



COLLEGIO
GEOMETRI
COSENZA



CITTA'
DI
ROSSANO



Gli interventi negli ambiti urbanizzabili: La formazione del POT

Arch. Sandra Vecchietti

Rossano, Palazzo San Bernardino, 30-06-2017

La legge regionale 19/2002 articola gli strumenti della pianificazione comunale in:

- il **Piano Strutturale Comunale (PSC/PSA) e il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU)**
- il **Piano Operativo Temporale (POT)**
- i **Piani Attuativi Unitari (PAU)**
- gli **strumenti di pianificazione negoziata:**
 - ✓ i programmi integrati di intervento (L 179/1992)
 - ✓ i programmi di recupero urbano (L 493/1993)
 - ✓ i programmi di riqualificazione urbana (L 179/1992)
 - ✓ i programmi di recupero degli insediamenti abusivi (L 47/1985)
 - ✓ i programmi d'area

- il **Piano Strutturale (PSC/PSA)** definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con il Quadro Territoriale Regionale (QTR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).
 - a) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, assicurando la rigorosa applicazione degli standard del DM 2/4/1968 n. 1444
 - b) determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili
 - c) definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali;
 - d) disciplina l'uso del territorio anche in relazione alla valutazione delle condizioni di rischio idrogeologico e di pericolosità sismica locale come definiti dal piano di assetto idrogeologico o da altri equivalenti strumenti;
 - e) individua le aree per le quali sono necessari studi ed indagini di carattere specifico ai fini della riduzione del rischio ambientale;
 - f) individua in linea generale le aree per la realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale di maggiore rilevanza;
 - g) delimita gli ambiti urbani e periurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;
 - h) definisce per ogni ambito, i limiti massimi della utilizzazione edilizia...
 - i) delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione

.....

Il PSA verifica dello stato di attuazione dei PRG vigenti e degli standard esistenti

Sibaritide - TOTALE Edificabilità residua			
Tessuti	consolidato	residuo	
	area (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)
Centro storico	991.579,00		
Tessuti residenziali	9.449.986,00	6.012.426,89	2.680.889,34
Tessuti produttivi - commerciali	1.867.060,00	5.119.402,03	2.078.953,58
Tessuti turistico - ricettivi	4.175.710,00	1.471.969,47	284.619,43
Tessuti turistico - residenziali	451.471,00	12.148.069,22	1.019.734,44
Tessuti terziari	0,00	62.889,24	29.765,10
Verde attrezzato	592.535,47	-	-
Parcheggi	105.345,39	-	-
Servizi di interesse sovracomunale	1.082.644,59	-	-
Servizi di interesse locale	1.480.816,39	-	-
TOTALE	20.197.147,84	24.814.756,85	6.093.961,90

Sibaritide - verifica degli standard			
Dotazioni	Standard minimi	Standard esistenti	Differenza
	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Totale verde attrezzato	2.820.871,52	592.535,47	-2.228.336,05
Totale parcheggi	454.820,66	105.345,39	-349.475,27
Altre dotazioni	980.133,43	2.563.460,98	1.583.327,55
TOTALE	4.255.825,61	3.261.341,84	-994.483,77

e individua la capacità insediativa teorica per gli usi **residenziali, turistici, produttivi e terziari**.

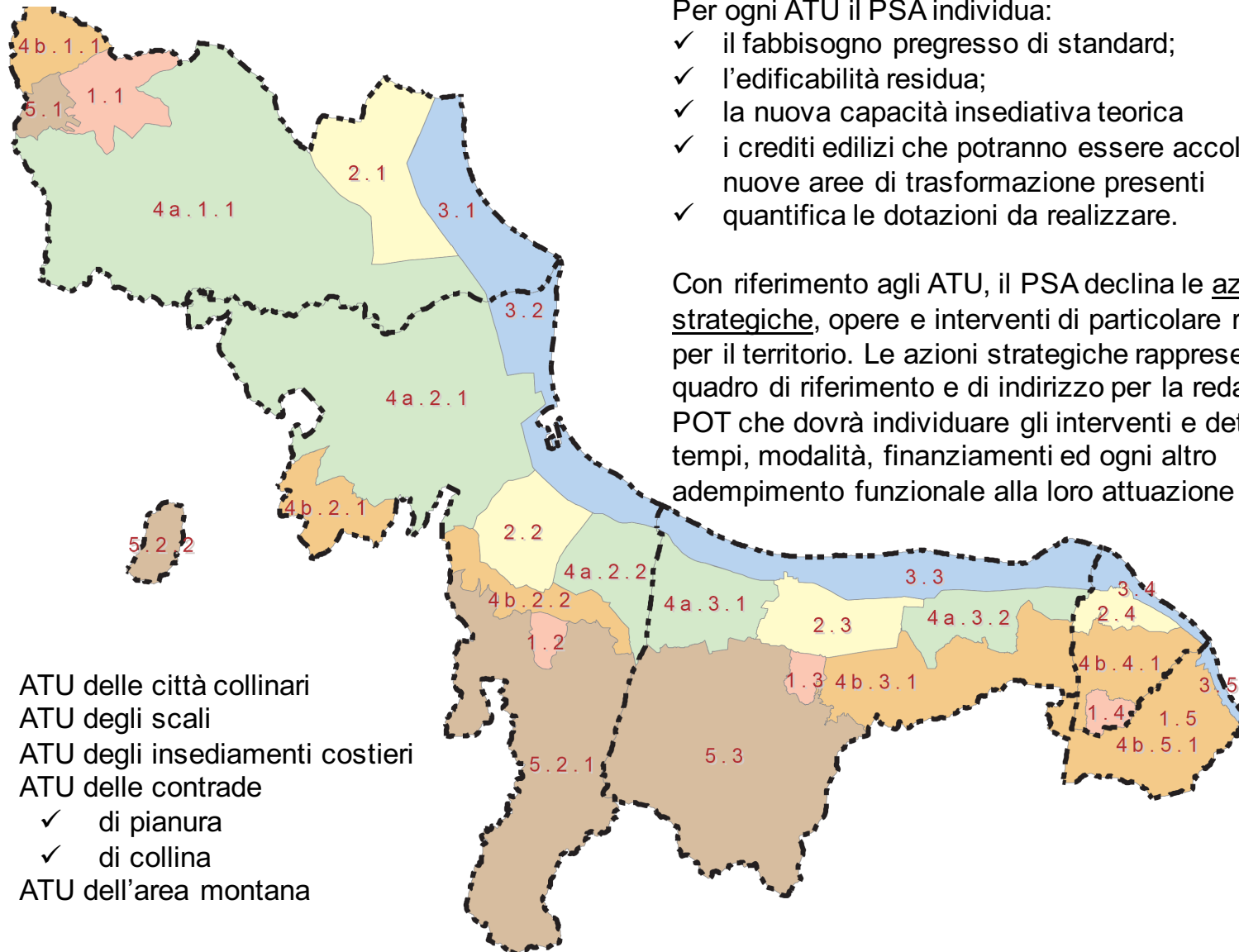
Il riferimento è la struttura insediativa e il rapporto con le infrastrutture e il sistema della mobilità (esistenti e di progetto), le dotazioni territoriali, le reti tecnologiche.

Sibatitide: Totale - Edificabilità

Tessuti	RESIDUO		PSA			Totale edificabilità (m ²)
	area (m ²)	edificabilità (m ²)	area (m ²)	indice di base (m ²)	crediti edilizi (m ²)	
Tessuti residenziali	6.012.426,89	2.680.889,34	5.645.969,00	551.698,50	847.580,54	1.399.279,04
Tessuti produttivi - commerciali	5.119.402,03	2.078.953,58	4.646.629,00	396.549,16	469.474,94	866.024,10
Tessuti turistico - ricettivi	1.471.969,47	284.619,43	2.412.413,00	290.334,11	447.111,20	737.445,30
Tessuti turistico - residenziali	12.148.069,22	1.019.734,44	2.957.636,00	232.460,76	332.208,84	564.669,60
Tessuti terziari	62.889,24	29.765,10	3.174.858,00	275.407,16	326.699,69	602.106,85
TOTALE	24.814.756,85	6.093.961,90	18.837.505,00	1.746.449,68	2.423.075,21	4.169.524,89

La nuova edificabilità è quantificata per ogni singolo ATU.

Ogni Piano Operativo Temporale non potrà impegnare più del 30% del dimensionamento residenziale complessivo.



Per ogni ATU il PSA individua:

- ✓ il fabbisogno pregresso di standard;
- ✓ l'edificabilità residua;
- ✓ la nuova capacità insediativa teorica
- ✓ i crediti edilizi che potranno essere accolti nelle nuove aree di trasformazione presenti
- ✓ quantifica le dotazioni da realizzare.

Con riferimento agli ATU, il PSA declina le azioni strategiche, opere e interventi di particolare rilevanza per il territorio. Le azioni strategiche rappresentano il quadro di riferimento e di indirizzo per la redazione del POT che dovrà individuare gli interventi e determinare: tempi, modalità, finanziamenti ed ogni altro adempimento funzionale alla loro attuazione

1. ATU delle città collinari
2. ATU degli scali
3. ATU degli insediamenti costieri
4. ATU delle contrade
 - ✓ di pianura
 - ✓ di collina
5. ATU dell'area montana

- Possiamo immaginare il **PSC/PSA** strutturato in due parti:
 - una prima parte, attraverso il **Regolamento Edilizio Urbanistico** disciplina le trasformazioni prevalentemente a carattere manutentivo negli ambiti consolidati,
 - una seconda individua le trasformazioni intensive assoggettate a POT e ne definisce le condizioni di attuazione

- Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali

Sibatitide: Totale - Standard					
	standard esistenti	RESIDUO		PSA	
Dotazioni		Standard minimi	fabbisogno pregresso	standard da PSA	TOTALE
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Totale verde attrezzato	592.535,47	2.020.458,43	2.228.336,05	1.602.885,47	3.831.221,52
Totale parcheggi	105.345,39	408.795,52	349.475,27	747.094,16	1.096.569,43
Altre dotazioni	2.563.460,98	543.744,15	0,00	285.750,40	285.750,40
TOTALE	3.261.341,84	2.972.998,10	2.577.811,32	2.635.730,03	5.213.541,35
	3.261.341,84	2.972.998,10	2.577.811,32	2.635.730,03	5.213.541,35

- il **Piano Operativo Temporale**, reso obbligatorio dal PSA, è attuato individuando le trasformazioni del territorio per interventi programmati sulla base di una coordinata, proporzionata e sostenibile progettazione di interventi privati, pubblici o di interesse pubblico e pubblico-privati da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio.
- Il POT, per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al PSC definisce:
 - a) la delimitazione e le priorità di attuazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, gli usi;
 - b) gli aspetti fisico-morfologici ed economico-finanziari;
 - c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;
 - d) l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;
 - e) la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.

- **il Piano Operativo Temporale**

- a) ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione
- b) per la parte relativa agli interventi pubblici o di interesse pubblico è coordinato con il programma triennale delle opere pubbliche
- c) Le sue previsioni decadono se, entro il termine di validità,
 - ✓ non siano stati richiesti i permessi di costruire,
 - ✓ ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi delle opere pubbliche,
 - ✓ o non siano stati approvati Piani Attuativi Unitari (di iniziativa pubblica),
 - ✓ o non siano state sottoscritte le relative convenzioni nel caso di Piani Attuativi di iniziativa privata.

- il **Piano Operativo Temporale** individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio in coerenza e in attuazione del PSA da attuarsi nell'arco temporale di 5 anni.
- Uno dei metodi più utilizzati per avviare la formazione del POT è la pubblicazione di un **bando di evidenza pubblica** nel quale l'Amministrazione indica gli obiettivi che, nei 5 anni, intende perseguire, le quantità edificatorie che mette in gioco, le dotazioni territoriali che intende realizzare, e, contestualmente i criteri di valutazione delle proposte presentate.
- Potranno presentare proposte i privati proprietari o altri soggetti coinvolti nelle trasformazioni di aree urbanizzabili o da riqualificare.
- Gli interventi selezionati saranno inseriti nel POT e potranno, a seconda della complessità e delle proprietà coinvolte, essere oggetto di: titoli abilitativi convenzionati, piani attuativi unitari (PAU). La scelta dello strumento attuativo più idoneo è determinata dalla dimostrata fattibilità dell'intervento proposto.

L'Amministrazione Comunale ha avviato la redazione del **POT**. Gli obiettivi generali che intende perseguire sono rivolti:

- al miglioramento dell'assetto insediativo,
- al contenimento del consumo di suolo,
- alla riqualificazione/rigenerazione di ambiti urbani degradati o dismessi,
- ad una qualificazione/incremento delle strutture ricettive,
- ad una diversificazione dell'offerta turistica,
- ad una maggiore dotazione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico,
- alla riduzione del disagio abitativo e all'incremento della coesione sociale,
- alla promozione della competitività dei territori,

attraverso un percorso di formazione dello strumento urbanistico trasparente e partecipato.

Da un'analisi effettuata sul sistema delle dotazioni territoriali articolate per ATU sono state evidenziate carenze, soprattutto per quanto riguarda i parcheggi pubblici e il verde pubblico attrezzato.

Risolvere tali criticità è un essenziale obiettivo specifico dell'Amministrazione comunale, che sarà perseguito attraverso:

- la ristrutturazione urbanistica di ambiti urbani degradati
- o, attraverso la trasformazione urbanistica di aree urbanizzabili;

in questa seconda ipotesi, saranno prese prioritariamente in considerazione aree che completano, qualificandolo, il disegno urbano degli insediamenti.

L'Amministrazione esplicita le attrezzature e le infrastrutture pubbliche di cui maggiormente è avvertita priorità di realizzazione:

- Parcheggi pubblici, con particolare attenzione per quelli a servizio dei centri storici, quelli di interscambio, quelli nelle località;
- Verde pubblico attrezzato: nelle ATU.....
- Aree sportive, a servizio dei seguenti quartieri, località, contrade;
- Piste ciclabili individuate nel progetto della mobilità sostenibile, con priorità per quelle di collegamento o estensione di quelle esistenti;
- Qualificazione di spazi pubblici con priorità per quelli all'interno dei centri storici.
- Riqualificazione di aree ed edifici pubblici quali

I proprietari di immobili suscettibili di ristrutturazione o di trasformazione urbanistica, eventualmente anche insieme ad operatori economici, possono rispondere all'avviso proponendo ipotesi progettuali tese a soddisfare le esigenze delle comunità locali precedentemente esposte.

Le ipotesi progettuali presentate possono riguardare:

- immobili da riqualificare/rigenerare, eventualmente anche con trasferimento di quantità edificatore in altre aree urbanizzabili;
- aree edificabili da ripianificare;
- aree urbanizzabili limitrofe agli ambiti consolidati.

L'Amministrazione comunale valuterà le proposte ricevute in termini di soddisfacimento delle esigenze pubbliche manifestate, di utilità generata per le comunità locali, di coerenza con gli obiettivi e con i vincoli individuati nel PSC.

Ai proponenti potrà essere richiesto di apportare modifiche migliorative alle proposte presentate sotto il profilo delle finalità pubbliche del POT.

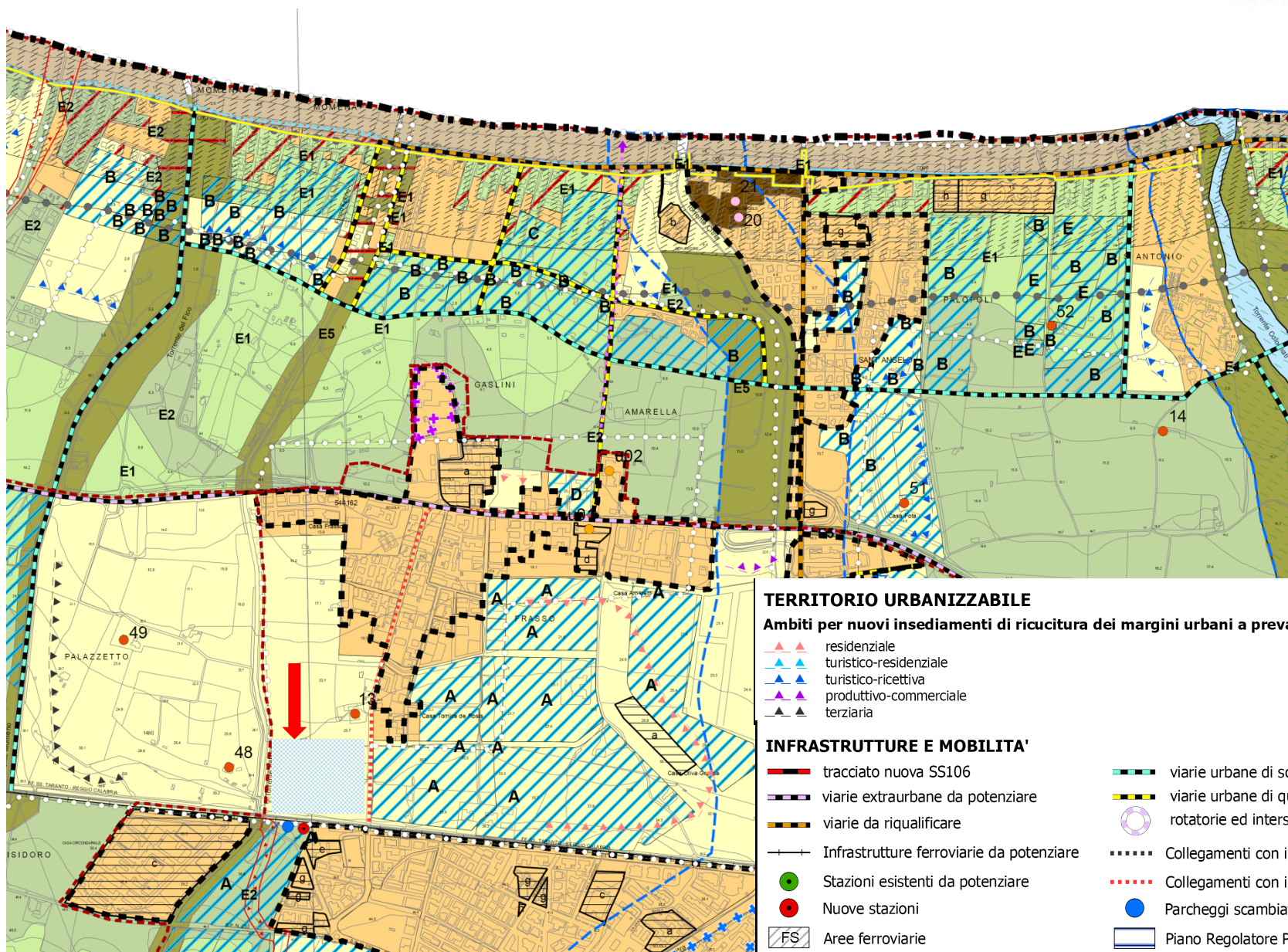
Le proposte selezionate saranno oggetto di un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/1990 prima dell'Adozione del POT, e ne costituiscono parte integrante e sostanziale. I progetti selezionati potranno essere attuati, con le modalità e i tempi definiti nell'accordo, tramite PdC convenzionato o Piano Attuativo.

Ambiti per nuovi insediamenti di ricucitura degli ambiti urbani

Tra gli obiettivi del PSA figura il contenimento della diffusione insediativa, pertanto gli ambiti per nuovi insediamenti dovranno essere individuati, esclusivamente all'interno degli ambiti periurbani:






- in contiguità all'edificato esistente, quali interventi di ricucitura dei margini urbani;
- nei pressi delle stazioni metropolitane, esistenti e di progetto, per favorire una nuova permeabilità tra le parti degli insediamenti poste sui lati opposti dei binari;
- negli ATU degli insediamenti costieri, per favorire lo sviluppo di un turismo sostenibile.

TRASFORMABILITA'


















TERRITORIO URBAZZABILE

Ambiti per nuovi insediamenti di ricucitura dei margini urbani a prevalente funzione

-  residenziale
-  turistico-residenziale
-  turistico-ricettiva
-  produttivo-commerciale
-  terziaria

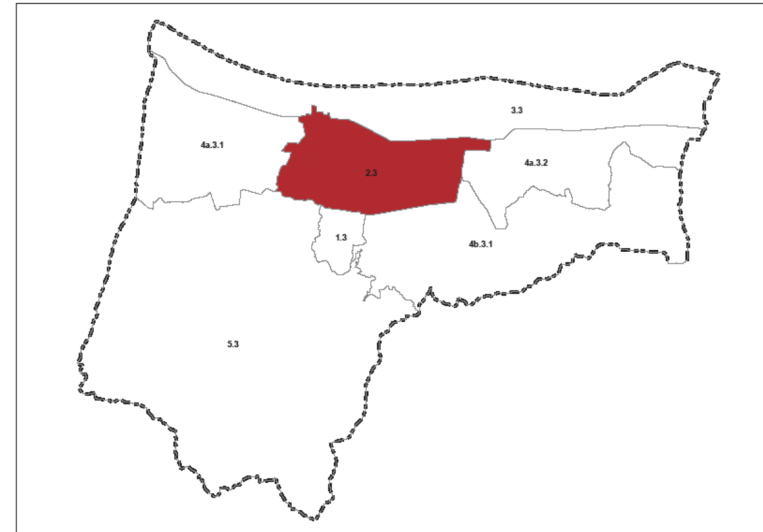
INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

-  tracciato nuova SS106
-  viarie extraurbane da potenziare
-  viarie da riqualificare
-  Infrastrutture ferroviarie da potenziare
-  Stazioni esistenti da potenziare
-  Nuove stazioni
-  Aree ferroviarie
-  Porti regionali (rete porti del Mediterraneo)
-  Porti turistici (da connettere in rete)
-  viarie urbane di scorrimento
-  viarie urbane di quartiere
-  rotonde ed intersezioni di progetto
-  Collegamenti con i centri collinari
-  Collegamenti con i centri balneari
-  Parcheggi scambiatori
- Piano Regolatore Portuale

Tra le proposte pervenute è la trasformazione di un'area urbanizzabile a Rossano Scalo:

Art. 7.7.2 ATU 2.3 di Rossano Scalo

- Superficie ST mq 48.530
- Usi prevalenti terziari
- Altri usi: commerciali (esercizi di vicinato)
residenziali



4. Nel calcolo delle quantità edificatorie sono utilizzati i seguenti indici:

- indice di base (indice perequativo) 0,12
- indice di operatività 0,20
- indice di sostenibilità 0,30

2. Tra le azioni strategiche individuate nel Documento Preliminare, assumono particolare specificità per l'ATU le seguenti:

- contenere la nuova edificazione residenziale finalizzandola alla realizzazione di servizi (soprattutto di parcheggi e verde attrezzato urbano e territoriale), di cui l'ATU è carente;
- qualificare e incrementare il sistema dei servizi di livello superiore;
- realizzare la Città dei ragazzi;
- realizzare la nuova stazione di Rossano-Carceri;
- ricucire l'insediamento a partire dalle stazioni metropolitane;
- connettere la stazione metropolitana di Rossano Scalo con il centro storico;
- realizzare parcheggi scambiatori nei pressi delle stazioni;
- connettere le stazioni con gli insediamenti costieri;
- promuovere interventi di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio storico diffuso nel territorio;
- realizzare i parchi fluviali dei torrenti Citrea, Celati e Colognati.

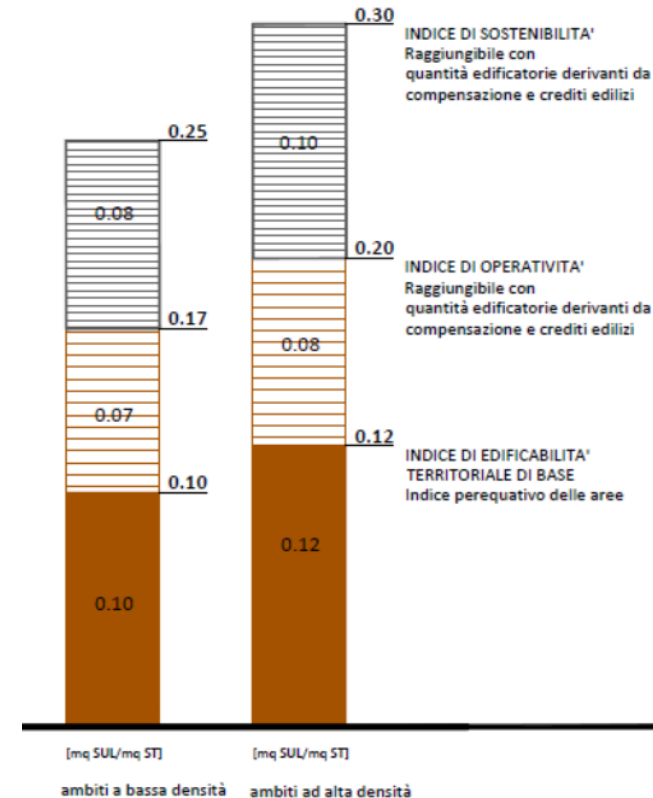
Indici di edificabilità degli ATU degli scali

La **perequazione urbanistica** persegue un'equa distribuzione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Gli **indici di edificabilità perequativi** sono individuati con riferimento alla classificazione dei suoli definita in base allo stato di fatto e di diritto delle aree di trasformazione.

Gli indici individuati dal PSA per gli ATU degli scali sono:

- **l'indice di base**, che costituisce l'indice di edificabilità territoriale (l'indice perequativo);
- **l'indice di operatività**, superiore all'indice di base, il cui raggiungimento è **requisito necessario** perché le trasformazioni urbanistiche possano avere luogo;
- **l'indice di sostenibilità**, che rappresenta il **carico urbanistico massimo sostenibile** per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree.



Le aree oggetto di trasformazione dovranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie/crediti edilizi diritti provenienti da altre aree o premialità, in misura tale da raggiungere l'indice di operatività e comunque non superare l'indice di sostenibilità.

Area urbanizzabile a Rossano Scalo

Zona Omi D1 - Periferica/C/DAMATASSA, L.TA MOMENA, FRASSO, L.TA PETRA, S. ANGELO, S. IRENE, AMARELLI

- Superficie territoriale 48.530 mq
- Indice di base 0,12
- Indice di operatività 0,20
- Indice di sostenibilità 0,30

ST 48.530,00

Livelli di edificabilità	Indice territoriale		SUL	
	quota incrementale mq/mq	quota differenziale mq/mq	quota incrementale mq/mq	quota differenziale mq/mq
_base	0,12	0,12	5.823,60	5.823,60
_operatività	0,20	0,08	9.706,00	3.882,40
_sostenibilità	0,30	0,10	14.559,00	4.853,00
Totale			14.559,00	14.559,00

▪ **Premialità e crediti edilizi 8,735,40**

Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementati fino al raggiungimento dell'indice massimo con:

- ulteriori quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune;
- quantità edificatorie finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, che il Comune potrà realizzare nelle aree ad esso cedute;
- crediti edilizi derivanti dal trasferimento da aree di proprietà privata per effetto di compensazioni;
- premialità derivanti dalla realizzazione di strutture ricettive alberghiere, fino al raggiungimento dell'indice di operatività;
- crediti edilizi derivanti da interventi di recupero nel centro storico o di edilizia storica in ambito rurale;
- crediti edilizi derivanti da demolizione di detrattori ambientali o altro;
- premialità derivanti dall'attuazione di interventi finalizzati all'abitare sostenibile di cui alla Lr 41/2011.

Riconoscimento di quantità edificatorie connesse al recupero di edifici storici

Descrizione			Edificio di valore storico architettonico			Coefficienti di ragguaglio							
Località	Catasto		Proprietà	Sup. a piano	n. piani	SUL esistente	Localizzazione		Stato conservativo		Valore storico architettonico	incentivo al trasferimento (f)	Crediti edilizi da recupero di edifici di valore storico
	foglio	part.					coefficiente (d)	condizione	coefficiente (e)	[c*d*e] + [c*f] = s (mq)			
Rossano centro storico				200,00	2,00	400,00	centro storico	1,50	■	0,75	elevato	50%	650,00



Localizzazione	
Centro Storico	1,50
Contrade	1,30
Ambito rurale	1,10

Stato conservativo		
mediocre	0,65	■
scadente	0,70	■
pessimo	0,75	■






Valore storico architettonico	
Elevato	80%
Notevole	50%
Modesto	20%

Crediti edilizi mq 650,00
 generati dalla zona Omi B1 – Centrale/ Centro storico e
 aree limitrofe, via Margherita, via Nazionale, Stazione,
 Arno, Pavia, Po

Riconoscimento di quantità edificatorie connesse alla riqualificazione paesaggistica nel territorio rurale

Descrizione				Edifici esistenti - detrattori ambientali			Coefficienti di ragguglio							
Località	Catasto		Proprietà	Sup. a piano	n. piani	SUL esistente	Tipologia		Stato conservativo		Utilizzo			Crediti edilizi da rimozione di detrattori ambientali
	foglio	part.		a (mq)	b	a * b = c (mq)	descrizione	coefficiente (d)	condizione	coefficiente (e)	si	no	incentivo al trasferimento (f)	[c*d*e] + [c*f] = s (mq)
S. Isidoro				2.000,00	1,00	2.000,00	capannone agricolo	0,80		0,20			0%	320,00

Autorimesse	0,55
Fabbricato di servizio	0,60
Capannone industriale-commerciale	1,00
Capannone agricolo	0,80
Edificio incompleto	0,30
Tettoia	0,10

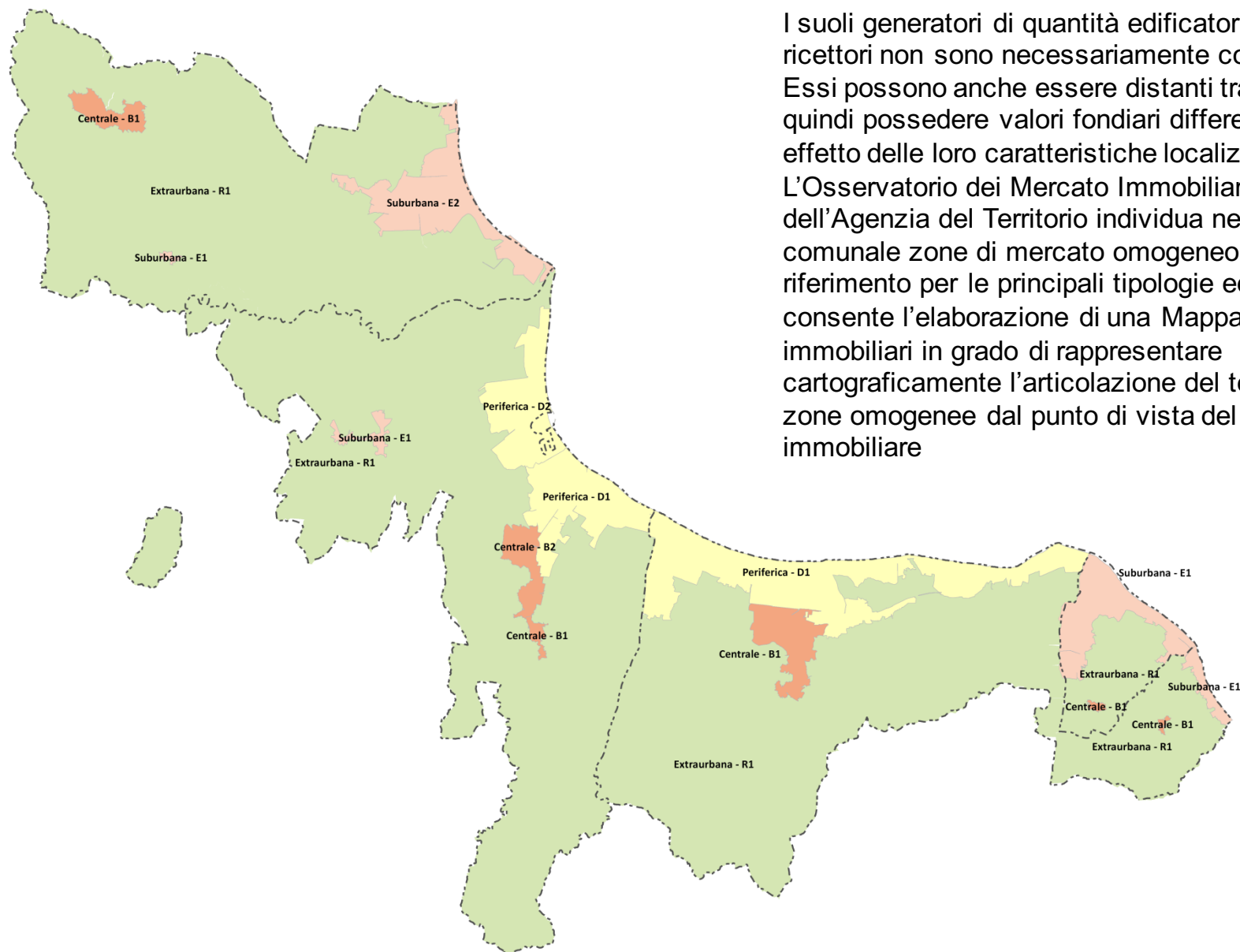
Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
pessimo	0,20	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere	25%

Crediti edilizi mq 320,00
generati dalla zona Omi R1 - Extraurbana/AREE RURALI

Trasferimenti di quantità edificatorie

I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non sono necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative. L'Osservatorio dei Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare



Trasferimenti di quantità edificatorie

Crediti edilizi derivanti dal recupero di edifici storici **mq 650,00** di sul residenziale generati dalla zona Omi B1 – Centrale/ Centro storico e aree limitrofe, viale Margherita, via Nazionale, Stazione, Arno, Pavia, Po
 Che trasferiti nella zona Omi D1 diventano **mq 623** di sul residenziale

Crediti edilizi derivanti da interventi di riqualificazione paesaggistica **mq 320,00** di sul residenziale generati dalla zona Omi R1 – Extraurbana /AREE RURALI
 Che trasferiti nella zona Omi D1 diventano **mq 129** di sul residenziale

				Zona di atterraggio		
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	stato conservativo normale (€/mq)	B1	D1	R1
				Coefficienti di conversione		
				1.150	1.200	485
Zona di origine	B1	Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, V.LE MARGHERITA, VIA NAZIONALE, STAZIONE, ADIGE, ARNO, PAVIA, PO	1.150	1,00	0,96	2,37
	D1	Periferica/C/DA MATASSA, L.TA MOMENA, FRASSO, L.TA PETRA, S. ANGELO, S. IRENE, AMARELLI	1.200	1,04	1,00	2,47
	R1	Extraurbana/AREE RURALI	485	0,42	0,40	1,00

Il valore unitario R1 si riferisce alle abitazioni di tipo economico

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2016

ESEMPI APPLICATIVI

Zona di origine delle quantità edificatorie: B1	650 mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	0,96	
Quantità edificatorie trasferiti nella zona D1	650 x 0,96 =	623
Zona di origine delle quantità edificatorie: R1	320 mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	0,40	
Quantità edificatorie trasferiti nella zona D1	320 x 0,4 =	129

Conversione di quantità edificatorie tra usi diversi

Tabella 2.2 - MATRICE USI

DESTINAZIONI D'USO		NUOVA DESTINAZIONE										
		residenziale	commerciale			terziaria		produttivo		servizi	turistico alberghiero	
			piccole strutture di vendita	medie strutture di vendita	grandi strutture di vendita	uffici	direzionale	in tessuti ad alta densità	in tessuti a bassa densità			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	residenziale	1,00	0,86	1,24	1,30	1,09	1,56	2,70	4,14	2,00	1,67	
	commerciale	piccole strutture di vendita	1,17	1,00	1,44	1,52	1,27	1,82	3,15	4,83	2,33	1,94
		medie strutture di vendita	0,81	0,69	1,00	1,05	0,88	1,26	2,18	3,34	1,62	1,35
		grandi strutture di vendita	0,77	0,66	0,95	1,00	0,84	1,19	2,07	3,17	1,53	1,28
	terziaria	uffici	0,92	0,79	1,13	1,20	1,00	1,43	2,47	3,79	1,83	1,53
		direzionale	0,64	0,55	0,79	0,84	0,70	1,00	1,73	2,66	1,28	1,07
	produttiva	capannoni in tessuti ad alta densità	0,37	0,32	0,46	0,48	0,40	0,58	1,00	1,53	0,74	0,62
		capannoni in tessuti a bassa densità	0,24	0,21	0,30	0,32	0,26	0,38	0,65	1,00	0,48	0,40
	servizi		0,50	0,43	0,62	0,65	0,55	0,78	1,35	2,07	1,00	0,83
	turistico alberghiero		0,60	0,51	0,74	0,78	0,65	0,94	1,62	2,48	1,20	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2016

ESEMPI APPLICATIVI

ESEMPIO 1	RESIDENZIALE	sup. di origine	752,00	mq	COMMERCIALE nuova destinazione
	in tessuti ad alta densità	coeff. di conversione	1,24		
	destinazione originaria	sup. convertita	930,31	mq	

Crediti edilizi complessivi sul residenziale **mq 752**

Crediti edilizi complessivi sul commerciale (media struttura di vendita) **mq 730,31**

Area urbanizzabile a Rossano Scalo

Zona Omi D1 - Periferica/C/DAMATASSA, L.TA MOMENA, FRASSO, L.TA PETRA, S. ANGELO, S. IRENE, AMARELLI

- Superficie territoriale 48.530 mq
- Indice di base 0,12
- Indice di operatività 0,20
- Indice di sostenibilità 0,30

ST 48.530,00

Livelli di edificabilità	Indice territoriale		SUL	
	quota incrementale mq/mq	quota differenziale mq/mq	quota incrementale mq/mq	quota differenziale mq/mq
_base	0,12	0,12	5.823,60	5.823,60
_operatività	0,20	0,08	9.706,00	3.882,40
_sostenibilità	0,30	0,10	14.559,00	4.853,00
Totale			14.559,00	14.559,00

Nell'ambito potrebbero essere realizzate ulteriori quantità edificatorie per 4.122,69 mq di sul

Usi	mq/mq
_terziari	5.823,60
_commerciali	730,31
_ricettivi	3.882,40
Totale	10.436,31

Ambiti per nuovi insediamenti: dotazioni territoriali



Tabella riassuntiva delle dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per PAU e PdC convenzionati

GRUPPI FUNZIONALI	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzure e spazi collettivi			altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD	destinati alla clientela		
a funzione abitativa							
a1 abitazioni, bed and breakfast (e relativi servizi)							
a2 collegi, studentati, colonie, convitti, residenze stagionali, affittacamere (e relativi servizi)	5 mq ogni 100 mq di Sul	20 mq ogni 100 mq di Sul	20 mq ogni 100 mq di Sul	12 mq ogni 100 mq di Sul	30,3 mq ogni 100 mq di Sul		-
a3 impianti sportivi scoperti a servizio della residenza	-	-	-	-	-	-	-
b funzioni turistico-ricettive							
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	5 mq ogni 100 mq di Sl	40 mq ogni 100 mq di Sl	50 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	1 posto auto a camera		
b2 spazi congressuali ed espositivi					30,3 mq ogni 100 mq di Sul		
b3 campeggi e villaggi turistici					30,3 mq ogni 100 mq di Sul		
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	12 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul		
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.	-	-	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper			30 mq ogni 100 mq di Sl				
b7 strutture per la balneazione	-	-	-	-	-	-	-
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-	-	-
d funzioni direzionali							
d1 studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di Sul	20 mq ogni 100 mq di Sul	20 mq ogni 100 mq di Sul	12 mq ogni 100 mq di Sul	30,3 mq ogni 100 mq di Sul		-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;		70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul		-
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative,	5 mq ogni 100 mq di Sul o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	70 mq ogni 100 mq di Sl o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul		-
1 con affluenza fino a 100 persone,							
2 con affluenza superiore alle 100 persone;							
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;							
d5 rimessaggio camper	-	-	-	-	-	-	-
d6 rimessaggio barche							
e funzioni commerciali							
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	5 mq ogni 100 mq di Sl	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul		-
e2 medie strutture di vendita:							
1 medio-piccole strutture di vendita,						-	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 medio-grandi strutture di vendita;	5 mq ogni 100 mq di Sl	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl		-	25 mq ogni 18 mq di Sv
e3 grandi strutture di vendita;						-	25 mq ogni 13 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:							
1 alimentari,						-	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 non alimentari;	5 mq ogni 100 mq di Sl	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl		-	25 mq ogni 13 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di Sl	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul		-

Art. 9.2 Ambiti da riqualificare

1. Fanno inoltre parte del territorio urbanizzato gli ambiti di riqualificazione intensiva e gli ambiti di riqualificazione diffusa. Gli interventi in tali ambiti hanno l'obiettivo di migliorare la qualità urbana sia sul piano dei servizi che dell'immagine:
 - a. Gli ambiti di riqualificazione intensiva riguardano aree urbane degradate per la presenza di edifici produttivi dismessi che possono a volte ricomprendere anche limitrofe aree di edilizia residenziale di scarsa qualità e consistenza. Si attuano in genere con veri e propri interventi di sostituzione edilizia.
In questi casi la possibilità di cambio d'uso è in genere condizione sufficiente a stimolare la trasformazione.
 - b. Gli ambiti di riqualificazione diffusa sono ampie parti del tessuto urbano di relativamente recente formazione che presentano densità edilizia elevata e carenze accentuate di dotazioni territoriali. L'ipotesi è quella di migliorare la dotazione di servizi attraverso interventi puntuali e mirati, ad esempio, attraverso la demolizione di edifici degradati e di scarsa consistenza edilizia e la realizzazione, al suo posto, di parcheggi pubblici o verde pubblico attrezzato, con il contestuale trasferimento di crediti edilizi in aree di trasformazione del PSA.

Il PSA effettua una prima ricognizione e perimetrazione di alcuni ambiti di riqualificazione intensiva e diffusa.

2. Sono obiettivi specifici degli interventi di riqualificazione intensiva e diffusa:
 - il riuso e la rifunzionalizzazione di aree dismesse all'interno della città consolidata, deve essere anche l'occasione per creare nuove polarità urbane, luoghi identitari, ecc.;

DIRETTIVE

3. Gli interventi si attuano attraverso bandi di evidenza pubblica nei quali saranno indicati gli obiettivi specifici della riqualificazione (con riferimento alle azioni strategiche individuate per ogni ATU), le dotazioni di cui l'Amministrazione intende dotarsi (in coerenza con il programma triennale delle opere pubbliche) e i criteri di valutazione delle proposte presentate. Potranno presentare proposte i privati proprietari o altri soggetti coinvolti nelle trasformazioni delle aree individuate nel PSA, ma anche ulteriori soggetti che proponendo interventi su ulteriori aree soddisfano alla richiesta di dotazioni avanzata dall'Amministrazione.
4. Gli interventi selezionati potranno, a seconda della complessità e delle proprietà coinvolte, essere oggetto di: titoli abilitativi convenzionati, piani attuativi unitari (PAU) o piani operativi temporali (POT). La scelta dello strumento attuativo più idoneo è determinata dalla dimostrata fattibilità dell'intervento proposto.

PRESCRIZIONI

5. Le modalità di calcolo delle quantità edificatorie derivanti dagli edifici esistenti e dalle aree su cui insistono sono indicate nella Tabella 1.

Tra le proposte pervenute è la trasformazione di un'area di riqualificazione a Schiavonea:


- Edificato esistente mq
- Superficie fondiaria
- Usi attuali: edificio produttivo non utilizzato
- Usi previsti: residenziali



4. Nel calcolo delle quantità edificatorie sono utilizzati i seguenti indici:
- indice di base (indice perequativo) 0,08
 - indice di operatività 0,12
 - indice di sostenibilità 0,15






Calcolo delle quantità edificatorie connesse ad interventi di riqualificazione negli ambiti consolidati

Descrizione			Area				Edifici esistenti		
Località	Catasto		Uso attuale	Superficie Lotto	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani	SUL esistente
	foglio	part.		(mq)	(mq/mq)	h (mq)	a (mq)	b	a * b = c (mq)
Schiavonea				2.000,00	0,08	160,00	1.000,00	2,00	2.000,00

Coefficienti di ragguglio					Previsione					
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione	Quantità edificatorie da edifici esistenti	Totale crediti edilizi	Crediti edilizi			
destinazione	coefficiente (d)	condizione	coefficiente (e)	tipologia		incentivo al trasferimento (f)	[c*d*e] + [c*f] = s (mq)	s + h = S (mq)	da realizzare in loco	da trasferire
produttivo	1,50		0,40	attività dismessa	0%	1.200,00	1.360,00	1.360,00		

Coefficienti per il ragguglio della Sul di edifici esistenti a Sul residenziale da edificare

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
peissimo	0,20	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	20%