

**STRATEGIE PER IL TESSUTO URBANO**



**1 (area campione)**

**RIGENERAZIONE URBANA**

I diritti edificatori delle aree di trasformazione sono legati a politiche di rigenerazione urbana del tessuto edificato. Gli interventi di verifica sismica ed efficientamento energetico generano indici volumetrici da spostare sulle aree di trasformazione. In particolare:

- Processi di rigenerazione energetica degli edifici esistenti (max 30% della SLP rigenerata);
- Cessione al Comune di aree per servizi pubblici (volumetria generata: 0,45 mc/mq);
- Ricollocazione di edifici in ambiti a rischio idrogeologici (SLP esistente +50%).



**2 (area campione)**

**CRESCITA DELLA CITTA**

Le aree di trasformazione hanno una potenzialità edificatoria che può essere sviluppata solo a fronte di interventi di rigenerazione urbana. La città cresce con un doppio sistema che da un lato interviene sull'area edificata e dall'altro consente una espansione controllata su aree greenfield. In particolare le aree di trasformazione greenfield, preposte ad ospitare la volumetria compensativa sono dotate di doppio indice, il primo rappresenta la quota volumetrica propria dell'area, il secondo quantifica la volumetria che dovrà essere acquisita dai processi di rigenerazione e riorganizzazione territoriali. L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione è subordinata al raggiungimento dell'indice massimo.



**3 (area campione)**

**POLITICHE DI ACCOMPAGNAMENTO**

La rigenerazione urbana consente l'estensione controllata del tessuto edificato e permette un consolidamento dei suoi punti centrali. La creazione di nuovi spazi destinati alla collettività implementa la qualificazione del sistema urbano e dei servizi. In particolare per le aree di trasformazione interessate dai vincoli idrogeologici si prevede la possibilità di innescare trasformazioni finalizzate alla realizzazione di destinazioni d'uso compatibili con le prescrizioni PAIL e che per tipologia di strutture possano minimizzare le eventuali criticità dovute agli eventi di allagamento, come ad esempio servizi privati per il tempo libero o alla cura della persona quali centri sportivi. In alternativa per le aree si prevede l'uso per la produzione di energia da fonti rinnovabili di iniziativa privata.

**SWOT ANALISIS**

L'analisi swot valuta le ricadute sulla sostenibilità ambientale economica e sociale in particolare:

**Sostenibilità ambientale:**

Incremento del valore ecosistemico complessivo Capacità di incrementare il benessere del cittadino Indotto sulla multifunzionalità delle aree non costruite Influenza sul sistema energetico complessivo e qualità dell'aria

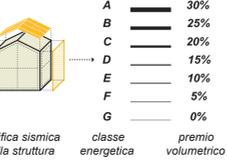
**Sostenibilità economica:**

Capacità per l'Amministrazione Comunale di attuare gli interventi Capacità di rilancio del sistema economico Quadro economico dell'intervento sostenibile Capacità di garantire effetti positivi sul sistema urbano in tempi brevi

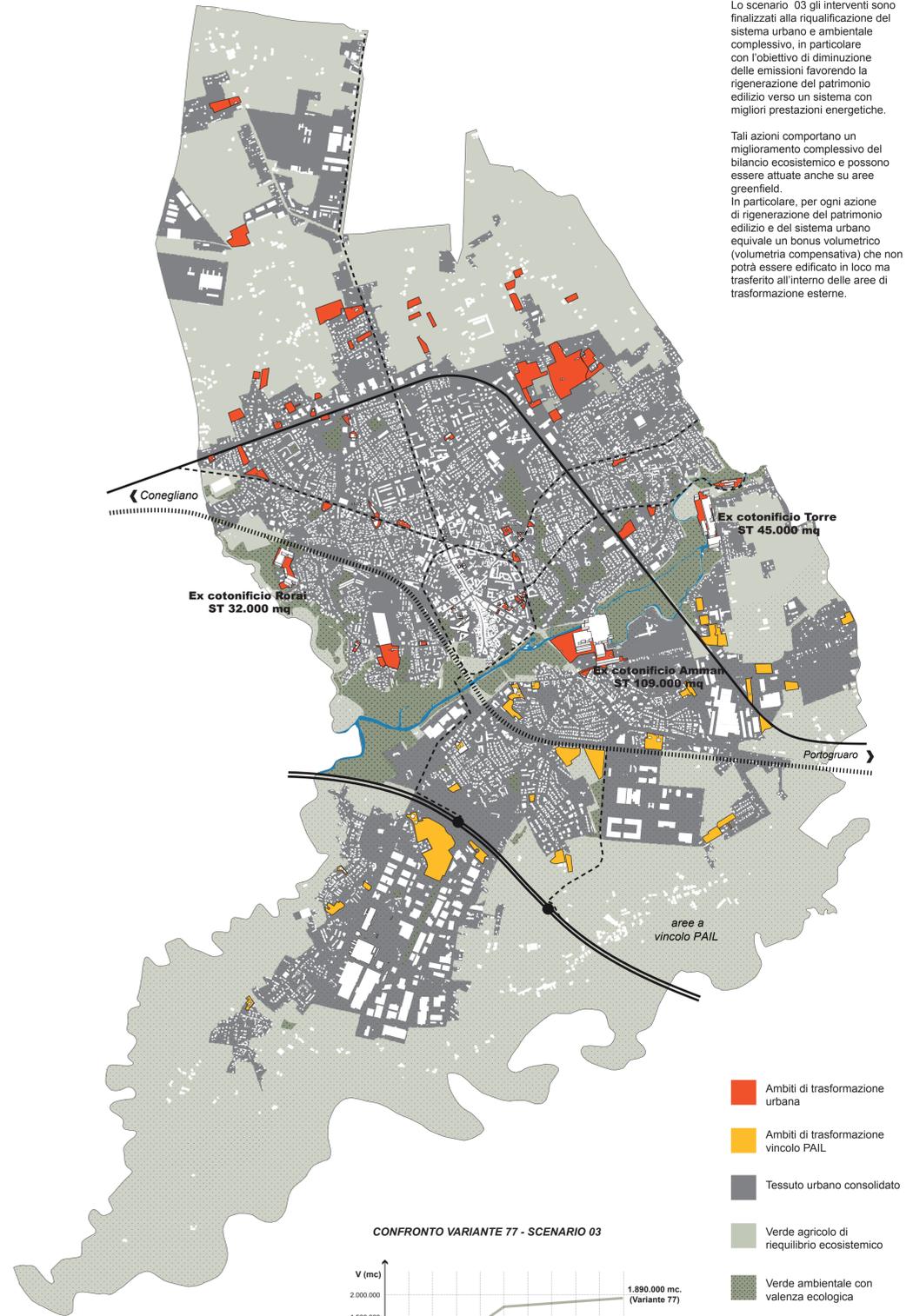
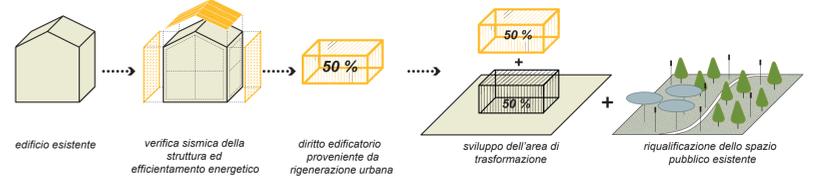
**Sostenibilità sociale:**

Indotto sul welfare Rilancio dell'attrattività locale Incremento della sicurezza del territorio

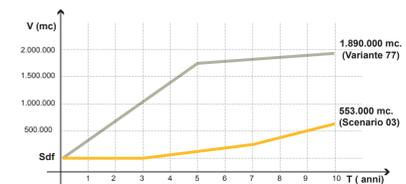
	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	MINACCE
<b>consumo di suolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento diffuso del tessuto consolidato</li> <li>- Miglioramento dell'ecosistema urbano nel breve periodo</li> <li>- Salvaguardia dei diritti acquisiti</li> <li>- Incentivo alla creazione di nuove attività economiche legate all'energia;</li> <li>- Controllo dei fenomeni di espansione della città</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incremento del consumo di suolo (pari a 2,72%)</li> <li>- Possibili criticità nella commercializzazione dei diritti volumetrici</li> <li>- Necessità di introdurre sistemi efficienti di monitoraggio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incremento del consumo di suolo (pari a 2,72%)</li> <li>- Possibili criticità nella commercializzazione dei diritti volumetrici</li> <li>- Necessità di introdurre sistemi efficienti di monitoraggio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concorrenza insediativa dei comuni circostanti;</li> <li>- Possibili problematiche legate all'aderenza della politica proposta con la tradizionale applicazione della legge regionale.</li> </ul>



**SCENARIO 03**  
**rigenerazione - espansione**



**CONFRONTO VARIANTE 77 - SCENARIO 03**



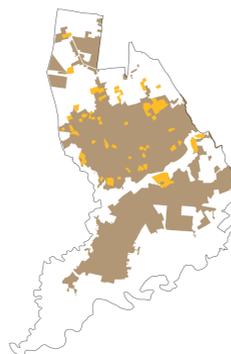
922.000 mc. rigenerati → 553.000 mc. nuovi = 3690 abitanti

NOTE: gli schemi sono indicativi e senza alcun valore quantitativo

**STRATEGIE PER IL NUOVO PRGC**

**CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**

**61+2%**  
 Incremento della Superficie urbanizzata



Completamento delle aree inattuate della variante 77 comprese quelle soggette vincolo PAIL. La trasformazione delle aree avviene attraverso gli strumenti della perequazione e della rigenerazione urbana.

**AUMENTO DELLA SICUREZZA DEL SISTEMA URBANO**

**53%**  
 della superficie comunale è interessata da vincolo PAIL



Le aree di trasformazione soggette a vincolo PAIL assumono una destinazione agricola o ambientale valutata la loro vulnerabilità idrogeologica. La perequazione consente lo spostamento dei diritti edificatori acquisiti in aree non a rischio idrogeologico e una maggiore sicurezza del territorio comunale.

**SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

**1,5%**  
 incremento complessivo del valore ecosistemico



L'impiego della perequazione e della rigenerazione urbana migliorano complessivamente il valore ecosistemico del tessuto urbano attraverso la maggiore disponibilità di aree a standard per servizi e verde.

**COOPERAZIONE SOVRACOMUNALE**

**130.000**  
 Abitanti dell'area sovracomunale



La costruzione di politiche condivise alla scala sovralocale porta ad un miglioramento del sistema ambientale e ad un riequilibrio territoriale complessivo tra i centri urbani.