

Art.57 bis – PPE2 - Piano particolareggiato per l'area dell'ex Polveriera

1. Quanto disposto in merito al PPE2 dagli articoli precedenti è sostituito dalle norme del presente articolo, da ritenersi prevalenti a tutti gli effetti.
2. L'azzonamento e le indicazioni delle tavole di P.R.G. (di cui all'art.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e successive varianti ed integrazioni di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 45 del 29.09.2006 e n. 47 del 28.09.2007) inerenti l'area dell'ex Polveriera individuata con apposito perimetro quale ambito del PPE2, sono sostituite dall'azzonamento e dalle indicazioni della tavola 22 "Azzonamento scala 1:2000 – stralcio PPE2 area ex Polveriera" con relativa specifica legenda, facente parte integrante del presente articolo.
3. Nell'area dell'ex Polveriera perimetrata sulla tavola 22 è possibile intervenire unicamente previa predisposizione di un PPE – identificato quale PPE2 – di iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale potrà delegare la TAINO S.T.U. s.p.a, a provvedere alla elaborazione di tale PPE in forza della convenzione in essere.
4. Il PPE2 è costituito dagli elaborati grafici necessari, da una relazione illustrativa, da una relazione previsionale di spesa massima per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano stesso.
Il PPE2 deve indicare:
 - a) gli immobili e le aree destinate a servizi pubblici e le relative spese nel rispetto delle quantità e indicazioni contenute nella tavola 22 e nelle N.T.A. del P.R.G.
 - b) la rete stradale e pedonale interna al perimetro dell'intervento ed i collegamenti con la viabilità esterna;
 - c) le aree destinate ai nuovi insediamenti, le costruzioni da realizzare, quelle da trasformare e le demolizioni, con le indicazioni relative agli indici edilizi ed urbanistici, alle destinazioni d'uso, alle tipologie ed alle altre prescrizioni del P.R.G.;
 - d) il progetto planivolumetrico dell'intera area, non necessariamente vincolante ma suscettibile anche di assumere un valore esemplificativo o di indirizzo;
 - e) gli elenchi catastali delle proprietà;
 - f) la ripartizione degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento;

g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra comune e gli altri enti operatori pubblici e privati interessati all'attuazione dei piani, per quanto riguarda competenze, tempi di attuazione delle opere e dei servizi, strade, insediamenti e oneri di urbanizzazione.

La convenzione dovrà prevedere l'impegno degli operatori ad assumere a proprio carico, oltre agli allacciamenti alle reti tecnologiche, anche tutti gli oneri derivanti dalla riqualificazione / riconfigurazione della via Campaccio quale viabilità di accesso esterna al perimetro del PPE2, ivi compresi la formazione di marciapiedi, le reti dei relativi sottoservizi e l'innesto con rotatoria sulla via Sist, secondo il progetto che sarà redatto dalla Amministrazione Comunale.

5. In sede di redazione del PPE2 è possibile modificare la posizione e la forma dei diversi ambiti funzionali, individuati nella tavole 22, garantendo comunque le seguenti superfici minime per le aree destinate all'uso pubblico o di interesse generale:

- parcheggi pubblici (riferimento comma 10.1) mq. 21.000
i parcheggi pubblici di superficie potranno essere realizzati per un massimo di 15.000 mq.
- verde pubblico (riferimento comma 10.2) mq. 130.000
- attrezzature di interesse comune (riferimento comma 10.3) mq. 25.000
- viabilità ciclo pedonale (riferimento comma 10.4) mq. 30.000

Dovranno essere rispettati i sedimi dei sistemi della viabilità veicolare e dei parcheggi di superficie indicati sulla Tavola 22, salvo diverse e documentate esigenze tecniche e funzionali.

Dovrà essere altresì garantito il percorso ciclo pedonale pubblico da via Campaccio alla zona dello Zinesco.

La destinazione funzionale di cui al successivo comma 10.6 – residenza – è consentita solo sull'area ubicata in corrispondenza della "cascina Bianchi" avente una superficie pari a 11.500 mq. ed identificata con apposita campitura sulla Tavola 22.

6. Le spese necessarie alle redazione del PPE2 possono essere caricate nell'ambito degli oneri di Urbanizzazione I° e II° dovuti dagli operatori interessati alla realizzazione del medesimo.

7. Il PPE2 dovrà subordinare la realizzazione degli interventi ricadenti nelle aree individuate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. – del ---.---.---- alla preventiva bonifica e/o messa in sicurezza delle stesse.
8. E' ammessa l'attuazione del PPE anche per singoli ambiti funzionali ed in fasi temporali successive; in tale caso:
- l'intervento nel singolo ambito funzionale è subordinato ad un PPE stralcio redatto in conformità a quanto previsto al comma 4, ferma la possibilità di delega di cui al comma 3;
 - dovrà essere rispettata la conformazione e dislocazione dell'ambito oggetto di stralcio come riportato nella Tavola 22;
 - dovranno essere rispettati i sistemi della pedonalità, del verde, della viabilità, dei parcheggi e dei sedimi delle aree edificabili nonché i punti panoramici, come riportati nella Tavola 22;
 - dovranno comunque essere garantiti l'accessibilità, fruibilità e la dotazione di parcheggi del singolo ambito funzionale. La convenzione prevista comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 dovrà pertanto prevedere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie e di competenza nonché il versamento alla Amministrazione Comunale della quota dovuta per la riqualificazione / riconfigurazione della via Campaccio e per gli allacciamenti secondo il progetto previsto al comma 4.g) sulla base del piano di riparto dei costi determinato dalla medesima Amministrazione Comunale.

L'edificazione sull'ambito destinato a residenza, di cui ai commi 5 e 10.6, è subordinata alla preventiva attuazione di almeno due degli ambiti funzionali di cui ai successivi commi:

10.3 - Attrezzature di interesse comune;

10.5 - Servizi privati sportivi;

10.7 - Attrezzature ricettive alberghiere;

10.9 - Attrezzature per la ristorazione, lo svago ed il divertimento.

L'attuazione dell'ambito funzionale di cui al comma 10.7 dovrà essere contestuale o successivo all'attuazione dell'ambito funzionale di cui al comma 10.9.

9. Al fine di salvaguardare le valenze ambientali e paesistiche ed i valori tradizionali degli insediamenti compresi nel PPE2, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:
- la nuova edificazione lungo la via Campaccio dovrà avere un'altezza massima pari all'esistente con mantenimento dell'allineamento della cortina edilizia e del filare di platani;
 - i nuovi volumi previsti all'interno dovranno, in via generale, essere edificati nelle aree occupate dalle costruzioni esistenti con riguardo al mantenimento più ampio possibile delle essenze arboree di pregio esistenti;
 - dovrà essere il più possibile preservata la viabilità esistente, con particolare riferimento al sistema ortogonale della zona "case matte";
 - in generale dovrà essere tutelato il più possibile il patrimonio arboreo di pregio.
10. Nel PPE2, delimitato con apposito perimetro nella Tavola 22, sono previsti i seguenti ambiti funzionali:
- 10.1 Parcheggi pubblici, commisurati al complesso degli insediamenti previsti dal PPE2 e secondo quanto stabilito dal comma 5. I parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche sotto il livello stradale.
- 10.2 Verde pubblico, riservato a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Potranno essere realizzate unicamente costruzioni provvisorie ad uso bar o chiosco nel rispetto dei seguenti indici:
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,001 \text{ mq/mq}$
 - parcheggi $\text{massimo } 1 \text{ mq} / 2 \text{ mq Sf}$
- 10.3 Attrezzature di interesse comune ad iniziativa pubblica e/o privata di tipo terziario, culturale, sociale, amministrativo, ricreativo, sanitario e commerciale con i seguenti indici e parametri:
- superficie territoriale minima 25.000 mq
 - superficie lorda di pavimento complessiva massima ammessa 15.000 mq
 - altezza massima, salvo dimostrate esigenze tecnologiche ritenute ammissibili previo parere paesaggistico favorevole $H = 8,00 \text{ ml}$
 - rapporto di copertura $R_c = 1/3$

- parcheggi pubblici 50% della s.l.p.

Nel caso di iniziative ad opera di privati, la convenzione prevista al comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 dovrà garantire l'uso pubblico o l'interesse generale con modalità e discipline che tengano conto delle specifiche caratteristiche delle destinazioni funzionali previste;

10.4 Viabilità veicolare e ciclo pedonale.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.

10.5 Servizi privati sportivi.

Tale ambito è destinato ad attrezzature di proprietà privata aperte all'uso pubblico con i seguenti indici e parametri:

- superficie lorda di pavimento massima ammessa per impianti coperti 10.000 mq
- superficie massima ammessa per impianti scoperti 20.000 mq
- parcheggi pubblici 4.000 mq

Inoltre, la convenzione prevista al comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 stabilirà le modalità di gestione di talune delle attrezzature sportive da realizzare, allo scopo di favorirne principalmente l'uso da parte delle scuole dell'obbligo, dei cittadini e delle associazioni tainesi.

10.6 Residenza, con i seguenti indici:

- volumetria massima ammessa 30.000 mc
- altezza massima H = 8,00 ml
- rapporto di copertura Rc = 40%
- superficie scoperta e drenante 30% minimo
- parcheggi pubblici in adiacenza all'area di intervento 900 mq

10.7 Attrezzature ricettive alberghiere.

In tale ambito potranno essere realizzate le seguenti strutture:

- alberghi;

- strutture ricettive di alta qualità, comprese attrezzature ricreative e della ristorazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- volumetria massima ammessa 50.000 mc
- altezza massima, salvo dimostrate esigenze tecnologiche ritenute ammissibili previo parere paesaggistico favorevole:
 - alberghi H = 10,00 ml
 - altre strutture ricettive H = 8,00 ml
- rapporto di copertura Rc = 1/3
- parcheggi pubblici 1.500 mq
- ricettività massima 500 persone

10.8 Verde attrezzato.

In tale ambito è possibile realizzare la bonifica del territorio, il mantenimento dei boschi esistenti ed il rimboschimento, nonché la formazione di viabilità ciclopedonale che ne consenta la fruizione.

Possono essere edificate unicamente costruzioni provvisorie ad uso bar o chiosco nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,001 \text{ mq/mq}$
- parcheggi massimo 1 mq / 2 mq Sf

10.9 Attrezzature per la ristorazione, lo svago ed il divertimento.

In tale ambito è consentito l'insediamento di servizi di accoglienza quali ristoranti, spazi ricreativi e di svago. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- volumetria massima ammessa 10.000 mc
- altezza massima, ad eccezione dell'edificazione in fregio alla via Campaccio che dovrà avere una altezza massima pari all'esistente, secondo quanto indicato al comma 9 H = 8,00 ml
- rapporto di copertura Rc = 1/3
- parcheggi pubblici 1.700 mq

E' consentita altresì la realizzazione di spazi commerciali per un massimo del 15% dell'edificabilità ammessa, con il limite di 200 mq di s.l.p. per ciascuna unità commerciale.

L'attuazione degli interventi è subordinato alla assunzione dell'impegno per la riqualificazione dell'adiacente tratto della via Campaccio, di proprietà pubblica ed esterno al perimetro del PPE2, quale spazio pedonale anche attrezzato per il cui utilizzo sarà possibile il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

10.10 Attrezzature tecnologiche di interesse generale.

In tale ambito è consentito l'insediamento di impianti per la produzione di energia e calore da fonti rinnovabili quali biomassa legnosa vergine e cippato. La zona è individuata per la sua unicità strategica in quanto baricentrica rispetto all'abitato ed ai nuovi insediamenti previsti per l'area dell'ex Polveriera e per le conseguenti indispensabili ottimizzazioni dei collegamenti tecnologici, in primis per il teleriscaldamento; per i motivi sopra riportati oltre alla già acquisita disponibilità pubblica dell'area, l'attrezzatura in questione non risulta al momento diversamente localizzabile.

La convenzione di cui al comma 4 relativamente a questa zona dovrà disciplinare esplicitamente il piano finanziario, i bilanci e risparmi energetici, il bilancio sociale, i bonus economici per l'Amministrazione Comunale, le modalità ed impegni infrastrutturali per l'accessibilità adeguata dell'area e per la distribuzione locale dell'energia e del calore prodotto nonché le necessarie opere di mitigazione e salvaguardia ambientale.

La convenzione dovrà altresì prevedere l'impegno alla priorità nell'approvvigionamento delle biomasse per quanto prodotto dai boschi di Taino in base ad un Piano di gestione degli stessi, se esistente, curato dalla Amministrazione Comunale e partecipato dai proprietari aderenti.

Gli interventi dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei vincoli derivanti dalle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile e dalla presenza del reticolo idrografico minore e saranno sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

11. La progettazione e l'edificazione delle singole aree funzionali sono regolate dagli specifici punti del comma 10 sopra citati.