

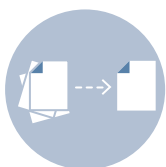
Funzioni urbane

La disciplina delle funzioni urbane viene fortemente semplificata, equiparando le attività economiche ai fini del cambio di destinazione d'uso, dunque favorendo il mix funzionale.



Cambi di destinazione d'uso

La nuova normativa del Piano delle Regole semplifica le possibilità di cambio di destinazione d'uso, semplificando le modalità di attuazione e riducendo le dotazioni di servizi richieste. In particolare, da funzioni produttive verso altre attività economiche, si elimina il limite di recupero della volumetria esistente, in precedenza fissato a $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per gli interventi oltre i 5.000 m^2 di Slp.



Modalità attuative

Vengono eliminate le soglie dimensionali dell'area di intervento a seconda delle quali si determinavano le modalità di attuazione per gli interventi di nuova costruzione e per i cambi d'uso da produttivo verso altre funzioni urbane, circoscrivendo il ricorso alla pianificazione attuativa per aree di intervento oltre i 20 mila m^2 .



Pertinenze dirette e indirette e perequazione

Al fine di incentivare i processi di rigenerazione urbana e ambientale, viene estesa la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta negli Ambiti di rigenerazione.



Piazze e nodi di interscambio

Nelle Piazze e nei Nodi di interscambio del trasporto pubblico, al fine di riqualificare degli spazi che rappresentano delle potenziali centralità oggi in situazioni di degrado, si prevede la possibilità di deroga delle regole urbanistiche (il progetto batte la regola), anche attraverso il superamento dell'IT massimo.



Edilizia residenziale sociale

Al fine di implementare la fattibilità degli interventi di ERS, viene prevista una nuova articolazione semplificata, con sole due tipologie: convenzionata in vendita e in locazione. La quota di locazione a canone sociale - ERP ($0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$), è obbligatoria in presenza di finanziamento pubblico.



Dotazione di servizi

Nei cambi di destinazione d'uso, vengono ridefinite le dotazioni di servizi richieste: da produttivo a residenziale e commerciale, si passa dal 100% all'80% della SL, dimezzata al 40% negli Ambiti di rigenerazione e azzerata verso altre attività economiche.



Piani terra

Al fine di favorire il recupero e la valorizzazione dei piani terra, spesso abbandonati soprattutto in ambiti periferici, si prevede la possibilità di scomputo della SL per gli esercizi di vicinato e le piccole attività artigianali negli Ambiti di Rigenerazione nonché per i servizi privati ed esercizi di somministrazione, nei Nuclei storici esterni e negli Spazi a vocazione pedonale.



Parcheggi pertinenziali e commercio

In tutti gli ambiti della città dove si prevede la limitazione al traffico veicolare – in aree pedonali o a pedonalità privilegiata o spazi a vocazione pedonale, Area C e ZTL – viene eliminata la dotazione obbligatoria di parcheggi pertinenziali privati per le attività commerciali.