 della L.r. n. 12/2005 a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9 del DPR n. 327/2001 e di cui anche al secondo periodo di detto comma 12 dell'indicata legge regionale.

2. Per le aree destinate a servizi dal presente piano fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità di opere da realizzare sulle stesse e se esse non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche, potrà essere prospettata dai proprietari, sempre ai sensi del comma 12 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005, la loro realizzazione mediante permesso di costruire convenzionato contenente l'assunzione degli obblighi occorrenti per assicurare la destinazione dei complessi e degli edifici da realizzare alla funzione prevista nonché assoggettamento a servitù di uso pubblico.

3. Per tutte le aree destinate a servizi dal presente piano, in alternativa a quanto disposto nei precedenti commi, possono trovare applicazione le disposizioni in materia di compensazione urbanistica.

4. I proprietari delle aree di cui al presente articolo, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo che su di esse viene imposto, potranno chiedere fino alla scadenza di un successivo termine di anni 5 a decorrere dalla data della scadenza della stessa:

- sia l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale
- sia l'applicazione delle disposizioni in materia di compensazione

5. Qualora l'amministrazione comunale proceda all'acquisizione delle aree destinate a servizi o alla formazione di sedi stradali e percorsi ciclo-pedonali mediante procedimento espropriativo essa acquisisce i relativi diritti edificatori.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati o agli enti che ne facciano richiesta nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia. Tali diritti edificatori possono essere ceduti anche per garantire il raggiungimento dell'Ut min. (indice territoriale minimo) di cui alla precedente Sezione 1 Articolo 4, negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Meccanismi normativi

Registro dei crediti edilizi. Regolamento

1. Per diritto edificatorio si intende la previsione stabilita dal Piano operativo quale misura di compensazione urbanistica, di usufruire di una determinata quantità di Superficie edificabile (Se) che il titolare ha diritto di utilizzare su aree edificabili del territorio comunale nei modi e secondo le disposizioni all'uopo stabilite dal Piano Operativo stesso. I diritti edificatori sono generati dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica previsto dal Piano Operativo per determinate aree destinate a servizi. La quantità di Superficie edificabile Se assegnata quale diritto edificatorio che si genera su una determinata area individuata nel Piano Operativo nel momento in cui la stessa viene ceduta gratuitamente al Comune, è definita con l'attribuzione del suddetto indice, espresso nel rapporto mq di Superficie edificabile Se su mq di Superficie fondiaria. La suddetta quantità di Superficie edificabile Se non può essere realizzata nell'area che l'ha generata (c.d. area di decollo) ma deve essere realizzata su altra area edificabile allo scopo asservita (c.d area di atterraggio) secondo le disposizioni del Piano Operativo. Il diritto edificatorio si intende solo potenziale nel senso che lo stesso diventerà effettivo e concreto solo nel momento del trasferimento della proprietà di detta area al Comune con apposito atto pubblico. In detto atto da trascrivere nei Registri Immobiliari deve essere indicata la quantità di Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio dell'area ceduta nonché, eventualmente, l'area nella quale la suddetta Superficie edificabile Se viene realizzata. Diversamente la suddetta Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio con la predetta cessione rimane in capo al titolare che la potrà utilizzare anche successivamente o cederla a terzi

2. Per specifici usi alla Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio deve essere applicato un coefficiente di ponderazione funzionale per determinare, rispetto all'uso a cui è destinata, la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tale uso. In particolare la Superficie edificabile Se derivante da un servizio utilizzata per incrementare una funzione commerciale la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tali usi viene determinata utilizzato il coefficiente di 1,2 la Superficie edificabile Se derivante da un servizio utilizzata per incrementare una funzione residenziale sociale la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tali usi viene determinata utilizzato il coefficiente 0,6. La Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile può essere pertanto determinata solo quando sarà individuata l'area sulla quale verrà realizzata e il relativo specifico uso.

3. Il proprietario che intende cedere al Comune un'area che genera diritti edificatori deve presentare apposita istanza allegando copia integrale, compresi eventuali allegati grafici, del relativo titolo di proprietà Il competente ufficio SUE cura l'istruttoria che ha la finalità di verificare la rispondenza della domanda alle disposizioni del presente regolamento. L'istruttoria deve essere conclusa entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda. Se l'istruttoria si conclude con esito negativo il responsabile del suddetto ufficio comunica all'interessato i motivi ostativi all'accoglimento della domanda. Se l'istruttoria si conclude positivamente la domanda è sottoposta al competente Organo comunale per le relative determinazioni anche in ordine alla destinazione, natura, localizzazione e superficie dell'area nonché in ordine alle previsioni dei piani e dei programmi comunali per la realizzazione delle opere pubbliche. Le caratteristiche della superficie dell'area da cedere al Comune come sopra precisato debbono essere idonee per la realizzazione completa o comunque per una parte significativa, delle opere previste dai suddetti piani e programmi comunali. Quando la cessione di un'area che genera diritti edificatori è prevista in attuazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o Permesso di costruire Convenzionato, i relativo procedimento segue la procedura per la formazione dei suddetti strumenti. A seguito della stipula dell'atto il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il soggetto cedente acquistai diritti edificatori generati dalla cessione. Gli atti di cessione delle aree al Comune come sopra precisato devono essere redatti sotto forma di atto pubblico previo apposita deliberazione di approvazione dell'Organo comunale competente.

4. Per ogni atto di cessione al Comune di un'area che genera diritti edificatori viene rilasciato i certificato dei diritti edificatori e gli estremi dello stesso sono annotati nel registro di cui al successivo articolo. Il certificato dei diritti edificatori attesta, con riferimento all'atto di cessione, la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se, la titolarità del diritto e gli estremi degli atti che hanno generato il diritto edificatorio. Il certificato deve essere richiesto al competente ufficio SUE dal titolare presentando apposita istanza ed allegando, ove non sia già agli atti d'ufficio, copia autentica del suddetto atto di cessione debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

5. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili. Ai fini del presente regolamento è vietata la commercializzazione di diritti edificatori di quantità espressa in mq di Superficie edificabile Se inferiore a 10 (dieci) metri quadri. Il titolare degli stessi può trasferire e/o modificare i medesimi esclusivamente mediante atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari. Nei suddetti atti di trasferimento e/o modifica dei diritti edificatori al fine di dare assicurazioni sulla correttezza ma anche sul fatto che non siano trasferiti e/o modificati diritti edificatori inesistenti, deve essere allegato il certificato dei diritti edificatori rilasciato dal Comune. Detti atti devono essere comunicati al competente ufficio SUE a cura dell'ufficiale rogante indicando gli estremi dell'atto (con tutte le variazioni relative ai diritti edificatori trasferiti e/o modificati) e della nota di trascrizione oppure allegando una copia dei suddetti atti alla comunicazione. Il predetto ufficio, eseguite le necessarie verifiche sui dati comunicati, provvede ad aggiornare il registro dei diritti edificatori apportando le necessarie variazioni.

6. I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se viene realizzata sull'area edificabile allo scopo asservita secondo le disposizioni del Piano Operativo (c.d area di atterraggio). Detto asservimento deve risultare da apposito atto notarile debitamente trascritto e deve essere presentato, unitamente al titolo ed agli altri documenti ed elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, per la realizzazione dell'intervento sull'area edificabile asservita. La documentazione relativa all'area di pertinenza da presentare a corredo del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o del Permesso di costruire Convenzionato deve essere integrata con apposita relazione con l'indicazione della quantità di Superficie edificabile Se aggiuntiva da realizzare in forza dei diritti edificatori posseduti, fermo restando la determinazione della Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile rispetto alluso a cui è destinata. Detta relazione al pari di quella prescritta per l'area di pertinenza, deve essere asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. L'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel registro dei diritti edificatori.

7. Il Comune, ai fini di una corretta gestione dei diritti edificatori, istituisce il registro dei diritti edificatori. Il Registro dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire una adeguata gestione conservazione e pubblicizzazione delle cessioni dei diritti edificatori. Il registro è reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune e tutti possono accedervi per la consultazione.

Nel registro devono essere annotate per ogni area che ha generato i diritti edificatori, in ordine cronologico, le seguenti informazioni

- l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area che ha generato la Superficie edificabile Se (c.d. area di decollo);
- la destinazione urbanistica dell'area risultante dal certificato;
- la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se;
- gli estremi dell'atto pubblico di cessione dell'area al Comune e gli estremi della sua trascrizione nei Registri Immobiliari (notaio rogante, luogo, data, numero di raccolta e di repertorio; luogo, data, numero di registrazione e di trascrizione
- i dati identificativi del titolare dei diritti edificatori, persona fisica e/o giuridica;
- l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area edificabile dove viene realizzata in tutto o in parte la Sip (c.d area di atterraggio), con l'indicazione della Sip asservita a detta area quale diritto edificatorio risultante dall'atto pubblico;
- gli estremi del certificato dei diritti edificatori;
- gli estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti edificatori sono stati sfruttati;
- l'estinzione del diritto edificatorio;
- l'annotazione degli atti di trasferimento dei diritti edificatori o di modifica o di sfruttamento successivo dei diritti edificatori debitamente trascritti nei Registri Immobiliari, riportando le relative informazioni sopra precisate.

Il suddetto registro è tenuto su supporto informatico; nello stesso possono essere riportate eventuali ulteriori indicazioni ritenute utili ai fini del presente regolamento nonché per assicurare la più ampia trasparenza e pubblicizzazione degli atti e/o dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.

Il registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente ufficio Sportello Unico per l'Edilizia. Detto ufficio cura altresì la compilazione del registro e la pubblicazione sul sito web del Comune. Compete inoltre al predetto ufficio l'eventuale consultazione cartacea e estrazione di copia in forma cartacea, secondo le disposizioni vigenti. Il registro non ha alcuna efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate. A tali fini sono probatori gli atti e/o i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori nonché le disposizioni del Piano Operativo.

DALLA DISPERSIONE INSEDIATIVA AL RI-COMPATTAMENTO URBANO

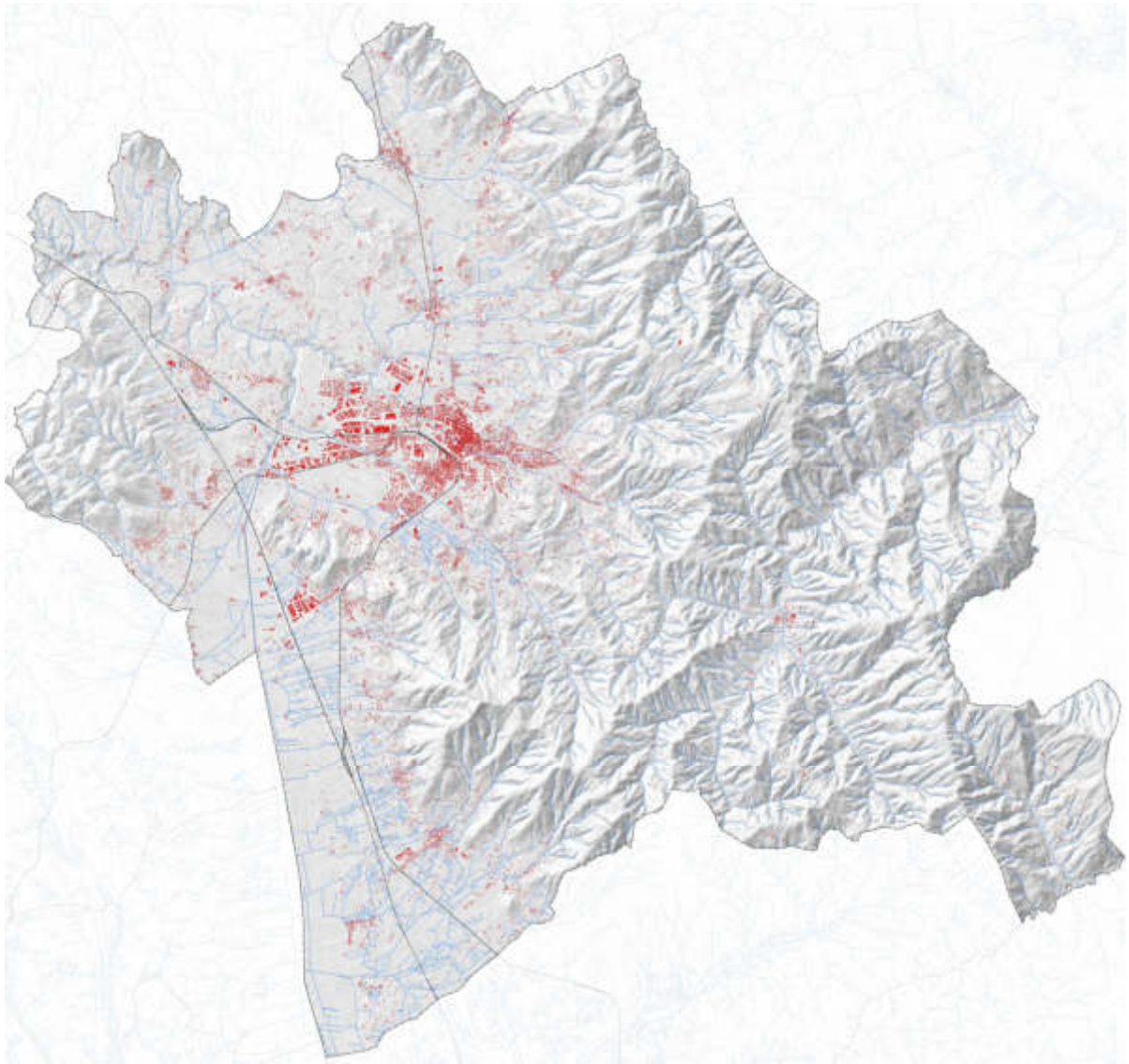
Il Piano Strutturale e il Piano Operativo 2019

Il piano è stato redatto tra giugno 2018 e giugno 2019 (data della sua adozione in Consiglio Comunale)

Il punto di partenza

La situazione urbanistica è caratterizzata da:
- territorio comunale molto esteso (circa 390 kmq)
- presenza di circa 100 frazioni oltre al nucleo capoluogo
- tendenza all'insediamento sparso in agro derivante sia dalla struttura storica del territorio sia dalla pianificazione urbanistica.

Tale situazione ha generato alcune problematiche:
- difficoltà nella gestione dei servizi pubblici e nella organizzazione della mobilità
- importazione di stili di vita tipicamente urbani in agro
- ulteriore frammentazione edilizia in relazione alle esigenze dei nuovi abitanti (realizzazione di annessi, autorimesse, ecc.)
- riuso non sempre coerente del patrimonio edilizio rurale (tipologia edilizia rurale delle Leopoldine)
- importazione di tipologie urbane in agro
- marginalizzazione dell'attività agricola
- impoverimento del paesaggio rurale



DALLA DISPERSIONE INSEDIATIVA AL RI-COMPATTAMENTO URBANO

Obiettivi del Piano e risultati attesi

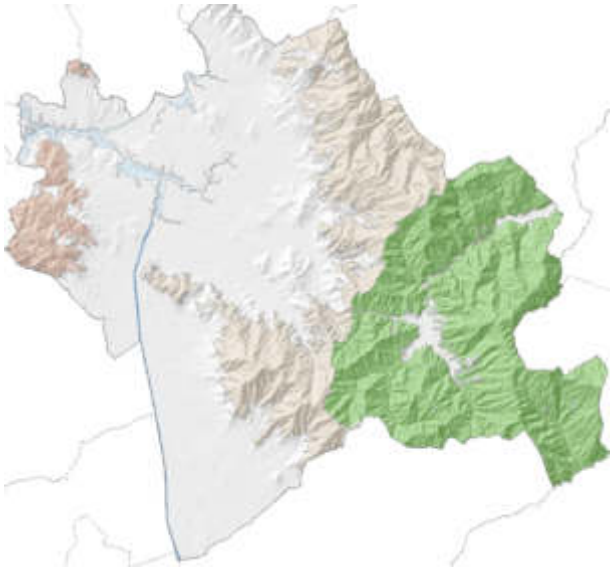
- riduzione della dispersione insediativa

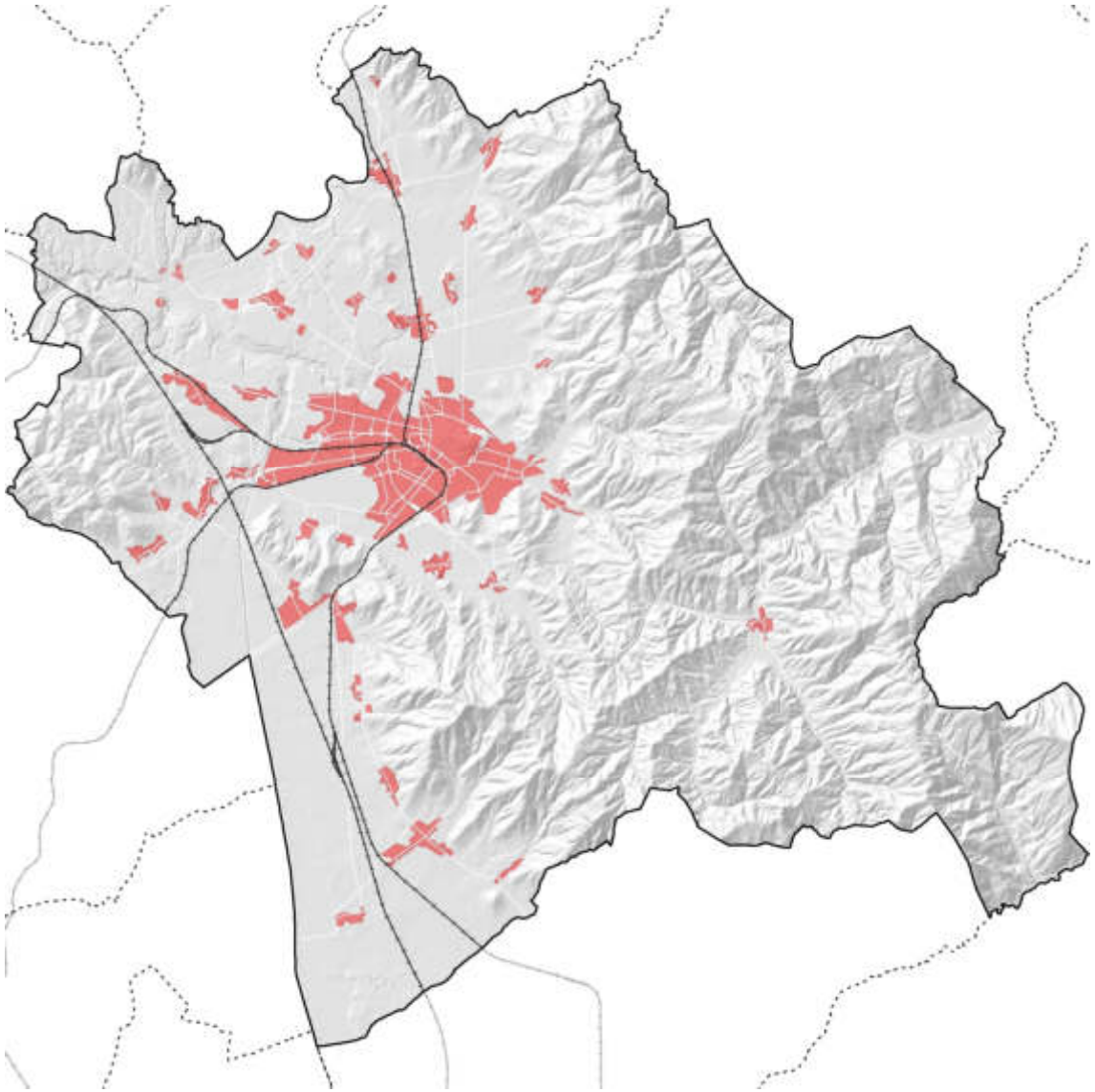
- principio dell'invarianza del consumo di suolo: la nuova edificazione deve essere accompagnata da demolizione

- salvaguardia e tutela della diversità e specificità degli ambiti paesaggistici e ambientali del territorio

- sterilizzazione della normativa urbanistica regionale che tende verso una omogeneità degli interventi nel territorio rurale

- Tutela delle aree ad elevata naturalità o di valore paesaggistico





Meccanismi normativi

Art. 22. Edifici esistenti e crediti edilizi
A tutti gli edifici legittimamente esistenti è riconosciuta una capacità edificatoria sotto forma di credito edilizio così articolato:

- crediti edilizi derivanti da edifici a destinazione produttiva da utilizzare per l'ampliamento di edifici produttivi esistenti: 150% della Superficie edificabile Se esistente;
- crediti edilizi derivanti da edifici a destinazione produttiva da trasferire negli ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana in lotti liberi o per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti: 50% della Superficie edificabile Se esistente;
- crediti edilizi derivanti da edifici non destinati ad attività produttive da trasferire negli ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana in lotti liberi o per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti: 100% della Superficie edificabile Se esistente;
- crediti edilizi derivanti da edifici non destinati ad attività produttive da utilizzare per addizioni volumetriche di edifici in territorio rurale anche associato a cambio di destinazione d'uso residenziale: 100% della Superficie edificabile Se. Tale possibilità non si applica nelle zone specificatamente indicate nelle presenti norme;
- crediti edilizi derivanti da edifici non destinati ad attività produttive da utilizzare per addizioni volumetriche di edifici in territorio rurale anche associato a cambio di destinazione d'uso ricettivo: 120% della Superficie edificabile Se. Tale possibilità non si applica nelle zone specificatamente indicate nelle presenti norme.

2. Il credito edilizio è riconosciuto solo successivamente alla demolizione degli edifici dismessi e/o degradati che producono tale credito, alla eventuale bonifica della relativa area di pertinenza e la sua riqualificazione paesaggistica mediante il ripristino della naturale condizione del suolo.

Meccanismi normativi

Art. 12. Perequazione urbanistica
1. La Perequazione urbanistica interessa esclusivamente le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo.

2. La perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito alla proprietà comunale di aree nella misura minima del 10% della superficie territoriale. Le aree cedute al Comune mediante perequazione urbanistica potranno essere utilizzate dallo stesso per:
- realizzazione di Opere Pubbliche di interesse generale;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- trasferimento dei diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche o di crediti edilizi.

Art. 13. Compensazione urbanistica
1. La compensazione urbanistica si articola in due fattispecie:
- Compensazione urbanistica finalizzata alla infrastrutturazione del territorio: s'intende l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e/o alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'amministrazione dell'area interessata dalla destinazione a servizio e/o alla viabilità.
- Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale: s'intende l'istituto giuridico mediante il quale viene promossa la delocalizzazione di immobili che determinano un impatto paesaggistico e ambientale negativo.

2. L'utilizzo di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica può avvenire in tutti gli ambiti compresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle presenti norme.

3. Salve diverse e più di dettaglio indicazioni, al fine di garantire l'effettiva attuabilità degli interventi interessati da Compensazione urbanistica, negli ambiti oggetto di trasformazione (Ambiti di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati, Permessi di costruire convenzionati) è individuata una percentuale di Superficie edificabile Se da destinare obbligatoriamente al trasferimento di crediti compensativi. In alternativa è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento all'amministrazione comunale di risorse che verranno dalla stessa destinate alla acquisizione di aree da destinare a servizi previsti dal Piano Operativo. A tal fine l'amministrazione comunale predisporrà un regolamento per determinare il valore delle monetizzazioni.

4. Fatti salvi i limiti di legge e gli eventuali parametri edilizi stabiliti nelle presenti norme (in particolare l'altezza degli edifici) è sempre consentita la possibilità di incrementare la Superficie edificabile negli ambiti oggetto di trasformazione (Ambiti di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati, Permessi di costruire convenzionati) in funzione del trasferimento di crediti compensativi oltre al minimo obbligatorio di cui al comma precedente.

Meccanismi normativi

Art. 14. Misure di incentivazione
1. Per misure d'incentivazione si intende l'insieme di misure atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e territoriale. Esse sono finalizzate a incentivare interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini sociali od ambientali.

2. Le misure di incentivazione si concretizzano in una quantità aggiuntiva di capacità edificatoria che può essere utilizzata dal Comune per incentivare la realizzazione di servizi pubblici anche esternamente all'ambito di intervento. Tale quantità edificatoria può essere trasferita in altri ambiti interessati da trasformazione urbanistica.

3. Agli ambiti del territorio urbano si applicano le misure di incentivazione di seguito indicate:

Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale.

Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione mediante procedure concorsuali

Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
L'incentivazione consiste nella possibilità di recuperare Superficie edificabile Se da edifici esistenti nelle aree di tutela e salvaguardia paesaggistica e ambientale o nelle fasce di rispetto inedificabili. L'incentivazione si quantifica nella Superficie edificabile Se esistente incrementata del 20%. Il credito edilizio così generato può essere utilizzato:
- negli ambiti urbani a media e alta trasformabilità
- come interventi di addizione volumetrica di edifici esistenti nei contesti rurali, anche associata a cambio di destinazione d'uso, qualora queste siano previste nelle norme relative al territorio rurale.

L'incentivazione si attiva a seguito di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e ripristino del resede.
- Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo

L'incentivazione consiste nell'accorpamento di edifici esistenti al fine di ridurre l'incidenza della copertura del suolo e l'incremento della superficie naturale permeabile. Essa si esplicita in un incremento della Superficie edificabile Se esistente pari al 20% dell'esistente.
- Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

- Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito di intervento

4. Le misure di incentivazione si sommano alle Superfici edificabili Se ammesse per ciascuna zona, fatto salvo il rispetto dei parametri di zona (distanze, altezze, superficie filtrante, ecc.).

7. I diritti edificatori derivanti da incentivazioni possono essere trasferiti.

Meccanismi normativi

Art. 31. Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. ….
2. …..
3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.
4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile Se è ammessa in funzione di:
- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche
- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme.

5. Mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa la nuova costruzione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 1.000 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:
- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.
- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23 e Articolo 16

6. ….
7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile Se di cui all'Articolo 15:

c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo
e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

LA CITTA' GIARDINO DI GABELLA

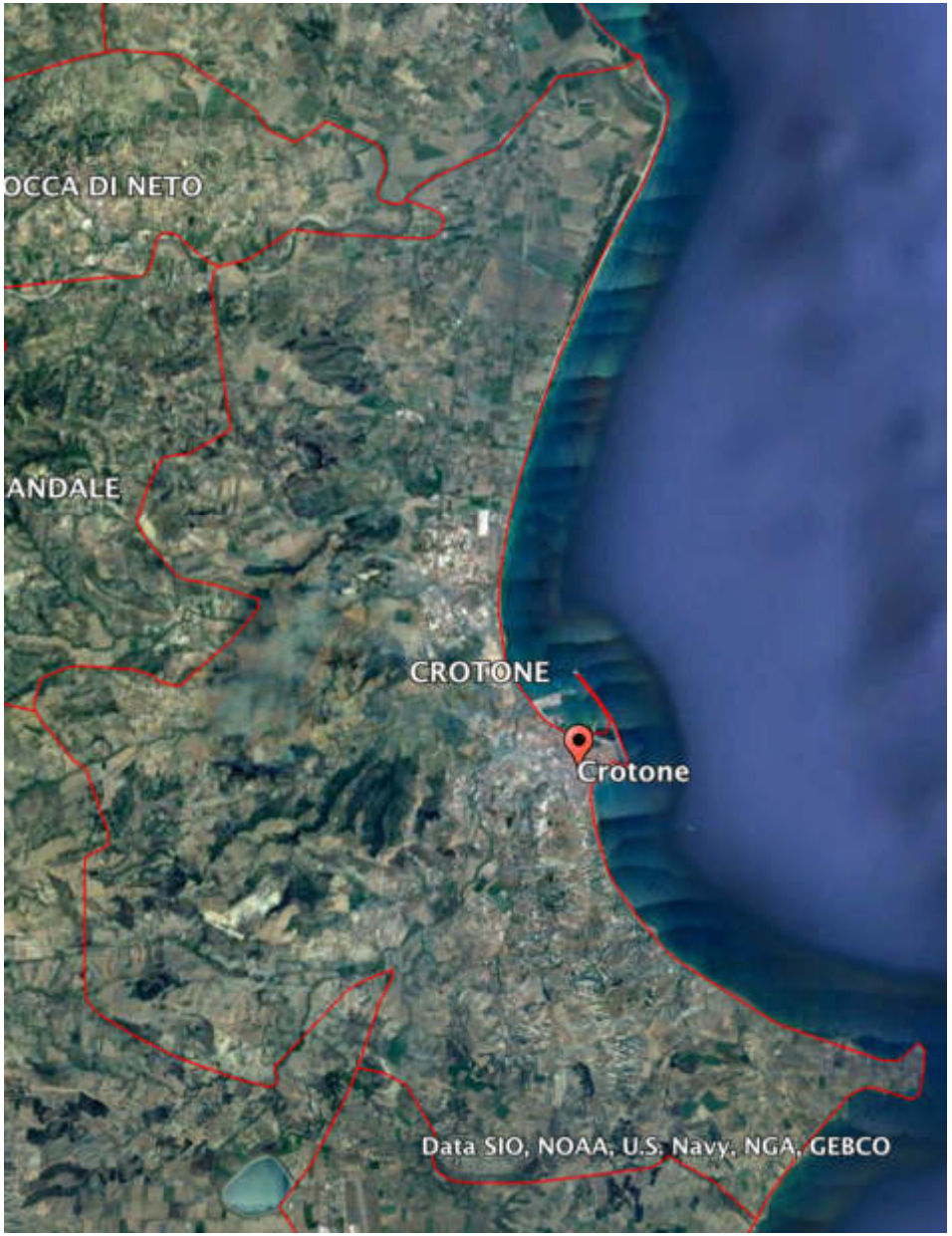
Il PRG 2003
Il piano è stato redatto in un periodo relativamente breve: dal 2000 al 2003
Il piano è ancora vigente e ora si sta predisponendo il nuovo PSC

Il punto di partenza:
Relativamente all'area in esame gli elementi principali sono i seguenti
- area localizzata a nord della zona industriale tra la SS 106 e il mare

- area sostanzialmente agricola però classificata dal Piano precedente come B2 ovvero come area di completamento con un indice molto basso esteso all'intera area

- localizzazione dell'edificazione senza una regola ma basata sull'assetto fondiario esistente (ognuno edifica sul proprio lotto)





d:rh architetti associati CRITERIA

LA CITTA' GIARDINO DI GABELLA

Obiettivi del Piano e risultati attesi

Per le aree a nord della zona industriale (le frazioni di Gabella e Margherita) e per le frazioni lungo la valle del Neto (Iannello e Bucchi), si propone un compattamento delle zone edificate finalizzato alla tutela o alla valorizzazione agrituristica delle aree agricole. In particolare gli obiettivi sono:

- costruire una città giardino che avesse sia le caratteristiche di una zona residenziale sia le caratteristiche di una zona ricettiva

- consolidare l'edificazione lungo gli assi stradali caratterizzati da una maglia ortogonale mantenendo l'area interna individuata dagli assi stradali stessi libera dalla edificazione e destinata alla formazione di masse boscate o da aree pubbliche

- preservare il carattere produttivo delle aree agricole, di tutelarle (da un'edificazione fino ad oggi incontrollabile per entità e localizzazione, ma anche da un eccessivo frazionamento fondiario)

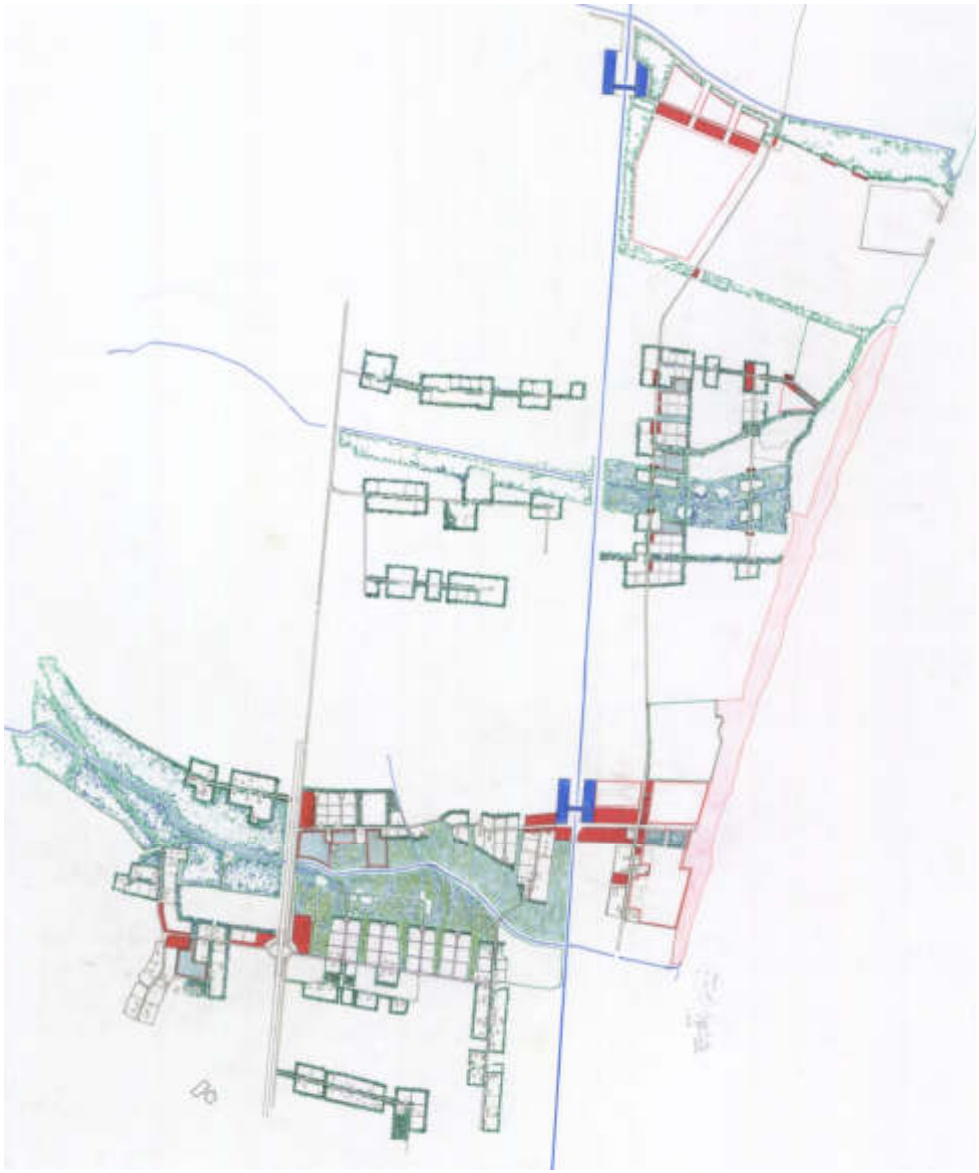
- garantire una maggiore efficacia nella riorganizzazione dei servizi (sia di quelli a rete sia di quelli puntuali quali scuole, attrezzature sportive, ecc.).

Il progetto di intervento salvaguarda i diritti edificatori previsti dal precedente piano regolatore (nelle "zone B4") promuovendo incentivi finalizzati al trasferimento della volumetria in aree da consolidare e al recupero ad uso agricolo o "a verde" delle rimanenti aree interne alle "aree di trasformazione". Per le aree di concentrazione edilizia è previsto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche attuali, cioè di un' edificazione a bassa densità su lotti privati da destinare a giardino.



LA CITTA' GIARDINO DI GABELLA





LA CITTA' GIARDINO DI GABELLA

Meccanismi normativi (stralcio dalle Norme Tecniche del PRG)

6.6. GABELLA NORD, GABELLA SUD, CONTRADA MARGHERITA

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO
Queste aree di intervento interessano parti del territorio caratterizzate da una edificazione sparsa a bassa densità che lascia ancora liberi spazi agricoli, in alcuni casi non coltivati.
L'edificazione attuale evidenzia l'incapacità di formare nuclei abitativi riconoscibili e tende a rendere sempre più marginale l'attività agricola ancora esistente. Inoltre la bassa densità impedisce la corretta urbanizzazione di queste aree rendendo difficoltosa la loro infrastrutturazione tecnologica.
Il quadro normativo quindi:
1. individua le aree da ridestinare a zona agricola che possono diventare supporto all'espansione turistica prevista per la zona;
2. individua aree di concentrazione volumetrica consentendo il completamento edilizio attraverso la realizzazione di tipologie edilizie dominanti nella zona. All'interno delle di concentrazione volumetrica viene trasferita la volumetria prodotta dall' intera superficie compresa all'interno dell'Area di Trasformazione.

MODALITA' DI INTERVENTO
Intervento edilizio diretto con convenzione per eventuale cessione di aree all'Amministrazione Comunale. Prima del rilascio della Concessione Edilizia è obbligatoria la predisposizione di un Atto Pubblico o di una Scrittura Privata autenticata di asservimento registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI
Indice di edificabilità territoriale dell'Area di Trasformazione: 0,2 mc/mq
USI CONSENTITI
- R1, R2,
- T1, T2, T3, T4, T5, T7, T13



PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. La volumetria realizzabile può essere esclusivamente utilizzabile nelle aree di concentrazione edilizia (all'interno della superficie edificabile) individuate dalle tavole del Prg in scala 1:5000 e nella scheda grafica prescrittiva.
2. Non sono assentibili nuove costruzioni al di fuori delle aree di concentrazione edilizia.
3. La realizzazione della volumetria prevista è subordinata all'asservimento del fondo agricolo.
4. Entro le aree di concentrazione edilizia la nuova edificazione è subordinata all'asservimento di aree estese fino a raggiungere l'indice minimo di 0,4 mc/mq e non superare l'indice di 1,0 mc/mq.
5. Le aree a standard previste dal Prg nelle tavole in scala 1:5000 all'interno dell'Area di Trasformazione e nella scheda grafica prescrittiva danno diritto ad una edificabilità di 0,1 mc/mq. Tale edificabilità si somma all'indice territoriale 0,2 mc/mq. L'utilizzo della possibilità edificatoria prodotta dalle aree a standard è preordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle stesse.
6. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del Prg sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
7. Le aree non destinate a standard e a zona di concentrazione edilizia sono classificate come aree agricole.
8. Criteri per l'edificazione:

a) la tipologia edilizia prevista è quella della casa uni-bifamiliare su lotto o della schiera;

b) la nuova edificazione deve prevedere la realizzazione di alberature sul confine del lotto;

c) gli interventi devono essere definiti in modo da non precludere la possibilità di accesso alla rimanente superficie edificabile. E' perciò vietata la saturazione dei varchi lungostrada se l'intervento non prevede l'utilizzo dell'intera estensione della superficie edificabile dalla strada esistente fino al limite interno della superficie edificabile stessa;

d) la localizzazione delle aree a standard verdi e a parcheggio deve essere definita in modo da creare elementi di connessione pedonale tra le strade esistenti e le aree a standard verdi, boscate e per i servizi previsti.

