

INDICE

Generalità

Quadri Sinottici

- Ordinati per numero d'area urbanistica
- Ordinati per zone urbanistiche

Quadro riassuntivo delle quantità di progetto

- Ordinato per zona urbanistica
- Ordinato per zona urbanistica e per parti omogenee del territorio

Quadri sinottici dei tipi di intervento delle zone I.U.A.

- Ordinati per numero d'area urbanistica
- Ordinati per località e per zona urbanistica

Generalità

I presenti Quadri Sinottici raccolgono schematicamente un riassunto di tutti i dati dimensionali, dei parametri di trasformazione e delle modalità di intervento prescritte nelle Norme Tecniche di Attuazione, contengono inoltre una simulazione di calcolo delle capacità insediative relative a tutte le aree urbanistiche di cui si compone il PRGC. Tale simulazione è effettuata per soddisfare alle verifiche quantitative previste dalla legislazione urbanistica vigente, necessarie per l'approvazione regionale.

Le misure di superficie sono ottenute dalla trasposizione informatizzata delle tavole catastali e dalla conseguente misurazione di aree ed edifici con apposito programma informatico. Tale sistema garantisce un elevato grado di esattezza dei dati risultanti, tuttavia essi hanno valore puramente indicativo e non prescrittivo e devono essere verificati in sede di concessione edilizia o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze catastali o di un rilievo asseverato dello stato di fatto.

I dati specificati vengono raggruppati secondo le seguenti voci:

- 1) Riferimenti cartografici:**
necessari per individuare le aree urbanistiche sulle tavole di Progetto del PRGC;
- 2) Parametri di progetto:**
comprendenti l'indice territoriale, l'indice fondiario, il rapporto di copertura, le modalità di intervento, l'indicazione sulle modalità di intervento previste (Concessione Edilizia, Concessione Convenzionata, Strumenti Urbanistici Esecutivi);
- 3) Dati dimensionali delle aree urbanistiche:**
dove vengono indicati la superficie complessiva dell'area, la superficie fondiaria disegnata, l'area a servizi già indicata cartograficamente a servizi, la viabilità pubblica già individuata dal PRGC;
- 4) Dati dimensionali dell'ipotesi di intervento:**
dove risultano raggruppati i valori attribuiti alla simulazione di uno dei possibili interventi ammessi dalle NTA. In particolare ipotizzato un possibile mix funzionale (tra residenza, terziario direzionale e commercio) si calcolano la superficie fondiaria (per i SUE), la superficie lorda di pavimento ammissibile, la superficie coperta ammissibile, la superficie a servizi eventualmente da dismettere e l'incremento di carico insediativo residenziale.

In particolare i Quadri Sinottici relativi alle zone IUA, oltre alla voce “Riferimenti cartografici” dove accanto ai dati localizzativi troviamo i tipi di intervento per ogni area urbanistica, sono riportate le seguenti categorie:

a) Vincoli ed elementi di pregio:

che sottolineano, il riconoscimento del bene immobile ai fini della tutela ambientale storico-artistica o documentaria, e il relativo vincolo apposto.

b) Vincoli di facciata e Elementi architettonici di pregio

declinano i caratteri tipologici dell’edificio o manufatto, che il rilievo ha segnalato come rappresentativi degli stili architettonici locali.

c) Dati dimensionali

Misurano le superfici delle aree urbanistiche.

Ai fini dell'attuazione del presente PRGC non tutti i dati contenuti nei Quadri Sinottici risultano cogenti e pertanto vincolanti ai fini della progettazione urbanistica ed edilizia; per questi si fa espresso rimando a quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Al fine di una corretta lettura delle indicazioni contenute nelle tabelle si ritiene necessario esprimere, su alcune di esse, le seguenti precisazioni:

- UITE: l'indice territoriale viene indicato solo per quelle aree attuabili mediante la formazione di un SUE;
- UIFO: l'indice fondiario attribuito alle aree attuabili mediante Concessione Edilizia o Concessione Convenzionata è cogente in quanto rappresenta l'effettiva capacità edificatoria prevista dal PRGC; in presenza di aree subordinate a SUE l'indice fondiario è calcolato, in quanto direttamente correlato alle superfici a servizi effettivamente dismessi;
- USSD: è l'area a servizi che il PRGC ha già eventualmente individuato (disegnato) all'interno dei SUE. In tal caso gli standard indicati in tale colonna devono essere integralmente dismessi (a meno delle quote monetizzabili secondo le indicazioni precisate dalle norme di zona) anche se risultassero superiori alle quantità minime di legge (ai sensi dell'art. 21 lur 56/77).

Nel caso la superficie USSD risulti inferiore ai minimi di legge è sempre dovuta la dismissione degli standard nelle quantità minime di legge (a meno delle quote monetizzabili secondo le indicazioni precisate dalle norme di zona).

Tali verifiche dovranno essere effettuate in fase attuativa e pertanto subordinate alla effettiva dimensione delle quantità oggetto dell'intervento, da misurarsi mediante rilievo strumentale in loco.

- USFO: raccoglie il risultato del rapporto tra la superficie territoriale dell'area e la superficie da dismettere a standard. In caso di SUE, qualora vengano individuate graficamente le aree a servizio da dismettere, il conteggio di USFO verrà effettuato considerando il valore maggiore tra il minimo di legge calcolato e i servizi disegnati.
- In particolare le tabelle relative alle zone IUA elencano, alla voce "Vincoli di facciata" e "Elementi architettonici e di pregio" (UVVC, UVVB, UVVF, UVAN, etc.) i vincoli di progetto puntuali anche per gli edifici classificati con restauro conservativo-RT. Diversamente le tavole di progetto P2.3, nel caso di restauro conservativo non esprimono graficamente i succitati vincoli in quanto già compresi dal tipo di intervento attribuito all'area. In ogni caso le indicazioni degli elaborati grafici prevalgono su quelle presenti nei Quadri Sinottici.

Tutti gli altri dati contenuti nei seguenti Quadri Sinottici, raggruppati sotto le voci: "Dati dimensionali delle aree urbanistiche" e "Dati dimensionali delle ipotesi di intervento" non sono vincolanti per l'attuazione delle previsioni di PRGC, in quanto rappresentano una mera valutazione quantitativa delle possibilità edificatorie e delle possibili dismissioni espresse dal PRGC, nell'ipotesi di una sua completa attuazione.

Al fine di agevolare la ricerca dell'area urbanistica di interesse, le medesime vengono presentate in due elenchi; uno riferito alle zone I.U.A e l'altro riferito al resto del territorio, ciascuno dei quali è ordinato secondo due chiavi di lettura:

- la prima per il numero crescente di area (UNUM);
- la seconda per zona urbanistica e per numero crescente d'area (UZON).

Si è inoltre provveduto a redigere due Quadri Riassuntivi delle quantità di progetto così organizzati:

- il primo è ordinato per zona urbanistica (UZON);
- il secondo aggrega le zone urbanistiche per parti omogenee del territorio, ovvero per:
 - Insedimenti Urbani aventi valore storico - documentario;

- Zone Consolidate: che comprendono le zone urbanistiche BR.I, BR II, BR.III, BR.IV, BR.IV/s, BRV, CR.I, EP. Tali zone sono a loro volta raggruppate in zone residenziali e zone produttive;
- Zone di Completamento: che comprendono le zone urbanistiche CR.II, CR.II/c, BC, BI, BM. Tali zone sono a loro volta raggruppate in zone residenziali e zone produttive;
- Zone di Nuovo Impianto: che comprendono le zone CR.III, DA, a loro volta suddivise in zone residenziali e produttive;
- Zone per Servizi Pubblici ed aree private di interesse collettivo: che comprendono le zone SP.I, SP.II, SP.III.