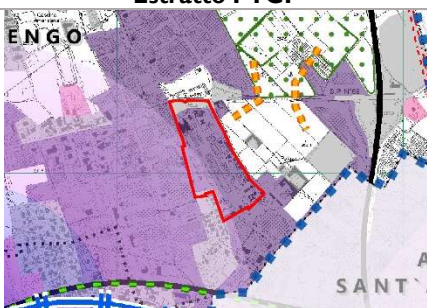
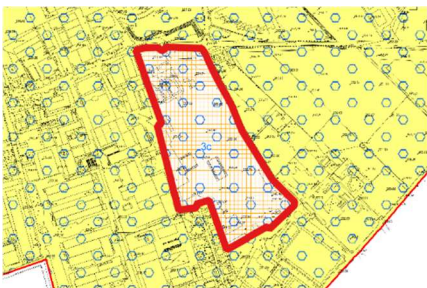


3.9.3 AT3 - Ex Chemtura

Codice azione strategica di riferimento		D3b	
SCHEMA DI INTERVENTO			
		Strada di previsione Verde pubblico Verde di protezione / rigenerazione Edificabile industriale Area di messa in sicurezza permanente Servizi di previsione	
Estratto PTCP		Estratto fattibilità geologica	
			
Dimensioni previste	Strada di previsione 5.461 Verde pubblico 2.324 Verde filtro 2.990 Servizi di previsione 8.862 ZCV produttiva 47.352 Totale 66.989	Quantità edificabili previste	Parametri da definire in relazione alla tipologia proposta. Edific. max 60 % Sc; permeabilità min 25% St complessiva al netto delle aree di messa in sicurezza permanente; parcheggi in relazione alla tabella del PdR
	di cui: Area di messa in sicurezza permanente 27.355		
Articolazione degli usi del suolo	nella ZCV non sono ammessi i seguenti usi: Uc, Ue, Uga2, Umb, Unb, Uoa3, Uq, Ur.	Modalità attuative	La trasformazione dell'area deve essere sviluppata con uno strumento progettuale specifico con indirizzo, o redazione diretta, dell'Amministrazione Comunale. Si prevede la realizzazione di un progetto strategico consistente in un masterplan, nell'ideazione di massima delle opere previste, nell'individuazione degli attuatori e delle proprietà interessate. La procedura formale di attuazione avverrà preferibilmente con atto di programmazione negoziata, di cui all'art. 6 comma 1, lett. b) della Lr 12/2005, previsto per l'intero ambito, con facoltà di sua articolazione in comparti omogenei in relazione alle indicazioni del progetto strategico.
Prestazioni attese	Incremento vegetazionale - alta qualità formale dell'intervento - garanzie corretta prosecuzione della bonifica (anche in caso di attuazione parziale) - incremento sistemi verdi lineari – impegno alla certificazione EMAS III o equivalente - nella riorganizzazione dell'area dovrà prevedersi una profonda fascia di protezione a verde a salvaguardia della zona residenziale esistente (lato sud est), e i nuovi insediamenti produttivi dovranno essere oggetto una valutazione di compatibilità urbanistica con il contesto, sentiti gli enti competenti in materia ambientale		
Criteri Perequativi	Criteri di cui al capitolo 3.11 comportanti, come standard aggiuntivi la cessione e la realizzazione dell'area pubblica necessaria al potenziamento del sedime stradale		

La rigenerazione del distretto

Obiettivi

Riorganizzazione dell'ambito produttivo della Chemtura.
 Miglioramento del sistema viario dell'ambito e del suo contesto.
 Migliore protezione ambientale delle residenze limitrofe con ampliamento del parco pubblico.
 Creazione di un parco pubblico lungo via Garibaldi
 Potenziale servizio alle imprese e alle necessità dell'intero ambito PROD I.

Strategia

Individuazione di obiettivi attraverso una contrattazione tra l'amministrazione comunale e il privato.

Sviluppo con piano attuativo di iniziativa privata o pubblica con possibilità di prevedere l'individuazione di unità minime di intervento.

Con l'obiettivo che sia parte del rilancio dell'intera zona produttiva.

Prestazioni da ottenere:

- miglioramento della viabilità grazie alla realizzazione di una nuova strada interna al comparto, parallela e in sostituzione di via Mazzini. La nuova strada libera dal traffico veicolare l'attuale via Mazzini, nuova sede di una pista ciclabile di previsione
- realizzazione di una rotonda all'incrocio con via Garibaldi
- previsione di arretramento degli edifici lungo via Garibaldi in funzione del miglioramento della visibilità
- controllo della bonifica dei suoli
- diversificazione degli usi produttivi
- miglioramento ambientale con introduzione di vegetazione anche per la fitodepurazione
- dislocazione di servizi alla produzione utili per l'intero ambito PROD I

3.11 ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'attuazione degli ambiti di trasformazione, salvo quando diversamente indicato, avviene mediante Piano Attuativo redatto in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, per il raggiungimento sia degli obiettivi generali del Documento di Piano che degli obiettivi specifici indicati per ognuno di essi

Il progetto di piano attuativo proposto dovrà riguardare l'intero ambito ed esplicitare, sia negli elaborati grafici, che negli articolati delle convenzioni, le modalità deputate al perseguimento di tali risultati, ritenuti condizione inderogabile per la coerenza del piano attuativo al Documento di Piano.

Nella relazione di Piano Attuativo e nella sua specifica Valutazione Ambientale Strategica, qualora necessaria, dovranno essere evidenziate, oltre che i caratteri di coerenza interna e rispetto al contesto, le modalità di ottenimento delle "specifiche di intervento" indicate dalla scheda.

La ripartizione tra aree pubbliche e private proposta nella specifica scheda ha valore di puro riferimento per l'esplicitazione degli obiettivi di Piano e deve essere sviluppata in dettaglio mediante la predisposizione progettuale del Piano Attuativo che ha facoltà di modificarne gli assetti per un più efficace raggiungimento degli obiettivi specifici dell'Ambito.

Il Piano attuativo può anche proporre limitate e motivate variazioni del perimetro dell'ambito, purché esse risultino coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano e con gli obiettivi specifici che esso assegna all'ambito di trasformazione.

Laddove la scheda d'ambito permette la possibilità di attuazione mediante Unità Minima di Intervento (UMI), la sua estensione, fatti salvi i valori minimi eventualmente presenti in scheda, può essere oggetto di proposta specifica da parte del proponente. In questo caso la proposta deve essere preceduta da un progetto di planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito di trasformazione, anche proposto da parte di un singolo attuatore, che delinei, schematicamente, un possibile assetto dell'intera area dell'ambito, e che dimostri come l'UMI proposta si iscriva quale parte coerente di un possibile percorso di attuazione dell'intero ambito. La presentazione del piano attuativo esteso ad una singola UMI deve essere corredata dal parere favorevole della giunta comunale sul planivolumetrico di riferimento proposto.

Le presenti disposizioni sono integrate dalle ulteriori norme attuative del Piano delle Regole.

3.11.1 *Criteri per la perequazione nelle aree di trasformazione*

Il presente Documento di Piano individua valori edificatori per i soli ambiti di trasformazione demandando i valori di riferimento per gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole a quello strumento. Tali valori, tuttavia, in relazione a quanto previsto dalla norma regionale, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli³⁵, avendo effetto solo mediante i piani attuativi, che li specificheranno in via definitiva³⁶ anche apportandovi modifiche, beninteso al solo fine di meglio interpretare i criteri di intervento previsti per ogni ambito.

Nell'ambito di trasformazione, salvo quando diversamente specificato, viene effettuata distinzione tra diritti edificatori e carico urbanistico ammissibile, in modo che l'attuazione di tale ambito avvenga correlando l'edificazione con la contemporanea acquisizione di diritti edificatori da ambiti non edificabili per i quali è previsto l'uso pubblico o da ambiti che il PGT, anche con definizione del Piano delle Regole, prevede possano definire diritti edificatori in eccedenza, quali, ad esempio, il centro storico. Perché l'attuazione delle trasformazioni non avvenga a densità eccessivamente bassa, esclusivamente

³⁵ v. comma 3, art. 8, LR 12/05

³⁶ v. comma 3, art. 12, LR 12/05

con l'impiego dei diritti edificatori "residenti", è prevista una densità minima da rispettare in sede di piano attuativo.

L'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori in ambiti di trasformazione ove è prevista la destinazione all'uso pubblico comporta o l'attuazione diretta, per la parte necessaria, dell'intervento per il quale è previsto l'uso pubblico (la realizzazione dello standard), ammettendosi anche la gestione privata convenzionata per le medesime finalità, o la cessione all'amministrazione comunale delle aree da cui si sono acquisiti i diritti, o l'acquisizione di specifici diritti edificatori da altre aree cedenti.

L'assolvimento della quota di cessione di aree a standard pubblico previste per l'attuazione dei piani attuativi può anche avvenire con l'acquisizione e la cessione all'Amministrazione delle aree destinate all'uso pubblico esterne agli ambiti di trasformazione, o mediante la realizzazione delle relative attrezzature in modalità convenzionata. Al fine di garantire l'efficacia della perequazione, l'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire, in questo caso anche il valore di cessione delle aree su cui gravano tali diritti è da monetizzare.

3.1.1.2 Struttura del sistema dei diritti e delle edificabilità delle aree di trasformazione

Gli indici riportati nelle tabelle seguenti determinano una capienza residenziale complessiva degli AT pari a 49.205 mc, in termini insediativi svolgono un ruolo fondamentale le operazioni di rigenerazione per densificazione di ambiti già insediati all'interno della disciplina del Piano delle Regole.

Codice	Nome ambito	Diritti edificatori (mq/mq)	Edificabilità minima e massima (mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)
AT1	Recupero ex Cantoni	SLP residenziale = 0,18 di St + 0,71 SLP produttiva esistente + 1,00 SLP residenziale esistente	0,55-0,75
AT2	Completamento interno	SLP residenziale = 0,10 di St + 0,71 SLP produttiva esistente + 1,00 SLP residenziale esistente	0,55-0,60
AT3	Chemtura	SLP produttiva = 0,35 di St	0,30-0,80
AT4	Margine sud	SLP residenziale = 5.200 mq	5.200 mq max
AT5	Margine produttivo ovest	SLP produttiva = 0,20 di St	0,30-0,80
AT6	Via Ceresa, via Boni	SLP residenziale = 0,15 di St	0,35-0,45

Sintesi del sistema perequativo negli ambiti di trasformazione

ZONA	AT1	AT2	AT3	AT4	AT5	AT6	Totale
Strada di previsione	1.174	694	4.671	1.996		770	
Parcheggi		828		598	3.305		
Servizi di supporto alle imprese			8.896				
Verde pubblico	6.722	571	3.080	10.372		2.500	
Verde di filtro	662		2.990		1.200		
Verde privato	9.290	491		6.936	1.924		
ZCV residenziale	5.747	1.898		2.766		2.409	
ZCV produttiva			47.352		4.014		
	23.595	4.483	66.989	22.668	10.443	5.679	
Indice diritti edificatori	0,18	0,10	0,35	5.200 mq	0,20	0,15	
diritti edificatori res x superficie	4.252	448					4.701
diritti edificatori res x riconversioni	6.825	1.600					6.600
<u>diritti edificatori residenziali</u>	<u>11.072</u>	<u>2.048</u>		<u>5.200 mq</u>		<u>852</u>	<u>19.172</u>
<u>diritti edificatori produttivi</u>			<u>23.446</u>		<u>2.089</u>		<u>25.535</u>
indice edificabilità minima <i>(mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)</i>	0,55	0,55	0,30	0,00	0,30	0,35	
indice edificabilità massima <i>(mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)</i>	0,75	0,60	0,80	5.200 mq	0,80	0,45	
SLP minima	8.634	1.769	17.771	0	3.133	843	
SLP massima	11.774	1.930	47.390	5.200 mq	8.354	1.084	
diritti da acquisire per edificabilità minima	0	0	0	0	1.044	0	1.044
<u>totale SLP residenziale</u>	<u>16.447</u>						
<u>totale SLP produttiva</u>	<u>20.904</u>						
nuovo volume residenziale	49.341						
nuovi abitanti equivalenti	329						

3.12 ATTUAZIONE PEREQUATIVA DEL PIANO

La norma regionale prevede che il Documento di Piano definisca anche gli eventuali criteri di compensazione perequazione ed incentivazione³⁷.

La scelta del presente Documento è dunque quella di avvalersi della facoltà di utilizzare gli strumenti perequativi. Ciò sia per permettere l'attuazione nel tempo delle aree destinate all'uso pubblico, evitando di incorrere nella decadenza dei vincoli, sia per un principio di equità che tende a ridurre la formazione di forti plusvalenze dei valori fondiari conseguenti alle scelte di Piano, ma anche, se non

³⁷ v. art. 8, comma 2, lettera d) LR 12/05
DDP - RELAZIONE GENERALE