

Lotto n.

Comune di

**SCHEDA PER LE AREE URBANE IN CONDIZIONI DI DEGRADO DA
SOTTOPORRE A INTERVENTI DI RIGENERAZIONE ex L.R. n° 65/2014**

INDICE

| | |
|--|-----------|
| SCHEDA PER LE AREE URBANE IN CONDIZIONI DI DEGRADO DA SOTTOPORRE A INTERVENTI DI RIGENERAZIONE EX L.R. N° 65/2014 | 1 |
| INDICE..... | 2 |
| 1. AMBITO DI RELAZIONE | 4 |
| A. INQUADRAMENTO | 4 |
| 1. <i>Inquadramento territoriale dell'ambito</i> | <i>4</i> |
| 2. <i>Coerenza con l'ambito di applicazione di cui all'art. 122 della L.R. 65/2014,</i> | <i>4</i> |
| 2.1 <i>Classe di appartenenza dell'ambito.....</i> | <i>4</i> |
| 2.2 <i>Descrizione di eventuali incoerenze</i> | <i>5</i> |
| 3. <i>Disciplina e progettualità</i> | <i>5</i> |
| 3.1 <i>Ricognizione dei vincoli.....</i> | <i>5</i> |
| 4. <i>Strumenti della pianificazione territoriale.....</i> | <i>6</i> |
| 4.1 <i>PIT/PPPR</i> | <i>6</i> |
| 4.2 <i>Invarianti strutturali e relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR.....</i> | <i>6</i> |
| 4.3 <i>Relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR</i> | <i>6</i> |
| 5. <i>Strumenti della pianificazione urbanistica</i> | <i>6</i> |
| 6. <i>Progetti sull'ambito.....</i> | <i>6</i> |
| 7. <i>Relazioni con il contesto urbano di riferimento.....</i> | <i>6</i> |
| B. ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI DEGRADO | 7 |
| 8. <i>Obiettivi di riqualificazione verificati con i comuni.....</i> | <i>7</i> |
| 9. <i>Descrizione dell'ambito di relazione.....</i> | <i>7</i> |
| 9.1 <i>Analisi della proprietà fondiaria</i> | <i>7</i> |
| 9.2 <i>Analisi dei margini, delle quinte urbane e dei rapporti con i tessuti urbani e/o spazi aperti contermini</i> | <i>8</i> |
| 9.4 <i>Dotazione di standard.....</i> | <i>8</i> |
| 10. <i>Analisi degli spazi aperti rilevanti ai fini della riqualificazione.....</i> | <i>8</i> |
| 11. <i>Analisi degli edifici.....</i> | <i>9</i> |
| 12. <i>Analisi degli elementi e delle caratteristiche utili o riferibili al protocollo ITACA</i> | <i>11</i> |
| 13. <i>Analisi del degrado.....</i> | <i>11</i> |
| 13.1 <i>Analisi e descrizione delle condizioni di degrado presenti nell'ambito.....</i> | <i>12</i> |
| 13.2 <i>Localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado.....</i> | <i>13</i> |
| 14. <i>Potenzialità e opportunità di sviluppo</i> | <i>13</i> |
| 15. <i>Individuazione delle aree urbane in condizioni di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione ex L.R. n° 65/2014.....</i> | <i>14</i> |

| | |
|---|-----------|
| 2. ATTO DI RICOGNIZIONE DELLE AREE DEGRADATE | 15 |
| AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 1 - “DENOMINAZIONE” | 15 |
| 1. <i>Descrizione dell’area e delle condizioni di degrado.....</i> | 15 |
| 2. <i>Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana</i> | 16 |
| 3. <i>Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....</i> | 16 |
| 4. <i>Incrementi e premialità</i> | 16 |
| 5. <i>Elaborati da presentare per il piano di intervento</i> | 17 |
| AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 2 - “DENOMINAZIONE” | 18 |
| 1. <i>Descrizione dell’area e delle condizioni di degrado.....</i> | 18 |
| 2. <i>Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana</i> | 19 |
| 3. <i>Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....</i> | 19 |
| 4. <i>Incrementi e premialità</i> | 20 |
| 5. <i>Elaborati da presentare per il piano di intervento</i> | 20 |
| AREA DI RIGENERAZIONE URBANA N - “DENOMINAZIONE” | 21 |
| 1. <i>Descrizione dell’area e delle condizioni di degrado.....</i> | 21 |
| 2. <i>Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana</i> | 22 |
| 3. <i>Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....</i> | 22 |
| 4. <i>Incrementi e premialità</i> | 23 |
| 5. <i>Elaborati da presentare per il piano di intervento</i> | 23 |

1. AMBITO DI RELAZIONE

A. INQUADRAMENTO

1. Inquadramento territoriale dell'**ambito**

Fig. 1 - Inquadramento dell'**ambito** di relazione su CTR 2K/10K (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

Fig. 2 - Inquadramento dell'**ambito** su ortofotocarta più recente – Anno 2013 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

Fig. 3 - Inquadramento dell'**ambito** su sequenza diacronica 1954, 1978, 1988 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

Fig. 4 - Inquadramento dell'**ambito** con periodizzazione della crescita urbana: dal Catasto Generale Toscano al 2007 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

2. Coerenza con l'ambito di applicazione di cui all'art. 122 della L.R. 65/2014,

2.1 Classe di appartenenza dell'**ambito**

(indicare con una x la classe di appartenenza dell'area)

| classe | | SINTESI CRITERI | Area |
|--------|---|--|------|
| A | 1 | aree di media/grande estensione, generalmente collocate nella fascia periferica dell'area urbanizzata e/o con diretta relazione con il territorio aperto, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive commerciali direzionali, con lotti medio grandi). Problematiche di degrado urbanistico legate al sotto utilizzo o all'abbandono. Da verificare la possibilità di una rigenerazione in APEA | |
| | 2 | Medesime caratteristiche di A1ma con estensione medio/piccola | |
| B | 1 | aree di medio/grande estensione caratterizzata da tessuto urbano misto (residenziale artigianale): media densità edilizia con fabbricati pluri-piano e capannoni artigianali; collocate generalmente nelle aree marginali dell'area urbanizzata. Generalmente le problematiche di degrado urbanistico prevalentemente sono legate a: scarsa qualità degli spazi aperti (pubblici e privati) e del costruito; insufficienza o inefficienza della maglia viaria e degli standard e dei servizi | |
| | 2 | Medesime caratteristiche di A1 ma con estensione medio/piccola | |

| | | | |
|----------|--|---|--|
| C | | aree di piccola/ media dimensione; collocazione non necessariamente marginale; le condizioni di degrado dell'area sono fortemente legate allo stato di conservazione ed al grado di abbandono del patrimonio immobiliare che insiste sull'area stessa; la rigenerazione dell'area pertanto è connessa ad interventi di recupero puntuali a scala edilizia | |
| D | | VUOTI: area con prevalenza di spazi aperti prevalentemente ad uso pubblico connotati da una generale mancanza o debole destinazione funzionale; abbandono/sottoimpiego; degrado architettonico determinato dalla scarsa qualità del disegno degli spazi e dell'arredo urbano; scarsa qualità dei materiali e dello stato di conservazione/manutenzione. | |

2.2 Descrizione di eventuali incoerenze

| Presenza di elementi oggetto di esclusione ai sensi del comma 3 dell'art. 122 L.R. 65/2014 | |
|---|--------------------|
| <i>Elemento</i> | <i>Descrizione</i> |
| a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria | |
| b) gli edifici e i tessuti urbanistici riconosciuti di pregio per il loro valore storico, architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio | |
| c) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dagli strumenti di pianificazione territoriale | |
| d) gli edifici ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento | |
| e) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico sensi della parte II del Codice | |

3. Disciplina e progettualità

3.1 Ricognizione dei vincoli

Fig. 5 – Inquadramento dell'**ambito** in relazione ai vincoli paesaggistici (Fonte: Geoscopio, Dati WMS – PIT con valenza PPR)

Fig. 6 – Inquadramento dell'**ambito** in relazione ad altri vincoli (Fonte: Regolamento urbanistico comunale)

4. Strumenti della pianificazione territoriale

4.1 PIT/PPPR

4.2 Invarianti strutturali e relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR

Fig. 7 – Inquadramento dell'ambito in relazione alle invarianti strutturali (Fonte: Geoscopio, Dati WMS – PIT con valenza PPR o PS)

4.3 Relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR

5. Strumenti della pianificazione urbanistica

Stato della pianificazione comunale:

Fig. 8 - Inquadramento dell'ambito nelle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale (Fonte: materiali reperiti presso le Amministrazioni comunali)

Fig. 9 - Inquadramento dell'ambito nelle previsioni atti di governo del pianificazione operativa (Fonte: Regolamento Urbanistico)

6. Progetti sull'ambito

7. Relazioni con il contesto urbano di riferimento

Descrizione delle connessioni dell'ambito di relazione con il contesto esterno (relazioni funzionali, servizi, emergenze, rapporto con assetto storicizzato, vedi comma 4 art. 125, L.R. 65/2014)

Fig. 10 - Inquadramento dell'ambito di relazione con evidenziate le relazioni con il contesto esterno (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti a cura dei singoli gruppi)

B. ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI DEGRADO

8. Obiettivi di riqualificazione verificati con i comuni

9. Descrizione dell'ambito di relazione

Relazioni urbane

Condizioni di degrado

Inserire immagine con inquadramento dell'ambito di relazione

Fig. 11 - Inquadramento dell'ambito di relazione e delle riprese fotografiche

9.1 Analisi della proprietà fondiaria

Inserire mappa delle proprietà pubbliche e private (proprietà pubbliche: amministrazione comunale, usl, enti ecclesiastici, ecc)

Fig. 12 - Inquadramento dell'ambito con individuazione delle proprietà pubbliche e private (Fonte: materiali reperiti presso le Amministrazioni comunali e Agenzia del Territorio)

9.2 Analisi dei margini, delle quinte urbane e dei rapporti con i tessuti urbani e/o spazi aperti contermini

Inserire immagine dei prospetti e fronti stradali urbani

Inserire immagine con linee:

Fronte continuo

Fronte discontinuo

Coni visivi delle foto con numerino

Fig. 13 – Individuazione dei margini e delle quinte urbane

9.4 Dotazione di standard

Rappresentazione grafica della dotazione di standard e servizi esistenti

10. Analisi degli spazi aperti rilevanti ai fini della riqualificazione

(San Donnino e casi simili)

| Caratteristiche | | AREA | SPAZI APERTI | | | | |
|--|-------------------------------|------------|--------------|---|---|---|---|
| | | Prevalenti | 1 | 2 | 3 | 4 | n |
| Epoca di realizzazione e/o trasformazione | Posteriore al 1970 | | | | | | |
| | Dopoguerra (1946-1970) | | | | | | |
| | Precedente al 1946 -storico | | | | | | |
| Interesse ecologico | Presente (si/no) | | | | | | |
| Destinazione d'uso prevalente degli spazi aperti attuale e/o precedente (uso del suolo urbano) | Attrezzato – parco giochi | | | | | | |
| | Arredo stradale | | | | | | |
| | Parco urbano | | | | | | |
| | Parco territoriale - fluviale | | | | | | |
| Privato: | Attrezzato – parco giochi | | | | | | |
| | Verde sportivo | | | | | | |
| | Parco giardino | | | | | | |
| | Orto pertinenziale | | | | | | |
| | Agricolo | | | | | | |

| Caratteristiche | AREA | SPAZI APERTI | | | | |
|---|-----------------------------------|--------------|---|---|---|---|
| | Prevalenti | 1 | 2 | 3 | 4 | n |
| Pubblico: | parcheggio | | | | | |
| | Cortile pavimentato | | | | | |
| | altro | | | | | |
| Pubblico: | Attrezzato – parco giochi | | | | | |
| | Arredo stradale | | | | | |
| | Verde sportivo | | | | | |
| | Parco, giardino urbano | | | | | |
| | Parco territoriale, fluviale | | | | | |
| | Parcheggio | | | | | |
| | Di servizio alla mobilità | | | | | |
| | altro | | | | | |
| Componenti dominanti | Vegetazione arborea | | | | | |
| | Vegetazione arbustiva | | | | | |
| | Manto erboso | | | | | |
| | Colture agrarie | | | | | |
| | Vegetazione naturale | | | | | |
| | Pavimentazioni | | | | | |
| | Arredi | | | | | |
| | Attrezzature e giochi | | | | | |
| | altro | | | | | |
| Condizioni d'uso e manutenzione | Funzionale ben mantenuto | | | | | |
| | In cattivo stato di conservazione | | | | | |
| | Non utilizzato | | | | | |
| | Strutturalmente degradato | | | | | |
| Rilevanza ambientale in relazione al contesto | contrastante | | | | | |
| | neutro | | | | | |
| | caratterizzante | | | | | |

Inserire mappa degli spazi pubblici e di uso pubblico con coni fotografici

Fig. 14 - Inquadramento dell'area con spazi pubblici e di uso pubblico (Fonte: materiali reperiti presso le Amministrazioni comunali e rilievi da sopralluogo)

11. Analisi degli edifici

Spiegazione degli edifici/ambiti che si sono scelti e perché

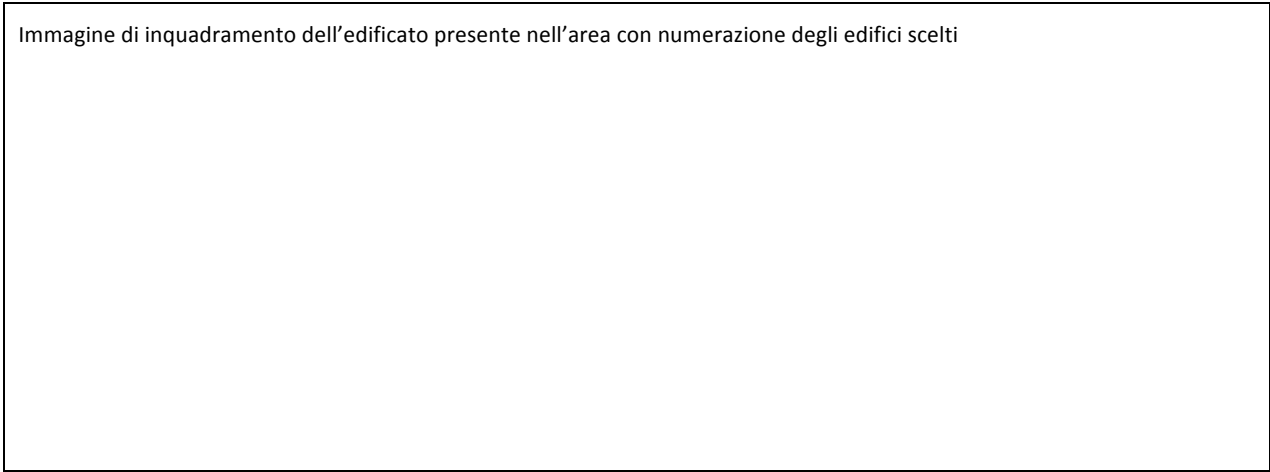


Fig. 15 - Inquadramento dell'ambito su CTR 2K/10K con identificazione numerica degli edifici o delle unità volumetriche (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti a cura dei singoli gruppi)

| Caratteristiche | | AREA | EDIFICI | | | | |
|---|---|---------------|---------|-------|-------|-------|-------|
| | | Prevalenti | ED. 1 | ED. 2 | ED. 3 | ED. 4 | ED. n |
| Periodo di costruzione | Posteriore al 1970 | | | | | | |
| | Dopoguerra (1946-1970) | | | | | | |
| | Inizi '800/ inizi '900 (1825-1945) | | | | | | |
| | Anteriore al 1825 | | | | | | |
| Interesse storico/arch. e/o testimoniale | Presente (si/no) | | | | | | |
| Destinazione d'uso prevalente degli edifici attuale e/o precedente Il sottoutilizzo o l'abbandono <i>Voci fissate dalle leggi e dai regolamenti della RT in materia ossia (art.99 l.r. 65/14)</i> | Residenziale e commerciale di vicinato e direzionale e di servizio quando reciprocamente funzionali | | | | | | |
| | Industriale artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi e direzionale di servizio | | | | | | |
| | Commerciale di grande distribuzione | | | | | | |
| | commerciale di media distribuzione | | | | | | |
| | turistico ricettivo | | | | | | |
| | direzionale "puro" | | | | | | |
| | agricolo | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Tipologia degli edifici | Residenze condominiali | Schiera | | | | | |
| | | Casa in linea | | | | | |
| | | Blocco chiuso | | | | | |
| | | Blocco aperto | | | | | |
| | Residenze mono-bifamiliari | altro | | | | | |
| | | Villa | | | | | |
| | | Villetta | | | | | |
| | Edifici produttivi | altro | | | | | |
| | | Capannone | | | | | |
| | Edifici specialistici privati | Supermercato | | | | | |
| | | Albergo | | | | | |
| | | altro | | | | | |

| Caratteristiche | | AREA | EDIFICI | | | | |
|---|---|------------|---------|-------|-------|-------|-------|
| | | Prevalenti | ED. 1 | ED. 2 | ED. 3 | ED. 4 | ED. n |
| Edifici specialistici pubblici | Chiesa | | | | | | |
| | Municipio | | | | | | |
| | Scuola | | | | | | |
| | Ospedale | | | | | | |
| | altro | | | | | | |
| Caratteristiche architettoniche e strutturali | Inserire voci che si ritengono utili a seconda del caso | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Condizioni manutenzione | di Buono stato | | | | | | |
| | normale | | | | | | |
| | Cattivo stato | | | | | | |
| | degradato | | | | | | |
| | Non utilizzato | | | | | | |
| Copertura | Piana | | | | | | |
| | Capanna | | | | | | |
| | Falde | | | | | | |
| | Falda unica | | | | | | |
| | Botte | | | | | | |
| | Padiglione | | | | | | |
| | Shed | | | | | | |
| | Altro | | | | | | |
| Manto | laterizio trad. (coppi e tegole) | | | | | | |
| | Coppi | | | | | | |
| | Marsigliesi | | | | | | |
| | Cemento | | | | | | |
| | Legno | | | | | | |
| | Vetro | | | | | | |
| | Piastrelle | | | | | | |
| | Lastre | | | | | | |
| | Eternit | | | | | | |
| | Lamiere | | | | | | |
| Altro | | | | | | | |
| Rilevanza ambientale in relazione al contesto | Contrastante / presenza di detrattore ambientale | | | | | | |
| | Contrastante / presenza di detrattore paesaggistico | | | | | | |
| | Neutro | | | | | | |
| | Caratterizzante | | | | | | |

12. Analisi degli elementi e delle caratteristiche utili o riferibili al protocollo ITACA

Vedi “sistemone” dei dati utili alla costruzione degli indicatori

Inserire i dati che sono riferiti al sistemone e che sono utili per l’area (Ho le fonti e non le ho; di queste quali posso riferire all’area e possono essere utili all’analisi)

13. Analisi del degrado



Fig. 16 – Inquadramento fotografico dell'**ambito** con analisi sullo stato di degrado fisico/architettonico degli edifici (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti a cura dei singoli gruppi)

13.1 Analisi e descrizione delle condizioni di degrado presenti nell'**ambito**

(rif. Regolamento 3/R alla L.R. 1/2005)

| <i>Principali categorie di degrado:</i> | <i>Descrizione degli elementi di degrado</i> |
|--|---|
| a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; | |
| b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici; | La presenza di un patrimonio edilizio poco denso e "sparpagliato", manifesta un impianto urbano, scarsamente organizzato, non gerarchizzato, con un sistema di servizi e di infrastrutture, quasi esclusivamente carrabili, carenti soprattutto di qualsiasi dotazione che ne palesi i caratteri di urbanità (insufficienza di parcheggi e spazi pubblici in generale, della viabilità secondaria e delle relative opere come i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, ecc.). |
| c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità; | |
| d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di | Risulta evidente il degrado economico, per il numero delle attività chiuse e abbandonate, o |

| <i>Principali categorie di degrado:</i> | <i>Descrizione degli elementi di degrado</i> |
|---|---|
| abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate; | sottoutilizzate, con prevalenza delle strutture di grandi dimensioni precedentemente destinate alla produzione. |
| e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane. | |

13.2 Localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado

Descrizione

Inserire immagine con localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado con coni visivi delle immagini connesse

Fig. 17 - Inquadramento dell'ambito con evidenziata la localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti a cura dei singoli gruppi)

14. Potenzialità e opportunità di sviluppo

Fig. 18 – Inquadramento dell'ambito con rappresentazioni schematiche degli obiettivi definiti (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti a cura dei singoli gruppi)

15. Individuazione delle aree urbane in condizioni di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione ex L.R. n° 65/2014

Fig. 19 – Inquadramento dell'ambito di relazione con l'individuazione delle aree di rigenerazione con la numerazione corrispondente alle schede degli atti di ricognizione di cui alla parte 2

2. ATTO DI RICOGNIZIONE DELLE AREE DEGRADATE

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 1 - "DENOMINAZIONE"

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Inserire immagine scala 1: 2.000

Fig. 1. Perimetrazione dell'area di degrado 1

testo descrittivo dell'area e delle condizioni di degrado

+ immagini + perimetrazione + tabella di sintesi

| <i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i> | <i>Descrizione degli elementi di degrado</i> |
|---|--|
| a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; | |
| b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici; | |
| c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da | |

| <i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i> | <i>Descrizione degli elementi di degrado</i> |
|---|--|
| ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità; | |
| d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate; | |
| e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane. | |

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

Descrizione degli obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'art. 122 della L.R. 65/2014, oppure descrizione delle eventuali discordanze.

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

- Funzioni ammissibili
- Interventi pubblici connessi
- Interventi di efficientamento energetico (non vincolante)
- Altezze massime degli edifici, numero massimo dei piani fuori terra
- Rapporto di copertura

4. Incrementi e premialità

- Incrementi volumetrici in relazione alle varie destinazioni d'uso
- SUL corrispondente
- dimostrazione della coerenza con il dimensionamento del PS
- dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento del 35% della SUL

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 2 - "DENOMINAZIONE"

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Inserire immagine scala 1: 2.000

Fig. 1. Perimetrazione dell'area di degrado 1

testo descrittivo dell'area e delle condizioni di degrado

+ immagini + tabella di sintesi del degrado

| <i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i> | <i>Descrizione degli elementi di degrado</i> |
|---|--|
| a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; | |
| b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici; | |
| c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in | |

| <i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i> | <i>Descrizione degli elementi di degrado</i> |
|---|--|
| relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità; | |
| d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate; | |
| e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane. | |

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

Descrizione degli obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'art. 122 della L.R. 65/2014, oppure descrizione delle eventuali discordanze.

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

- Funzioni ammissibili: % minima e max della sul di progetto
- Interventi pubblici connessi Aree pubbliche: % minima di sup. terr. per spazio pubblico
- Interventi di efficientamento energetico non vincolan(te)e qualificazione ambientale
- Altezza massima degli edifici, numero massimo dei piani fuori terra e/o interrati
- Rapporto di copertura
- Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche
- Definizione dell'ambito di reperimento dello spazio pubblico

Definizione dell'ambito di reperimento del sedime degli edifici

4. Incrementi e premialità

- Incrementi volumetrici in relazione alle varie destinazioni d'uso
- SUL corrispondente
- dimostrazione della coerenza con il dimensionamento del PS
- dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento del 35% della SUL

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA n - "DENOMINAZIONE"

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

Inserire immagine scala 1: 2.000

Fig. 1. Perimetrazione dell'area di degrado 1

testo descrittivo dell'area e delle condizioni di degrado

+ immagini + tabella di sintesi del degrado

| <i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i> | <i>Descrizione degli elementi di degrado</i> |
|---|--|
| a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; | |
| b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici; | |
| c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in | |

| <i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i> | <i>Descrizione degli elementi di degrado</i> |
|---|--|
| relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità; | |
| d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate; | |
| e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane. | |

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

Descrizione degli obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'art. 122 della L.R. 65/2014, oppure descrizione delle eventuali discordanze.

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

- Superficie Territoriale dell'area di rigenerazione
- A.C.= Area a cessione
- Funzioni ammissibili
- Interventi pubblici connessi
- Altezza massima degli edifici, numero massimo dei piani fuori terra e/o interrati
- Rapporto di copertura
- Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche
- Definizione dell'ambito di reperimento dello spazio pubblico: Definizione dell'ambito di reperimento del sedime degli edifici
- Interventi di efficientamento energetico e qualificazione ambientale

4. Incrementi e premialità

- Incrementi volumetrici in relazione alle varie destinazioni d'uso
- SUL corrispondente
- dimostrazione della coerenza con il dimensionamento del PS
- dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento del 35% della SUL

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi