



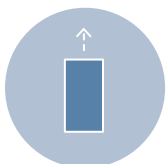
Tessuti Urbani

Il TUC, la parte "costruita" della città, è suddiviso e disciplinato in tre macro tessuti: Nuclei di Antica Formazione, le parti storiche; Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile, caratterizzati da unitarietà di impianto; Ambiti di Rinnovamento Urbano, contraddistinti da frammistione tipologica e funzionale dell'edificato.



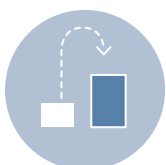
Ambiti di Rigenerazione

Porzioni di territorio in cui, in maniera prioritaria, si prevedono specifici dispositivi per gli interventi su spazi privati e pubblici, finalizzati ad attivare processi di rigenerazione del patrimonio edilizio nonché il ripristino della connettività ecologica laddove interrotta da infrastrutture o insediamenti, negli ambiti di Rigenerazione Ambientale.



Indici di edificabilità

Il piano prevede un Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico, pari a 0,35 m²/m², applicato a tutta la città. È data la facoltà di raggiungere un IT massimo, che varia a seconda dal livello di accessibilità: 1,00 m²/m² negli ambiti caratterizzati da elevata accessibilità al trasporto pubblico; 0,70 m²/m² negli ambiti meno accessibili. Nei Nodi di interscambio del trasporto pubblico e nelle Piazze è possibile densificare oltre l'indice massimo.



Sistema perequativo

I diritti edificatori sono equamente ripartiti su tutti gli ambiti secondo l'IT unico. Gli ambiti si suddividono in: pertinenze dirette, dove è possibile concentrare l'edificazione e, in Rigenerazione, il trasferimento dei diritti edificatori; pertinenze indirette, per le quali è previsto solo il trasferimento dei diritti edificatori verso le pertinenze dirette, in luogo della cessione delle aree da destinare alla città pubblica.



Indifferenza funzionale

È possibile insediare liberamente le funzioni urbane in tutti i tessuti, previa verifica di compatibilità per alcune di esse. I cambi di destinazione d'uso sono sempre ammessi, con una riduzione delle dotazioni di servizi dovute negli ambiti di rigenerazione.



Edilizia Residenziale Sociale

Al fine del raggiungimento dell'Indice di Edificabilità Territoriale (IT) massimo, è consentita la realizzazione di edilizia sociale, che si articola nelle seguenti tipologie: IT pari a massimo 0,20 m²/m² per edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi e edilizia convenzionata con patto di futura vendita; IT pari a minimo 0,20 m²/m² per locazione a canone moderato, concordato o convenzionato, residenze convenzionate per studenti universitari.



Sostenibilità ambientale e resilienza

Le disposizioni sono finalizzate a promuovere la sostenibilità ambientale, in termini di efficienza energetica, drenaggio urbano e gestione idrica sostenibile, resilienza e adattamento al cambiamento climatico, biodiversità, servizi eco-sistemici. Il raggiungimento di specifici livelli prestazionali dà accesso a una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi dovuta.



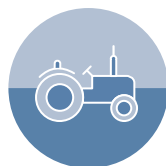
Commercio e spazio pubblico

Si incentiva l'insediamento di esercizi di vicinato e attività artigianali negli ambiti di Rigenerazione, con anche l'individuazione di Spazi a vocazione pedonale, attraverso lo scomputo delle SL e riduzione delle dotazioni richieste per servizi. Al contempo si consente la possibilità di insediamento di Grandi Strutture di Vendita nei Nodi di interscambio e in specifiche Grandi Funzioni Urbane.



Servizi

Il Piano dei Servizi individua due categorie: servizi localizzati che trovano nelle schede NIL lo strumento guida; servizi da localizzare, che possono essere liberamente realizzati in tutta la città, secondo il principio di sussidiarietà, che, se convenzionati, non vengono computati come volumetria.



Aree agricole

Il Piano individua per la prima volta le Aree destinate all'agricoltura. Recepisce quelle di carattere strategico del PTCP e identifica altre aree naturali non confermando previsioni insediative.