



LEGENDA

AREE INTRASFORMABILI: 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 "Fascia di rispetto fluviale" ai sensi della L.R. n.14 del 20.03.1982, seppur non cartografate. Per dette aree si assume il vincolo di inedificabilità come definito nelle NTA.

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

1. AREA A TRASFORMABILITÀ CONDIZIONATA DI PRIMO LIVELLO: sono i tessuti della città di primo impatto per i quali il piano prevede interventi orientati alla tutela, alla conservazione e al recupero del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del tessuto storico degradato, da attuare esclusivamente con intervento indiretto di iniziativa pubblica. Gli interventi di RU non potranno comprendere edifici o emergenze di importanza storica, architettonica, ambientale o paesaggistica.

Il regime d'uso prevalente sarà residenziale, artigianale e commerciale di vicinato; il regime di intervento sarà di conservazione/recupero e di ristrutturazione urbanistica. La modalità di attuazione è con intervento diretto, limitatamente alle previsioni di conservazione/recupero; con intervento indiretto di iniziativa pubblica tramite PUA, ai sensi dell'art. 1788 del D.Lgs. n° 267/2000, per le previsioni di ristrutturazione urbanistica.

storia per i quali il piano prevede interventi orientati alla conservazione, al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, oltre che al razionalizzare e al sequestrare i consumi energetici e compatibili con la residenza. L'attuazione delle previsioni di consolidamento della residenzialità e delle funzionalizzate, da perseguire attraverso il riuso e la riqualificazione funzionale delle unità esistenti - anche con interventi di recupero e di adeguamento dell'edilizia esistente - è di altezza degli edifici preesistenti e nel rispetto delle distanze minime stabilite. Non sono consentiti ulteriori volumi.

Sono, inoltre, consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) necessari alla riqualificazione del tessuto storico degradato, da attuare esclusivamente con intervento indiretto di iniziativa pubblica. Gli interventi di RU non potranno essere realizzati in modo da compromettere la destinazione d'uso e la destinazione urbanistica delle aree, né perseguire l'obiettivo del rafforzamento dei suoi risvolti all'armatura urbana con destinazione a verde e/o parcheggi.

AREE A TRASFORMABILITÀ CONDIZIONATA DI TERZO 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 ineditabile.

Sono aree Atc3 le seguenti:

- Atc3 / AtL1
- Atc3 / AtL3
- Atc3 / Atc2
- Atc3 / Atc1
- Atc3 / AtL4
- Atc3 / AtL4*
- Atc3 / AtL5
- Atc3 / Atu6
- Atc3 / Atu1
- Atc3 / Atu2

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, attraverso il completamento dei tessuti consolidati, attraverso la riqualificazione di tessuti esistenti, 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:

7.1.6) AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI PRIMO LIVELLO

sono le porzioni di territorio urbano e periurbano, interposte o adiacenti al tessuto storico, ai tessuti consolidati e a quelli in via di formazione, che presentano caratteristiche morfologiche, strutturali e funzionali proprie dei sistemi naturali in aree perurbane, al potenziamento della copertura vegetazionale ai fini della difesa idrogeologica all'aumento dell'indice di naturalità degli ecosistemi, alla conservazione della diversità eco-biologica ed alla conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile. In dette aree il piano prevede il recupero e la tutela del valore ambientale e paesistico delle aree sottostanti, con l'ammissione di volumi a uso residenziali. Non sono ammessi volumi più se non quelli pertinenziari strettamente necessari alla conduzione agricola del fondo, la cui autorizzazione è comunque subordinata all'accertamento dell'esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali, archeologici, storici, monumentali, culturali, scientifici, religiosi, militari, di pubblica utilità, di interesse artistico, culturale, storico, ambientale, paesistico, idrico, geologico, idrogeologico, idraulico, sismico, di altro tipo, e di altri vincoli giuridici, amministrativi, legislativi, regolamentari, contrattuali, ecc.

In queste aree si può realizzare attività non ammesse all'interno del pascolo di allevamento. Si conservano i rudimenti architettonici acquisiti.



3.ATL3 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI TERZO 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.

4.3.4. AREA TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI QUARTO LIVELLO: sono porzioni di territorio connotate dalla presenza di tessuti urbani prevalentemente consolidati e formati, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie in cui le previsioni di piano intendono coniugare l'obiettivo 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 complemento delle aree libere del tessuto denso. Possono contenere aree saturate e aree con potenzialità edificatorie residue.

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

- in sopraelevazione oltre il limite di altezza massima fissato dalle NTA e nel rispetto delle distanze stabilite;
- in adiacenza, fino ad un massimo del 25% 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: 300 mq.

Modalità di attuazione: intervento diretto o diretto convenzionato ad iniziativa privata come stabilito nelle NTA

4. AT.L4 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI QUARTO LIVELLO: sono le porzioni di territorio connettute dalla presenza di tessuti urbani prevalentemente consolidati e formati, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie in cui le previsioni di piano intendono congiungere 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 completamente delle aree libere del tessuto denso. Possono contenere aree saturate e aree con potenzialità edificatorie residue.

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

- in sopraelevazione entro il limite di altezza massima fissato dalla NTA e nel rispetto delle distanze stabilite;
- in adiacenza, fino ad un massimo del 25% del volume edificato e comunque nel rispetto delle distanze minime stabilite nella NTA;

Regime d'uso prevalente: residenziale, terziario e direzionale, connessi alla residenza.

Regime di intervento: in completamento.

Lotto minimo: 300 mq.

Modalità di attuazione: intervento diretto o diretto convenzionato ad iniziativa privata come stabilito nella NTA

5. ATL5 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI QUINTO LIVELLO
sono le porzioni di territorio connotate dalla presenza di tessuti urbani consolidati e formati, in cui le previsioni di PR
risultano subordinate ad intervento indiretto di iniziativa pubblica da perseguire attraverso l'attuazione di piani p
l'edilizia economica e popolare (PEEP)

6. ATL6 - AREE A TRASFORMABILITÀ LIMITATA DI SESTO LIVELLO
 sono le porzioni di territorio urbano o periurbano connotate da specifica e consolidata funzione produttiva artigianale, commerciale. Si conservano gli usi licitamente acquisiti. Non sono consentiti nuovi volumi se non quelli strettamente necessari all'eventuale ammodernamento delle attività in corso. L'autorizzazione dei nuovi volumi comunque subordinata alla presentazione di apposito studio di fattibilità da cui ne emerga la chiara necessità.

AREE DI TRASFORMABILITA' URBANA: sono le porzioni di territorio urbanizzabili di trasformazione sostenibile. Per ogni ambito omogeneo di trasformazione urbana la PUC, nella componente programmatica - operativa, individua gli ambiti territoriali minimi di intervento entro cui le previsioni possono trovare attuazione in modo unitario dagli aventi 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 per il raggiungimento di attuazione preferenziale. L'ambito di trasformazione urbana può coincidere 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:

1. ATU1 - AREE DI TRASFORMABILITA' URBANA DI PRIMO LIVELLO:
sono le porzioni di territorio ricadenti in ambito urbano di PRG, caratterizzate da aree libere o marginalmente occupate seppur dotate delle necessarie infrastrutture e opere di urbanizzazione primaria.
Regime d'uso prevalente: 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 CPC
Il PUC nella componente programmatica operativa può perimetrare sub comparti con valore e portata di unità minima di intervento.

2. ATU2 - AMBITI DI TRASFORMABILITÀ URBANA DI SECONDO LIVELLO: sono le porzioni di territorio ricadenti in ambito urbano, caratterizzate da aree libere, in parte urbanizzate, cui il PUC attribuisce una specifica funzione commerciale artigianale.

Regime d'uso: commerciale artigianale

Regime d'intervento: nuovo impianto

Modalità di attuazione: Intervento diretto

3. ATU3 - AMBITI DI TRASFORMABILITÀ URBANA DI TERZO LIVELLO: sono le porzioni di territorio ricadenti in ambito periurbano, in parte urbanizzate, con specifica funzione produttiva, rinvenienti da previsioni di PRG parzialmente attuate e da previsioni di PUC.

Regime d'uso: Produttivo

Regime d'intervento: Nuovo impianto / Completamento

Modalità di attuazione: intervento indiretto tramite PIP di iniziativa pubblica.