AREA POLITICHE DEL TERRITORIO

DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

SERVIZIO SVILUPPO TERRITORIALE E POLITICHE DELLA CASA

VARIANTE AL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE PDZ03

Legge n°167 del 18/04/1962 e s.m.i.

Adottato con deliberazione di C.C. n°_____P.G: del __/__/__

Osservazioni controdedotte con deliberazione del C.C. n°_____P.G: del __/__/__

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO

A

COORDINAMENTO: ARCH. DARIO TADÈ
Dirigente dell'Area Politiche del Territorio

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ARCH. MARINA ZAMBIANCHI
Responsabile del servizio Sviluppo territoriale e Politiche della casa

Progettisti:

ARCH. DARIO TADÈ
ARCH. MARINA ZAMBIANCHI

Gruppo di lavoro:

DOTT. MATTEO CAPELLI
ARCH. CHIARA FOJADELLI
DOTT. NICOLA GHERARDI
ING. ANDREA MAFFEIS
ARCH. SILVIA PERGAMI
ARCH. MERY RIPAMONTI
DOTT. GINA ZILIOTTI

Premesse

L'esigenza primaria per consentire l'accesso all'edilizia convenzionata si basa sulla possibilità di contenere i costi, presentando valori concorrenziali rispetto ai prezzi di libero mercato, e il PDZ 167/62 è stato lo strumento principale per raggiungere questo obiettivo: infatti il PDZ vigente ha dimostrato ancora la sua efficacia.

A seguito del monitoraggio della sua attuazione si è ritenuto opportuno attivare una nuova variante per consentire un adeguamento dello strumento al mutato contesto socio economico e territoriale di riferimento.

Nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano di Zona, ma anche dei principi di corretta gestione del territorio e del soddisfacimento del bisogno abitativo, la variante ha il fine principale di riequilibrare gli interventi previsti perseguendo obiettivi di qualità sia per quanto concerne gli edifici che gli spazi aperti.

Inoltre, in linea con quanto già previsto dalle norme di attuazione del Piano di Zona e del Piano dei servizi, attraverso l'aggiornamento del capitolato speciale saranno integrati principi, indicatori e standard di qualità architettonica e urbana. Questi saranno il punto di riferimento sia per una progettazione attenta, concepita secondo criteri di flessibilità, di risparmio energetico, di bioarchitettura, sia per la realizzazione di costruzioni meno energivore e più rispettose dell'ambiente che consentano una migliore qualità della vita.

Il Piano di Zona Vigente

Con deliberazione del Consiglio comunale del 16 gennaio 2007 è stato approvato il Piano per l'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, previo esame delle osservazioni presentate e approvazione delle relative controdeduzioni.

Il piano di zona approvato ha individuato n. 26 ambiti di intervento della superficie complessiva di 182.012 m2, con una edificabilità complessiva di 349.800 m3, di cui 323.500 m3 a destinazione residenziale e 26.300 m3 a destinazione terziaria e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Con successiva deliberazione n. 44 Reg. del Consiglio comunale del 26 marzo 2009 è stata approvata la prima variante al Piano per l'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 che prevede l'inserimento di dodici nuovi interventi in aggiunta a quelli previsti nel piano originario.

Questa variante, in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione, è stata predisposta quale provvedimento integrativo al fine di individuare nuovi interventi per il recupero volumetrico del piano originariamente adottato, e ridotto in fase di approvazione a seguito dello stralcio di quattro aree. Tale riduzione ha comportato l'incompleta rispondenza del Piano al fabbisogno abitativo predeterminato. Da ciò è nata quindi l'esigenza di reintegrare l'offerta abitativa e riequilibrarla in funzione del reale fabbisogno.

Infine, con deliberazione n. 45 Reg del Consiglio comunale del 26 marzo 2009 è stata approvata la seconda variante al Piano per l'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 che prevedeva la modifica della perimetrazione dell'intervento n. 18 e l'integrazione volumetrica dell'intervento n. 29, finalizzata a perfezionare la dotazione di spazi per Housing sociale.

Linee di indirizzo generale e criteri informatori del Piano di Zona

Gli indirizzi dell'Amministrazione comunale e i criteri informatori individuati, che hanno determinato le impostazioni e le scelte urbanistiche e localizzative degli interventi previsti nel Piano di Zona, sono:

- massima attenzione nell'evitare il più possibile il consumo del territorio, delle aree libere, verdi e agricole, che se da una parte consentono normalmente costi ragionevoli di esproprio, dall'altra comportano il progressivo e inarrestabile consumo della preziosa e non rinnovabile risorsa territorio;
- individuazione di localizzazioni che tengano conto delle necessarie esigenze di fattibilità sia di carattere tecnico, sia di tipo economico;
- diffusa localizzazione sul territorio degli interventi previsti, per quanto possibile, evitando concentrazioni di polarità monotematiche e perseguendo la strategia dell'integrazione sociale, delle destinazioni funzionali e delle tipologie previste; questo modo d'intervento residenziale, pubblico, diffuso entro la città, può dare anche una risposta alla volontà espressa in più occasioni dalla popolazione di mantenere stretti rapporti con il proprio quartiere, mantenendo vivi i legami sociali, quelli di vicinato in particolare;
- sfruttamento di eventuali possibilità offerte dal patrimonio pubblico, in primis da quello comunale o ad esso riconducibile (beni del Demanio o di altri enti pubblici da coinvolgere tramite accordi e patti, etc.);
- individuazione di ambiti legati al patrimonio esistente, soprattutto dismesso, da riqualificare;

- valutazione degli ambiti individuati dal precedente Piano Regolatore come suscettivi di trasformabilità edificatoria, con attenzione prioritaria per quelli indicati come possibili ricettori di edilizia economica popolare, del tipo:
    - Progetti norma (P.N.);
    - Nuove edificazioni (Ne);
    - Ambiti sottoposti a ristrutturazione urbanistica (Ru);
    - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
- valutazione delle aree destinate dal Piano a standard pubblici reiterati o decaduti e non confermate dal Piano dei Servizi (in quel momento in corso di redazione e utilizzabile come mero riferimento di studio e lavoro tecnico): sono note situazioni di sostanziale reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, confermate dal precedente P.R.G. e non concretizzate negli anni;
- qualità architettonica e tecnologica degli edifici: attenzione alla prestazione energetica come standard imprescindibile, accoppiata alla qualità architettonica degli interventi, in modo tale che almeno alcune di queste realizzazioni trovino la capacità di riqualificare pezzi di città, definendo nuovi luoghi urbani e nuove centralità.

Gli interventi proposti dal Piano di Zona sono interventi integrativi in zone urbane necessitanti di un riordino urbanistico, accompagnato, ove indispensabile, da opportuni miglioramenti del sistema della mobilità e dei servizi. La modalità d'intervento è, quindi, impostata secondo una logica prevalente di completamento più che di espansione, di articolazione per soglie dimensionali contenute, tese soprattutto a coprire porosità, a consolidare frange urbane, a ricucire dal punto di vista urbanistico situazioni prive di connotazione e carattere proprio.

Tutti gli interventi sono stati puntualmente verificati e studiati anche dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale anche in funzione dei processi di sviluppo da governare.

Rispetto al PTCP si è evitato di interessare aree inserite nel sistema del verde come ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesistica, aree agricole con finalità di protezione e conservazione, o altre aree considerate di rilevanza ambientale, prendendo in considerazione invece quegli ambiti individuati come primo riferimento per la pianificazione locale (art. 93 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP), per le nuove necessità di urbanizzazione, ritenendoli meno problematici al fine della trasformazione urbanistica del territorio.

Inoltre, nelle previsioni urbanistiche del Piano di Zona interessanti aree verdi di connessione (ex V4 del PRG) e aree verdi capisaldi della pianura coltivata (ex V3 del PRG), si è valorizzata e mantenuta un'adeguata linea di connessione tra ambiti urbani differenti. La logica seguita è stata quella di non compromettere la continuità, di concedere in certe situazioni una riduzione dello spazio verde, prestabilendo in cambio l'acquisizione gratuita e quindi l'effettiva disponibilità pubblica degli spazi verdi ritenuti nevralgici per il sistema complessivo.

È stato ritenuto fondamentale, in tal senso, promuovere la progettazione degli spazi aperti pubblici e privati, luoghi privilegiati destinati, forse ancor più degli edifici, a caratterizzare i diversi ambiti urbani e i quartieri, attraverso prescrizioni che prevedono uno studio dettagliato, intervento per intervento, degli elementi che concorrono a definire e a caratterizzare lo spazio urbano.

Lo stato di attuazione del Piano di Zona

L'attuazione di questo importante strumento urbanistico è risultata nevralgica al fine di fornire un'adeguata risposta alla domanda di abitazioni a prezzo convenzionato e agevolato con conseguente calmieramento del costo delle abitazioni sul mercato libero. A seguito dell'approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) del Piano di Zona, nell'anno 2009 si è passato alla fase di attuazione del piano medesimo. Il Trend registrato è stato quello di un'attuazione abbastanza celere del Programma Triennale, nonostante il periodo di crisi del settore edilizio. Risultano conclusi 4 interventi di PDZ(n.13,14,22,25), ed in corso di realizzazione altri 14 interventi sui 27 previsti nel triennio dal PPA. Si prevede per il 2013 di concludere e collaudare 8 interventi e di convenzionare l'attuazione di 1 nuovo intervento. Il Piano di Zona nel suo complesso prevede la realizzazione di 34 interventi per un totale di circa 1.500 alloggi. Di questi circa 690 alloggi sono già realizzati o in fase avanzata di realizzazione.

Secondo le stime del Servizio Sviluppo Territoriale e Politiche della Casa, il prezzo di vendita degli alloggi risulta secondo il comparto di intervento circa il 15%-20% inferiore a quello di libero mercato. A comprovare la spiccata concorrenzialità del costo di acquisizione degli immobili in regime di Piano di Zona si rileva la vendita mediamente del 50% - 70% degli alloggi prima della fine dei lavori, in un periodo interessato da una importante crisi del settore immobiliare. I dati riguardanti i requisiti degli acquirenti degli alloggi fanno emergere un dato interessante e confortante: oltre il 60% degli acquirenti si colloca nella fascia anagrafica di giovani e giovani coppie (< 35 anni). Inoltre, anche gli interventi in regime di Piano di Zona contribuiscono ad aumentare la quota di alloggi in affitto a canone calmierato perché almeno il 7% degli immobili realizzati (circa 100 alloggi) sono destinati per un periodo di dieci anni alla locazione a un canone massimo pari al 3,5% annuo del valore dell'immobile calcolato secondo i criteri convenzionali.

Il progetto di variante

A seguito del monitoraggio dell'attuazione del Piano di Zona vigente e in coerenza con il Programma economico di gestione, si è ritenuto opportuno predisporre una nuova variante per consentire un adeguamento dello strumento al mutato contesto socio economico e territoriale di riferimento.

Con avviso n. U0004446 P.G. del 16/01/2012, ai sensi dell'art. 13, comma 2, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in atti, è stato comunicato l'avvio del procedimento di variante modificativa e integrativa degli atti costituenti il vigente Piano per l'Edilizia Economico e Popolare di cui alla L. n. 167/1962, riferito al decennio 2006-2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 Reg. C.C./107 Prop. Del. del 16 gennaio 2007 e successive varianti n. 1 e n. 2 approvate rispettivamente con deliberazione consiliare n. 44 Reg. C.C./24 Prop. Del. e n. 45 Reg. C.C./28 Prop. Del. del 26 marzo 2009.

In data 30/05/2012 con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 174 Reg. G.C./184 Prop. Del relativa all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano in oggetto, si è provveduto ad indicare quali soggetti interessati al procedimento l'Autorità Procedente, individuata nella Gruppo di Lavoro inter-direzionale, coordinato dal Dirigente Area Politiche del Territorio. istituito con disposizione di servizio del Dirigente medesimo n. 9 del 8/05/2012 , a cui compete l'istruttoria ai fini dell'adozione ed approvazione della variante al Piano di zona e l'Autorità Competente, cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato, individuata nella Direzione Mobilità Ambiente e Territorio, supportata dal Servizio Ecologia e Ambiente, con competenze in tema di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile, non collegato all'Autorità Procedente.

In data 30/05/2012 è stato avviato con la richiamata Deliberazione di Giunta Comunale n°174_Reg. G.C./184-Prop. il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di Zona n.3 in variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio e sono stati individuati e definiti:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati: Regione Lombardia, ARPA Lombardia e Dipartimento di Bergamo, Provincia di Bergamo, ASL della Provincia di Bergamo,
- i settori del pubblico interessati all'iter decisionale: sezioni di Bergamo delle associazioni Italia Nostra, WWF, Lega Ambiente,
- le modalità di convocazione della Conferenza di Verifica e di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni tramite inviti, pubblicazione dell'avviso su sito internet del Comune e sito web regionale sivas nonché all'Albo Pretorio;

In data 05/07/2012 è stato messo a disposizione sul sito web del Comune di Bergamo il Rapporto preliminare della variante n.3 al Piano di Zona e in data 31/07/2012 si è svolta la Conferenza di Verifica riferita alla procedura di assoggettabilità alla VAS della variante al Piano di Zona in esame.

Preso atto delle osservazioni pervenute (in data 03/08/2012 con nota registrata con P.G. E0114920 osservazione formulata da un gruppo di residenti del quartiere di Longuelo e in data 09/08/2012 con nota registrata con P.G. E0117732 osservazione formulata dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca) e del parere espresso dalla Provincia di Bergamo pervenuto in data 03/08/2012 con nota registrata con P.G. E0115674, l'autorità competente per la VAS in data 31/10/2012 n. I0161965P.G. ha emesso il Decreto di non assoggettabilità alla VAS della variante n.3 al Piano di Zona, in quanto per gli interventi proposti, localizzati in aree già pienamente inserite nel contesto urbano, non si rilevano particolari effetti negativi o irreversibili rispetto al paesaggio circostante. Si riscontra peraltro un impatto positivo per il paesaggio, la biodiversità, il contesto ambientale e territoriale determinato dalle opere di urbanizzazione previste in variante.

Indirizzi e criteri

In linea con gli indirizzi dell'Amministrazione è stato programmato il presente ulteriore provvedimento integrativo finalizzato al miglioramento, riequilibrio e integrazione degli interventi previsti, con possibilità di stralci e di nuove proposte d'intervento riguardanti esclusivamente aree già edificate da riconvertire e aree edificabili ai sensi del PGT vigente, nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano di Zona.

Nel merito l'impostazione della variante è in assoluta sintonia con i criteri urbanistici introdotti dal vigente Piano di Zona ed in particolare prevede:

- rettifica di errori materiali;
- miglioramento, riequilibrio e integrazione degli interventi previsti;
- possibilità di stralci di aree i cui interventi non si sono attivati per inerzia difficoltà o eccessiva onerosità di realizzazione;
- possibilità di inserimento di nuove aree, nei limiti volumetrici consentiti dagli eventuali stralci, e riguardanti aree già edificate da riconvertire o trasformare, senza ulteriore consumo di suolo;

- aggiornamento del capitolato speciale per la realizzazione degli alloggi finalizzato al miglioramento degli standard abitativi;
- aggiornamento delle norme di attuazione (elaborato C1 e C2) per renderle coerenti con il PGT vigente e per adeguare le prescrizioni di dettaglio degli ambiti di intervento oggetto di variante;
- aggiornamento dello schema di convenzione tipo per l'attuazione degli interventi per:
    - adeguamenti normativi con riferimento all'evoluzione legislativa in materia;
    - specificazioni utili a migliorare l'efficacia nella realizzazione e gestione degli interventi.

Ambiti d'intervento

Gli ambiti interessati dalla variante al Piano di Zona riguardano i seguenti interventi:

- in corso di attuazione:
    - Intervento n. 18 – Via Guerrazzi;
    - Intervento n. 19 – Via Promessi Sposi;
    - Intervento n. 23 – Via Volta (Monterosso);
    - Intervento n. 29 – Via Grumello;

- in corso di attivazione o non ancora convenzionati:
    - Intervento n. 12 – Via Sant'Ambrogio;
    - Intervento n. 38 – Via Daste e Spalenga;
    - Intervento n. 39 – Via Pizzo Scais;
    - Intervento n. 40 – Via Polaresco;
    - Intervento n. 41 – Via Guerrazzi;

- da stralciare:
    - Intervento n. 8 – Via Moroni;
    - Intervento n. 33 – Via Vagine - Vicolo S. Agata (Carmine);
    - Intervento n. 31 - Via Ponchia

- da inserire:
    - nuovo intervento (n. 43) localizzato in via Bronzetti.

Verifica fabbisogno abitativo

Per quanto attiene alla verifica del fabbisogno abitativo sulla scorta del quale si deve quantificare la percentuale di edilizia economica e popolare sul totale, che per legge deve essere compresa tra il 40% e il 70%, non esistono ad oggi motivi per modificare la previsione di crescita per il decennio 2006-2015 formulata in sede di adozione del Piano di Zona. Le statistiche demografiche infatti confermano le ipotesi di crescita contenuta della popolazione, costante dal 2007, e del numero dei nuclei familiari.

Esistono pertanto i presupposti per confermare come adeguati i 900.000 mc. residenziali di fabbisogno per il decennio 2006-2015. In sede di adozione del Piano di Zona erano previsti 374.700 mc. realizzabili che sommati all'edilizia convenzionata prevista nel periodo all'interno degli strumenti urbanistici attuativi portava al rapporto del 55-56% sul totale residenziale ipotizzato. In sede di approvazione del Piano di Zona venivano stralciati 43.000 mc., recuperati con l'inserimento di nuovi interventi in variante 1 e ampliamenti volumetrici in variante 2, per un totale di 50.392 mc. residenziali.

La variante 3 al Piano di Zona prevede lo stralcio di tre interventi per 21.454 mc. residenziali e il ridimensionamento della volumetria di altri comparti per un totale di mc. 1.939. La variante prevede inoltre l'inserimento di un nuovo servizio nel comparto n. 41 per una volumetria di 3.300 e l'inserimento un ulteriore comparto per una volumetria complessiva di mc. 6.000 residenziali.

A seguito della variante 3 il Piano di Zona presenta una volumetria residenziale pari a 364.699 mc che sommati all'edilizia convenzionata prevista nel periodo all'interno degli strumenti urbanistici attuativi porta al rapporto del 53,89% sul totale residenziale del periodo 2006-2015. Si ritiene che la leggera diminuzione di volumetria, che rimane ampiamente nei limiti di legge, adegui l'offerta di edilizia convenzionata ad un mercato residenziale in condizioni di sostanziale stallo.

La descrizione degli interventi oggetto di variante

INTERVENTO N°8 – VIA MORONI

Si prevede lo stralcio del comparto 8 del PDZ Vigente in quanto gli elevati costi di acquisizione delle aree hanno impedito l'attivazione dell'intervento. Infatti l'Intervento stralciato dal PPA 2007-2009 con l'attuazione del PPA 2010-2012 a seguito di rinuncia all'attuazione dell'intervento da parte del soggetto assegnatario A.L.E.R. Eccessiva onerosità dell'esproprio dell'area per la presenza di attività economiche: Aprica Gruppo A2A, Carrozzeria Bombardieri.

Per le aree costituenti l'ex comparto n. 8 si prevedono le seguenti destinazioni:

- BDc - Tessuto aperto a bassa densità, maglia e tipologia non unitarie;
- V4 - Verde di connessione ambientale;

Le destinazioni urbanistiche sono proposte in coerenza con le destinazioni previste per il contesto di riferimento dal PGT vigente, ponendo una forte attenzione al sistema della mobilità sostenibile (viabilità ciclopedonale), del verde e delle connessioni a valenza ecologico-ambientale (cintura verde) previste dal piano dei servizi del PGT vigente;

<table>
<tr><th colspan="3">INTERVENTO N°8 – VIA MORONI</th></tr>
<tr><th colspan="2">VIGENTE</th><th>VARIANTE</th></tr>
<tr><td colspan="2"><u>DIMENSIONI INTERVENTO</u></td><td><u>DESTINAZIONI URBANISTICHE VARIANTE</u></td></tr>
<tr><td>VOLUME edificabile massimo complessivo (V)</td><td>17.500 m^3</td><td rowspan="5">Le aree saranno inserite nei seguenti tessuti urbani:
▪ BDc - Tessuto aperto a bassa densità, maglia e tipologia non unitarie;
▪ V4 - Verde di connessione ambientale;</td></tr>
<tr><td>VOLUME massimo residenziale (V Res.)</td><td>17.500 m^3</td></tr>
<tr><td>DENSITÀ TERRITORIALE</td><td>1,24 m^3/m^2</td></tr>
<tr><td>ALTEZZA massima consentita (H)</td><td>4 piani</td></tr>
<tr><td>ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)</td><td>117</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>COMPARTO STRALCIATO</u></td></tr>
<tr><td colspan="3"> </td></tr>
</table>

INTERVENTO N°12 – VIA SANT'AMBROGIO

Si prevede la rettifica del perimetro dell'intervento e una riduzione della volumetria insediabile per conseguire un miglior inserimento nel contesto dell'intervento di piano a seguito delle lottizzazioni eseguite nelle proprietà adiacenti.

INTERVENTO N°12 – VIA SANT'AMBROGIO			
VIGENTE		**VARIANTE**	
DIMENSIONI INTERVENTO		*DIMENSIONI INTERVENTO*	
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	11.000 m^3	VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	9.500 m^3
VOLUME massimo residenziale (V Res.)	10.000 m^3	VOLUME massimo residenziale (V Res.)	8.500 m^3
VOLUME massimo terziario (V Ter.)	1.000 m^3	VOLUME massimo terziario (V Ter.)	1.000 m^3
DENSITÀ TERRITORIALE	1,87 m^3/m^2	DENSITÀ TERRITORIALE	1,72 m^3/m^2
ALTEZZA massima consentita (H)	4 piani	ALTEZZA massima consentita (H)	4 piani
ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	67	ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	57

INTERVENTO N°18 – VIA GUERRAZZI

Si prevede la rettifica del perimetro dell'intervento in coerenza con il progetto definitivo approvato.

<table>
<tr><th colspan="3">INTERVENTO N°18 – VIA GUERRAZZI</th></tr>
<tr><td colspan="2">VIGENTE</td><td>VARIANTE</td></tr>
<tr><td colspan="2">DIMENSIONI INTERVENTO</td><td>DIMENSIONI INTERVENTO</td></tr>
<tr><td>VOLUME edificabile massimo complessivo (V)</td><td>5.500 m^3</td><td rowspan="5">Si modifica solo la superficie territoriale e conseguentemente la densità territoriale che risulta ora pari a 1,54 m^3/m^2
Restano invariati gli altri parametri urbanistici</td></tr>
<tr><td>VOLUME massimo residenziale (V Res.)</td><td>5.500 m^3</td></tr>
<tr><td>DENSITÀ TERRITORIALE</td><td>1,55 m^3/m^2</td></tr>
<tr><td>ALTEZZA massima consentita (H)</td><td>3 piani</td></tr>
<tr><td>ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)</td><td>37</td></tr>
<tr><td colspan="2"> </td><td> </td></tr>
</table>

INTERVENTO N°19 – VIA PROMESSI SPOSI

E' prevista una riduzione degli spazi da destinare a servizi socio culturali, da 400 mq a 190 mq di SLP complessiva con conseguente aumento della destinazione terziaria a piano terra, sulla base di un indirizzo di Giunta che ha chiesto di attualizzare le previsioni in base alle esigenze sopravvenute.

INTERVENTO N°19 – VIA PROMESSI SPOSI			
VIGENTE		**VARIANTE**	
DIMENSIONI INTERVENTO		*DIMENSIONI INTERVENTO*	
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	*14.200 m^3*	*VOLUME edificabile massimo complessivo (V)*	*14.200 m^3*
VOLUME massimo residenziale (V Res.)	*11.500 m^3*	*VOLUME massimo residenziale (V Res.)*	*11.500 m^3*
VOLUME massimo terziario (V Ter.)	*1.500 m^3*	*VOLUME massimo terziario (V Ter.)*	*2.130 m^3*
DENSITÀ TERRITORIALE	*2,00 m^3/m^2*	*DENSITÀ TERRITORIALE*	*2,00 m^3/m^2*
ALTEZZA massima consentita (H)	*4 piani*	*ALTEZZA massima consentita (H)*	*4 piani*
ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	*84*	*ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)*	*77*

INTERVENTO N°23 – VIA VOLTA

Si prevede la rettifica del perimetro dell'intervento in coerenza con il progetto definitivo approvato.

<table>
<tr><th colspan="3">INTERVENTO N°23 – VIA VOLTA (MONTEROSSO)</th></tr>
<tr><th colspan="2">VIGENTE</th><th>VARIANTE</th></tr>
<tr><td colspan="2">DIMENSIONI INTERVENTO</td><td>DIMENSIONI INTERVENTO</td></tr>
<tr><td>VOLUME edificabile massimo complessivo (V)</td><td>4.000 m^3</td><td rowspan="4">I parametri urbanistici prescrittivi restano invariati.</td></tr>
<tr><td>VOLUME massimo residenziale (V Res.)</td><td>4.000 m^3</td></tr>
<tr><td>ALTEZZA massima consentita (H)</td><td>2 piani</td></tr>
<tr><td>ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)</td><td>27</td></tr>
<tr><td colspan="2"> </td><td> </td></tr>
</table>

INTERVENTO N°29 – VIA GRUMELLO

E' stata effettuata una ricognizione del volume reale edificato, pari a 13.460,64 m^3 (di cui 12.590,54 a volume residenziale, e 870,10 a volume terziario) con presa d'atto dell'assolvimento del fabbisogno minimo complessivo riguardante l'intero comparto commisurato al volume edificato, rispetto alle prescrizioni dell'intervento così come determinate dalla variante n. 2 al P.d.Z. vigente. Si è preso in atto inoltre che la volumetria terziaria originariamente prevista è stata destinata a servizi sociali a supporto del *social housing*.

INTERVENTO N°29 – VIA GRUMELLO			
VIGENTE		**VARIANTE**	
DIMENSIONI INTERVENTO		*DIMENSIONI INTERVENTO*	
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	13.900 m^3	VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	13.461 m^3
VOLUME massimo residenziale (V Res.)	12.900 m^3	VOLUME massimo residenziale (V Res.)	12.591 m^3
VOLUME massimo terziario (V Ter.)	1.000 m^3	VOLUME per servizi sociali	870,10 m^3
DENSITÀ TERRITORIALE	2,21 m^3/m^2	DENSITÀ TERRITORIALE	2,14m^3/m^2
ALTEZZA massima consentita (H)	4 piani	ALTEZZA massima consentita (H)	4 piani
ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	86	ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	84

INTERVENTO N°31 - VIA PONCHIA

E' previsto lo stralcio del comparto in coerenza con il Piano delle Alienazioni e per le aree costituenti l'ex comparto n. 31si prevedono le seguenti destinazioni:

- ✓ ES2 - edifici e complessi isolati della città storica;
- ✓ V3 – Orti Urbani;

Le destinazioni urbanistiche sono proposte in coerenza con le destinazioni previste per il contesto di riferimento dal PGT vigente.

INTERVENTO N°31 - VIA PONCHIA		
VIGENTE		**VARIANTE**
DIMENSIONI INTERVENTO		*DESTINAZIONI URBANISTICHE VARIANTE*
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	2.754 m^3	Inserimento dell'area nel Piano delle Alienazioni con destinazione urbanistica ES2- edifici e complessi isolati della città storica e V3 spazi verdi pubblici destinati ad orti urbani.
VOLUME massimo residenziale (V Res.)	2.754 m^3	
VOLUME massimo terziario (V Ter.)	- m^3	
DENSITÀ TERRITORIALE	2,17 m^3/m^2 (esistente)	
ALTEZZA massima consentita (H)	Piani 3	
ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	19	

COMPARTO STRALCIATO

INTERVENTO N°33– VIA VAGINE VICOLO SANT'AGATA (CARMINE)

E' previsto lo stralcio del comparto in coerenza con le previsioni del programma speciale per la valorizzazione strategica e lo sviluppo culturale del complesso storico Carmine S. Agata. che prevede, inoltre, spazi per nuovi servizi di residenza sociale (social housing) con alloggi di piccolo taglio destinate a fasce deboli della popolazione (anziani, giovani coppie), con lo scopo di costituire funzioni di presidio permanente alle altre funzioni insediate (commerciali, artigianali, espositive, di servizio) e a ricucire il tessuto urbano e sociale del quartiere.

<table>
<tr><th colspan="3">INTERVENTO N°33 – VIA DEL VAGINE (CARMINE)</th></tr>
<tr><th colspan="2">VIGENTE</th><th>VARIANTE</th></tr>
<tr><td colspan="2">DIMENSIONI INTERVENTO</td><td>DESTINAZIONI URBANISTICHE VARIANTE</td></tr>
<tr><td>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)</td><td>400 m^2</td><td rowspan="2">Inserimento dell'area nel Programma speciale per la valorizzazione strategica e lo sviluppo culturale del complesso storico Carmine S. Agata.</td></tr>
<tr><td>NUMERO ALLOGGI</td><td>5</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>COMPARTO STRALCIATO</th></tr>
<tr><td> </td></tr>
</table>

INTERVENTO N°38– VIA DASTE E SPALENGA

E' prevista la riperimetrazione del comparto in quanto viene stralciato il mappale relativo alla strada pubblica erroneamente inclusa nel comparto.

<table>
<tr><th colspan="3">INTERVENTO N°38 – VIA DASTE E SPALENGA</th></tr>
<tr><th colspan="2">VIGENTE</th><th>VARIANTE</th></tr>
<tr><td colspan="2">DIMENSIONI INTERVENTO</td><td>DIMENSIONI INTERVENTO</td></tr>
<tr><td>VOLUME edificabile massimo complessivo (V)</td><td>7.500 m^3</td><td rowspan="5">I parametri urbanistici restano invariati.</td></tr>
<tr><td>VOLUME massimo residenziale (V Res.)</td><td>7.500 m^3</td></tr>
<tr><td>DENSITÀ TERRITORIALE</td><td>1,13 m^3/m^2</td></tr>
<tr><td>ALTEZZA massima consentita (H)</td><td>4 piani</td></tr>
<tr><td>ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)</td><td>50</td></tr>
<tr><td colspan="2"> </td><td> </td></tr>
</table>

INTERVENTO N°39– VIA PIZZO SCAIS

E' prevista la riduzione della volumetria residenziale che viene trasferita all'interno del comparto n. 41 di Via Guerrazzi, al fine di garantire una maggiore vivibilità del comparto.

INTERVENTO N°39 – VIA PIZZO SCAIS			
VIGENTE		**VARIANTE**	
DIMENSIONI INTERVENTO		*DIMENSIONI INTERVENTO*	
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	7.200 m^3	VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	5.200 m^3
VOLUME massimo residenziale (V Res.)	4.610 m^3	VOLUME massimo residenziale (V Res.)	2.140 m^3
DENSITÀ TERRITORIALE	2,48 m^3/m^2	DENSITÀ TERRITORIALE	1,79 m^3/m^2
ALTEZZA massima consentita (H)	3 piani	ALTEZZA massima consentita (H)	3 piani
ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	31	ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	14

INTERVENTO N°40– VIA POLARESCO

E' previsto un ampliamento della superficie territoriale del comparto, pari a 3.730 m^2, finalizzato al miglioramento della viabilità di accesso al quartiere e al comparto

INTERVENTO N°40 – VIA POLARESCO			
VIGENTE		**VARIANTE**	
DIMENSIONI INTERVENTO		*DIMENSIONI INTERVENTO*	
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	6.000 m^3	VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	6.000 m^3
DENSITÀ TERRITORIALE	0,91 m^3/m^2	DENSITÀ TERRITORIALE	0,58m^3/m^2
ALTEZZA massima consentita (H)	3 piani	ALTEZZA massima consentita (H)	3 piani
ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	40	ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	40

INTERVENTO N°41– VIA GUERRAZZI

E' previsto un aumento della volumetria residenziale a seguito del trasferimento di 2.000 m^3 dal comparto 39 di Via Pizzo Scais e la previsione di nuovi servizi sociali per una volumetria aggiuntiva di 3.300 $m^{3,}$ con conseguente revisione della proposta progettuale.

INTERVENTO N°41 – VIA GUERRAZZI			
VIGENTE		**VARIANTE**	
DIMENSIONI INTERVENTO		*DIMENSIONI INTERVENTO*	
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	13.400 m^3	VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	18.700 m^3
VOLUME massimo residenziale (V Res.)	11.900 m^3	VOLUME massimo residenziale (V Res.)	13.900 m^3
VOLUME alloggi per anziani e housing sociale	1.500 m^3	VOLUME per servizi sociali	4.800 m^3
DENSITÀ TERRITORIALE	1,12 m^3/m^2	DENSITÀ TERRITORIALE	1,57 m^3/m^2
ALTEZZA massima consentita (H)	4 piani	ALTEZZA massima consentita (H)	4 piani
ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	90	ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	93

INTERVENTO N°43– VIA BRONZETTI

Nel rispetto dei criteri urbanistici della variante si propone l'inserimento di un nuovo comparto di intervento. L'area, della superficie di 2.660 m^2, si colloca sulla via Bronzetti, a nord della nuova linea TEB, ed è caratterizzata dalla dismissione di strutture a destinazione prevalentemente produttiva-commerciale all'interno della città consolidata.

NUOVO INTERVENTO (N°43) – VIA BRONZETTI	
PROGETTO	
DIMENSIONI INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	2.660 m^2
SUPERFICIE FONDIARIA/EDIFICABILE (Sf)	1.455 m^2
RAPPORTO DI COPERTURA	26% < 50 %
VOLUME edificabile complessivo (V)	6.600 m^3
VOLUME residenziale (V Res.)	6.000 m^3
VOLUME commerciale per esercizi di vicinato-terziario	600 m^3
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima commerciale per esercizi di vicinato (Slp ter)	200 m^2
ALTEZZA massima (H)	4 piani
DENSITA' TERRITORIALE	2.48 m^3 / m^2
ABITANTI TEORICI PREVISTI (Vres/150)	40
STANDARD DA REPERIRE (ART.8 PdS)	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26.5*V res/150)	1060 m^2
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (100% Slp ter)	200,00 m^2
DOTAZIONE STANDARD	
DOTAZIONE STANDARD complessiva di progetto	1.315 m^2
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (V2)	305 m^2
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (P1,Pz)	1.010 m^2
Di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	355 m^2
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	--- m^2
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+55 m^2
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	IV°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	Non rilevati
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	3 necessità indagine approfondita