



SISTEMA DELLA TRASFORMABILITA' URBANA

AREE INTRAFORMABILI: sono le porzioni di territorio ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto di impianti ed attrezzature quali depuratori, isole ecologiche, discariche, strutture cimiteriali. Inoltre, sono aree intrasformabili anche quelle classificate come "fase di rispetto dei corsi d'acqua" ai sensi della L.R. n.14 del 20.03.1982, seppur non cartografate. Per dette aree si assume il vincolo di ineditabilità assoluta. Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale vale la normativa di settore nazionale e regionale.

AREE A TRASFORMABILITA' CONDIZIONATA: sono le porzioni di territorio urbano per le quali il piano persegue obiettivi di conservazione, recupero e tutela dei valori storici ed ambientali nonché la valorizzazione delle funzioni e dei regimi d'uso consolidati. Sono aree a trasformabilità condizionata:

- le porzioni di territorio della "città storica";
- le porzioni di territorio per le quali l'attuazione delle previsioni di piano è subordinata all'accertamento di specifiche condizioni di utilizzazione in sicurezza;

Comprendono:

1. Aree a trasformabilità condizionata di primo livello: sono i tessuti della città storica per i quali il piano prevede interventi orientati alla tutela, conservazione, al recupero e alla riqualificazione con consolidamento della residenzialità. L'attuazione delle previsioni di piano, da perseguire attraverso il riuso e la riqualificazione funzionale delle unità esistenti, anche con interventi di ampliamento del volume edificato entro il limite di altezza degli edifici preesistenti e nel rispetto delle distanze minime stabilite, è condizionata al rispetto della normativa di piano. Non sono consentiti ulteriori volumi.

Sono, inoltre, consentiti interventi di **ristrutturazione urbanistica (RU)** necessari alla riqualificazione e/o rigenerazione urbana del tessuto storico degradato, da attuare con intervento indiretto di iniziativa pubblica, privata o mista. Gli interventi di RU non potranno comprendere edifici o emergenze di importanza storica, architettonica, ambientale paesaggistica e dovranno perseguire l'obiettivo del rafforzamento dei soli riservati all'armatura urbana con destinazione a verde e/o parcheggio.

Regime d'uso prevalente: residenziale, artigianale e commerciale di vicinato;

Modalità di attuazione: intervento diretto, limitatamente alle previsioni di conservazione/recupero; con intervento indiretto di iniziativa pubblica, privata o mista tramite PUA con valore di Piano di recupero di cui alla legge n.457/1978 o programma integrato di intervento di cui alla L.R. n. 26/ 2002, per le previsioni di ristrutturazione urbanistica

2. Aree a trasformabilità condizionata di secondo livello: sono le porzioni di territorio per le quali l'attuazione delle previsioni di piano è subordinata all'accertamento - in fase attuativa e a cura dell'attuatore - di specifiche condizioni d'uso in sicurezza. Accertata la condizione d'uso in sicurezza, per dette aree il piano potrà prevedere interventi di completamento o di trasformazione secondo la disciplina e le modalità di attuazione prescritte per la specifica zona di appartenenza. Qualora la verifica delle condizioni d'uso in sicurezza dovesse concludersi con esito negativo, la porzione di territorio interessata dal procedimento di verifica dovrà considerarsi inedificabile.

Sono aree Atc2 le seguenti:

- Atc2 / Atc1
- Atc2 / AtL3
- Atc2 / AtL4
- Atc2 / AtL5
- Atc2/Atu1

AREE DI TRASFORMABILITA' URBANA: sono le porzioni di territorio urbano suscettibili di trasformazione sostenibile. Per ogni ambito omogeneo di trasformazione urbana il PUC, nella componente programmatico - operativa, individua gli ambiti territoriali minimi di intervento entro cui le previsioni possono trovare attuazione in modo unitario dagli aspetti titolo e definisce i parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia, le destinazioni d'uso ammissibili e le modalità di attuazione, incentivando l'uso del comparto perequativo con contenuti di attuazione preferenziale. L'ambito di trasformazione urbana non coincide con il comparto di trasformazione urbana o può contenere al suo interno più comparti edificatori (sub aree) attuabili in maniera autonoma.

Sono ambiti di trasformazione urbana:

Sono ambiti di trasformazione urbana:

Ambiti di trasformabilità urbana di primo livello: sono le porzioni di territorio ricadenti in ambito urbano e periurbano di PRG, caratterizzate da aree libere da aree marginalmente occupate.

Regime d'uso: residenziale

Regime di intervento: nuovo impianto

Modalità di attuazione: intervento indiretto tramite PUA di iniziativa privata con valore di lottizzazione convenzionata, da attuare sulle aree perimetrate e contraddistinte con la sigla Cpn.

Ambiti di trasformabilità urbana di secondo livello: sono le porzioni di territorio di riqualificazione e di rigenerazione come rimedio al degrado urbano.

regime urbanistico: rigenerazione urbana / riqualificazione urbana

regime d'uso: residenziale, artigianale, commerciale di vicinato

regime di intervento: intervento indiretto tramite Pua di iniziativa privata, pubblica o mista.

AREE A TRASFORMABILITA' LIMITATA sono le porzioni di territorio urbano per le quali il piano persegue obiettivi di contenimento dell'attività antropica attraverso la limitazione d'uso a specifiche categorie funzionali, la tutela dei valori ambientali e la conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile. Possono contenere zone territoriali urbanisticamente sature e non edificabili.

Sono aree a trasformabilità limitata:

Aree a trasformabilità limitata di primo livello: sono le porzioni di territorio agricolo in ambito urbano e periurbano, in cui le previsioni di piano consentono interventi di trasformazione limitatamente alle sole funzioni agricole di conduzione del fondo ed agli usi considerati compatibili. Il piano consente interventi di completamento o ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo del 20% del volume edificato o anche interventi di nuova costruzione. E' richiesta la redazione di apposito piano di sviluppo aziendale o studio di fattibilità per usi differenti da quelli strettamente legati alle funzioni agricole di conduzione del fondo ma comunque ritenuti compatibili, dal quale deve risultare la necessità dell'intervento in quanto funzionale allo sviluppo dell'attività. Si considerano usi compatibili quelli per attività agrituristiche, sportive, turistiche, tempo libero e socioculturali, attivabili comunque previa approvazione di apposito studio di fattibilità dal quale emerge la sostenibilità dell'intervento richiesto.

Lotto minimo: come da NTA

Asservimento: consentito, previa trascrizione.

Modalità di attuazione: intervento diretto previa elaborazione del piano di sviluppo aziendale e/o di apposito studio di fattibilità.

Area a trasformabilità limitata di secondo livello: sono le porzioni di territorio periurbano adiacenti al tessuto storico, non antropizzate o lievemente antropizzate, necessarie alla conservazione di ambienti naturali in aree periurbane, al potenziamento della copertura vegetazionale ai fini della difesa idrogeologica, all'aumento dell'indice di naturalità degli ecosistemi, alla conservazione della diversità ecologica ed alla conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile. In dette aree il piano prevede il recupero e la tutela dei valori ambientali e la riduzione delle attività ad elevato impatto antropico. Non sono ammessi nuovi usi residenziali. Non sono ammessi nuovi volumi se non quelli pertinenti strettamente necessari alla conduzione agricola del fondo, la cui autorizzazione è comunque subordinata all'accertamento dell'impossibilità di localizzare altrove. Si conservano gli usi licitamente acquisiti.

Area a trasformabilità limitata di terzo livello: sono le porzioni di territorio urbano non antropizzate o lievemente antropizzate, interposte tra tessuti urbani formati e consolidati, necessarie alla conservazione di ambienti naturali in aree urbane, al potenziamento della copertura vegetazionale ai fini della difesa idrogeologica, all'aumento dell'indice di naturalità degli ecosistemi, alla conservazione della diversità ecologica ed alla conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile. In dette aree il piano prevede il recupero e la tutela dei valori ambientali e la riduzione delle attività ad elevato impatto antropico. Si conservano gli usi licitamente acquisiti. Non sono ammessi nuovi volumi.

Aree a trasformabilità limitata di quarto livello: sono le porzioni di territorio riservate ai servizi pubblici o di interesse pubblico, in cui le previsioni di piano consentono interventi di trasformazione limitatamente alle sole funzioni di cui agli artt. 3, 4, DM n.1444/1968.

Area a trasformabilità limitata di quinto livello: sono le porzioni di territorio connotate dalla presenza di tessuti urbani consolidati e formati, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama dalle unità edilizie in cui le previsioni di piano intendono coniugare l'obiettivo di minimo consumo del suolo con l'opportunità di prevedere interventi di densificazione dei tessuti orientando, dove possibile, le attività di trasformazione al riuso dei volumi esistenti, privilegiando gli interventi di adeguamento funzionale in ampliamento delle unità abitative. Le previsioni di piano tendono a limitare l'ulteriore consumo di suolo e a contenere l'utilizzo in completamento delle aree libere del tessuto stesso. Possono contenere aree sature e aree con potenzialità edificatorie residue.

E' consentito l'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti:

- in sovrالعlevation, nel rispetto delle altezze e distanze stabilite nelle Nta di piano;
- in adiacenza, fino ad un massimo del 20% del volume edificato e comunque nel rispetto delle distanze minime stabilite nelle Nta;

Regime d'uso prevalente: residenziale e servizi connessi alla residenza.

Regime di intervento: in completamento.

Lotto minimo di intervento: 300 mq

Modalità di attuazione: intervento diretto o diretto convenzionato ad iniziativa privata come stabilito nelle Nta, sui lotti individuati con Len, anche frazionati in subaree dal soggetto attuatore a condizione che venga rispettato il lotto minimo di intervento.

Area a trasformabilità limitata di sesto livello: sono le porzioni di territorio urbana già caratterizzate da specifica e consolidata funzione commerciale o mista. Per le aree libere si considerano ammissibili gli usi a deposito e stoccaggio di materiali legati alle funzioni commerciali presenti.

Regime d'uso: Commerciale/misto

Aree a trasformabilità limitata di settimo livello:
sono le porzioni di territorio in cui le previsioni di PRG risultano subordinate ad intervento indiretto di iniziativa pubblica da perseguire attraverso l'attuazione di piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)