



il sindaco
Enrico Lanfranco

coordinatore
Giuseppe Olcese ingegnere

incaricati
Marco Ciarlo architetto
Giuliano Servetto geologo

consulenti
Carlo Benelli agronomo
Paolo Gaggero avvocato
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto

collaboratori
Simona Marrapodi geometra
Francesco Valle geologo
Lorenzo Zaccarini

**norme di conformità
e di congruenza**

ottobre 2009

INDICE

Art. 1 Suddivisione del territorio	pag.2
Art. 2 Indicazioni normative per ciascun ambito e distretto	pag.3
- Ambiti delle borgate di interesse storico-ambientale C-ce e C-cs	pag.5
- Ambiti dei sistemi di manufatti emergenti C-sme	pag.7
- Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale saturi R-st	pag.8
- Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale di consolidamento R-cs	pag.11
- Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento R-cm	pag.15
- Ambiti a destinazione residenziale di espansione a nucleo R-sp	pag.18
- Ambiti a destinazione residenziale e turistico-ricettiva R-tu	pag.20
- Ambiti di riqualificazione a destinazione produttiva R-pr	pag.22
- Ambito a destinazione residenziale per SUA in attuazione del previgente S.U.G. R-Sua1	pag.25
- Aree di produzione agricola APA	pag.27
- Territori di presidio ambientale debolmente insediabili TPA-di	pag.32
- Territori di presidio ambientale non insediabili TPA-ni	pag.37
- Territori non insediabili TNI	pag.40
- Ambiti per attrezzature ed impianti AI	pag.42
- Servizi (art.3 D.M. 2 aprile 1968) S	pag.43
- attrezzature di interesse generale F	pag.43
- Parco Urbano (Art.4 comma 5 D.M. 2 aprile 1968) PU	pag.44
- Ambiti a verde di rispetto delle borgate storiche Vr	pag.45
- Distretto di trasformazione DT-pr	pag.47

Art. 1 Suddivisione del territorio

Il territorio comunale di Magliolo è stato suddiviso in ambiti di conservazione e riqualificazione, e distretti di trasformazione, così ripartiti:

1. AMBITI DI CONSERVAZIONE

Ambiti delle borgate di interesse storico-ambientale contraddistinti con la sigla “**C**” sono suddivisi in due regimi normativi differenziati e classificati come segue:

- C – ce** soggetti al regime normativo di Conservazione e Riqualificazione
- C – cs** soggetti al regime normativo di Consolidamento e Ristrutturazione

Ambiti corrispondenti a sistemi di manufatti emergenti situati presso i forti napoleonici:

- C – sme** relativi ai sistemi di manufatti emergenti

Essi sono assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968.

2. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale contraddistinti con la sigla “**R**”, e suddivisi come segue:

Saturi (R-st) (assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968).

consolidamento (R-cs) (assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968).

completamento (R-cm) (assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968)

espansione (R-sp) (assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968)

espansione (R-sua 1) (assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968)

- Ambiti a destinazione produttiva contraddistinti con la sigla “**R-pr**” relativi alle aree produttive esistenti, assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968;

- Ambiti a destinazione mista turistica/residenziale contraddistinti con la sigla “**R-Tu**”, (assimilabile alle zone C) del D.M. 02/04/1968 e soggetti al regime normativo di Completamento e Riqualificazione

3. DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

- Area a destinazione produttiva artigianale contraddistinta con la sigla “**DT**”:

“**DT-pr1**” (assimilabile alla zona D del D.M. 02/04/1968)

4. AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA di contraddistinti con la sigla “**APA**”
5. TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE contraddistinti con la sigla “**TPA**”
suddivisi come segue:
 - TPA–ni** Non insediabili
 - TPA–di** Debolmente insediabili
6. TERRITORI NON INSEDIABILI contraddistinti con la sigla “**TNI**”
(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).
7. AMBITI PER SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO contraddistinti con la sigla “**S**” o “**F**”;
8. AMBITI PER PARCO URBANO contraddistinti con la sigla “**PU**” (assimilabili alle zone F del D.M. 02/04/1968).
9. AMBITO PER ATTREZZATURE E IMPIANTI contraddistinto con la sigla “**AI**”
(assimilabili alle zone F del D.M. 02/04/1968).
10. FASCE A VERDE DI RISPETTO contraddistinti con la sigla “**VR**”

Art. 2 Indicazioni normative per ciascun ambito e distretto

Le indicazioni normative (norme di conformità) relative a ciascun ambito, si articolano secondo i contenuti dell’Art. 30 della L.R.36/97 con riferimento alle tavole della struttura del piano. Per ciascun ambito la norma si sviluppa secondo le seguenti sezioni:

Descrizione

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Indicazioni operative

Destinazioni d’uso

Modalità attuative

Margini di flessibilità

Per quanto riguarda il distretto di trasformazione le indicazioni normative (norme di congruenza) sono articolate secondo i contenuti dell’Art. 31 della L.R.36/97. Per ciascun distretto la norma si sviluppa secondo le seguenti sezioni:

Descrizione

Obiettivi specifici e rapporti con gli obiettivi generali di piano

Indicazioni specifiche per la trasformazione

Destinazioni d’uso

Modalità attuative e gestionali

Correlazione con le altre parti del territorio comunale

Margini di flessibilità

Ambiti delle borgate di interesse storico-ambientale

C-ce C-cs

Descrizione

Nel territorio comunale sono stati individuati gli ambiti C di conservazione assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968, corrispondenti alle borgate storiche (escusi Isallo e Melogno oggetto di diversa classificazione), oggetto di analisi approfondita di cui all'elaborato "Le borgate storiche- indagine conoscitiva" e facente parte della descrizione fondativa.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Le caratteristiche ambientali e paesistiche di tali aree impongono un regime generale orientato prevalentemente alla conservazione e riqualificazione perseguendo prioritariamente la conservazione e valorizzazione della percezione paesistica di tali nuclei e della leggibilità dei caratteri tipici di tali insediamenti.

Indicazioni operative

Tali ambiti si possono suddividere in due categorie, "C-ce" e "C-cs".

Gli ambiti "**C-ce**" sono quelli in cui si riconoscono maggiormente conservati e leggibili i caratteri originari, meritevoli di conservazione e tutela. Essi sono:

- C-ce 1 Staricco.
- C-ce 2 Finocchi
- C-ce 3 Cà di Bosci
- C-ce 4 Cà Rossi
- C-ce 5 Brunenghi

Gli ambiti "**C-cs**" sono quelli la cui leggibilità risulta parzialmente compromessa da interventi recenti; in essi si possono consentire interventi di maggiore rilevanza purchè finalizzati a far riemergere ove possibile gli elementi originari e una corretta lettura dell'insieme sul piano paesistico. Essi sono:

- C-cs 1 Lanfranchi
- C-cs 2 Vigliazzi
- C-cs 3 Picchi,
- C-cs 4 S. Bernardo,
- C-cs 5 Cesii

- C-cs 6 Burli

Ai fini della descrizione degli interventi ammessi e delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso e dei margini di flessibilità si rimanda alle specifiche schede di progetto redatte su ciascuna borgata storica di cui all'allegato A del presente elaborato.

All'interno del limite di rispetto, corrispondente ad una fascia di m. 50 intorno al perimetro degli ambiti C, non sono ammesse nuove costruzioni, indipendentemente dalla zona a cui appartengono i relativi terreni; l'indice di fabbricabilità eventualmente presente in tali fasce di rispetto potrà essere utilizzato negli ambiti di appartenenza esterni alla fascia di rispetto.

Ambiti dei sistemi di manufatti emergenti
--

C-sme

Descrizione

Nel territorio comunale sono stati perimetrali due ambiti C di conservazione assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968, corrispondenti alle zone individuate dal PTCP quali sistemi di manufatti emergenti e coincidenti con la presenza dei due forti napoleonici: Forte centrale e forte Tortagna, sul limite del confine comunale presso il colle del Melogno.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Le caratteristiche di tali aree che, configurandosi come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto, impongono un regime generale orientato prevalentemente alla conservazione e al ripristino delle condizioni per l'identificazione e riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso ai fini del loro rispetto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale. Ciò in conformità con il regime di conservazione imposto dall'Art. 57 delle norme del PTCP.

Negli ambiti individuati come C-sme, privi di edifici esistenti se si esclude un piccolo edificio pubblico adibito a magazzino in prossimità del Forte Centrale, non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi.

Indicazioni operative

Eventuali interventi di sistemazione dei terreni o aree potranno essere consentiti per finalità di pubblica fruizione previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.

Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale saturi	R-st
---	-------------

Descrizione

Gli ambiti *R-st* corrispondono ad aree a prevalente destinazione residenziale ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove è presente una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi e dove sono stati realizzati nuovi edifici anche in epoca recente, anche in attuazione di strumenti urbanistici attuativi.

Nel territorio comunale sono stati individuati i seguenti ambiti *R-st* localizzati per lo più all'intorno del capoluogo e nella zona di Cà Nova, lungo la provinciale per il colle del Melogno, in zona IS.MA del livello locale del PTCP assetto insediativo.:

- R-st 1- Lanfranchi
- R-st2 – Via Verdi
- R-st 3 – Via don Bosco
- R-st 4 – Carabina
- R-st 5 - Canova

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Prevalente indirizzo di pianificazione è la riqualificazione dell'ambito secondo criteri rivolti alla salvaguardia della strutturazione del suolo e al mantenimento del carattere sparso dell'insediamento. L'obiettivo di riqualificazione si esplica attraverso interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti con limitati incentivi finalizzati a ricondurre i fabbricati alle tipologie edilizie di riferimento, eliminando eventuali parti ed elementi incongrui.

Indicazioni operative

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4.4 delle Norme Urbanistiche Generali a condizione che:

- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati dopo il 1° settembre 1967, gli ampliamenti non superino il 10% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente, con un massimo di 250 mq di S.A. finale e siano finalizzati alla ricomposizione formale e alla eliminazione di parti incongrue;
- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati prima del 1° settembre 1967, gli ampliamenti non superino il 15% della S.A.

esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 10% per la superficie agibile eccedente, con un massimo di 250 mq di S.A.. finale e siano finalizzati alla ricomposizione formale e alla eliminazione di parti incongrue;

- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati dopo l'entrata in vigore del programma di fabbricazione approvato con D.P.G.R. n°718 del 13.09.1995, non sono ammessi ampliamenti .

Per tutti gli edifici il progetto comportante ampliamento dovrà riguardare l'intero organismo edilizio e tendere a riqualificare lo stesso secondo le indicazioni di livello puntuale relative all'ambito.

I parametri di zona, da rispettare per gli interventi sopraindicati sono i seguenti:

Sup. Agibile max. (S.A.)	Altezza max (Hf) m	distanze	note
250 mq (1)	7,00	Art. 6 Norme Generali	(1) Superficie agibile massima ammissibile per ogni edificio.

Gli incrementi di S.A. ammessi possono avvenire anche attraverso cambio di destinazione d'uso di locali non già computabili al tal fine ai sensi dell'Art. 5.3 delle norme generali, ancorché eventualmente computate nel volume ai fini edificatori secondo la previgente strumentazione urbanistica.

Destinazioni d'uso

In tutti gli ambiti *R-st* sono ammesse la destinazione d'uso *residenziale* e relative *pertinenze*, *parcheggi privati pertinenziali* anche in struttura purchè completamente *interrati*.

Modalità attuative

Le modalità attuative da applicarsi sono quelle del titolo abilitativo diretto di cui all'Art. 7.1 delle Norme generali o denuncia di inizio attività a seconda del tipo di intervento, così come definito dalla normativa regionale in materia.

Margini di flessibilità

Oltre a quanto previsto dalla norma generale i margini di flessibilità relativi agli ampliamenti percentuali degli edifici esistenti sono in ragione del 10% delle

quantità ammesse (es. ampliamento ammesso 15% → flessibilità 1,5%) senza necessitare di aggiornamento o variante al PUC purchè siano motivati da esigenze oggettive e documentate negli elaborati progettuali.

L'ammissibilità ad accedere ai suddetti margini deve essere esplicitamente dichiarata dall'ufficio tecnico comunale sulla base delle motivazioni indicate in progetto e indicata nel permesso di costruire e non deve intendersi quale meccanismo automatico e generalizzato di incremento volumetrico.

Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale di consolidamento	R-cs
--	-------------

Descrizione

Gli ambiti R-cs corrispondono ad aree di consolidamento della struttura insediativa esistente. Sono individuati due ambiti R-cs:

- R-cs 1 Capoluogo
- R-cs 2 Canova

Il primo corrisponde alla ampia zona già diffusamente edificata e strutturata dal punto di vista delle reti e dei servizi che ha come fulcro la chiesa parrocchiale, il municipio e la piazza su cui si affacciano i principali servizi del paese. L'ambito individuato è suscettibile di interventi di nuova costruzione al fine di consolidare e confermare il carattere diffuso anche se eterogeneo degli insediamenti. (cfr unità insediativa "A" della descrizione fondativa).

Il secondo è situato nella zona corrispondente alla frazione Ca' Nova, dove sono in atto evidenti processi di trasformazione, con tendenza, sia attraverso iniziative singole, che attraverso l'approvazione di SUA in attuazione di zone di espansione del programma di fabbricazione, verso l'insediamento di tipo diffuso, almeno in parte.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

L'indirizzo di pianificazione è quello di consolidamento del tessuto edilizio con possibilità di integrazione edilizia con la previsione di nuovi edifici a carattere residenziale, avente come obiettivo la strutturazione del carattere edificato diffuso o tendente al diffuso, perseguendo finalità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Tali ambiti sono assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968.

Indicazioni operative

In ambito R-cs sono ammessi:

- a) per gli **edifici esistenti** (esclusi quelli di cui al punto b)): gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4.4 delle Norme Urbanistiche Generali compresi gli ampliamenti, a condizione che:
 - per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati dopo il 1° settembre 1967, gli ampliamenti non superino il 10% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente, con un massimo di 250

mq di S.A.. finale e siano finalizzati alla ricomposizione formale e alla eliminazione di parti incongrue;

- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati prima del 1° settembre 1967, gli ampliamenti non superino il 15% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 10% per la superficie agibile eccedente, con un massimo di 250 mq di S.A.. finale e siano finalizzati alla ricomposizione formale e alla eliminazione di parti incongrue;
- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati dopo l'entrata in vigore del programma di fabbricazione approvato con D.P.G.R. n°718 del 13.09.1995, non siano previsti ampliamenti.

Per tutti gli edifici il progetto comportante ampliamento dovrà riguardare l'intero organismo edilizio e tendere a riqualificare lo stesso secondo le indicazioni di livello puntuale relative all'ambito.

Sup. Agibile max. (S.A.)	Altezza max (Hf) m	distanze	note
250 mq (1)	7,00	Art. 6 Norme Generali	(1) Superficie utile massima ammissibile per ogni edificio.

- b) Per quanto attiene gli edifici pluripiano e plurifamiliari esistenti nell' ambito R-cs1 e indicati nella cartografia di piano con il simbolo (◆), ai fini di una auspicata riqualificazione tesa a ridurre l'impatto paesaggistico e a ricondurre la tipologia edilizia ai canoni considerati compatibili con la disciplina di livello puntuale, è ammessa la ristrutturazione con ricomposizione volumetrica con incremento del 10% della volumetria complessiva, purchè il progetto riguardi l'intero organismo edilizio e abbia come esito la riqualificazione dei fronti edificati e delle coperture, anche comportando l'eliminazione di eventuali verande e aggetti, l'inserimento di balconi e logge, il trasferimento di volumi, l'eliminazione di avvolgibili, ecc.. Il progetto dovrà essere presentato da tutti i proprietari dell'immobile ed esaminato dalla *commissione edilizia che dovrà esprimere specifico parere in relazione al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione sopra indicati.* Il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso potranno essere ammessi solo nell'ambito del progetto di cui sopra. Al di fuori dell'ipotesi di cui sopra saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione delle modifiche di prospetto.

In tutti gli interventi sugli edifici esistenti non sono ammessi alloggi con S.A. inferiore a mq. 38.

c) **nuove costruzioni** a destinazione residenziale sulle aree libere non asservite agli edifici esistenti (o dotate di indice residuo differenziale) in base ai seguenti parametri:

I.U.I. m ² / m ²	Lotto minimo m ²	Sup. agibile max. (S.A.) m ²	Altezz a max (Hf) m	N max piani	distanze	note
0,05	1.800	250 ⁽¹⁾	7,00	2	Art. 6 Norme Generali	⁽¹⁾ Superficie agibile massima ammissibile per ogni edificio.

In tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi alloggi con S.A. inferiore a mq. 45 con un massimo di tre abitazioni per ogni edificio.

La localizzazione degli edifici di nuova costruzione e l'area di pertinenza a terreno sistemato, dovranno escludere le zone boscate, così come perimetrata nelle tavole di uso del suolo DF10a e DF10b.

Destinazioni d'uso

In tutti gli ambiti R-cs sono ammesse la destinazione d'uso *residenziale*, *connettivo urbano* limitatamente ai piani terra con esclusione degli edifici di nuova costruzione, nonché *parcheggi privati pertinenziali* a raso o in struttura purchè completamente *interrati*, *urbanizzazioni*, *attività private di interesse generale*.

Modalità attuative

Le previsioni insediative per gli interventi di nuova costruzione saranno da attuarsi tramite **titolo abilitativo diretto o convenzionato**. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, possono essere attuati tramite **titolo abilitativo diretto** o **denuncia di inizio attività** secondo la normativa nazionale e regionale vigente.

Per le aree ricadenti, secondo il PTCP, in regime di modificabilità (IS-MO B e ID-MO A) i progetti degli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona, devono essere corredati da Studio Organico d'Insieme, così come previsto dall'Art 32 bis delle norme di attuazione di P.T.C.P.

Margini di flessibilità

Oltre a quanto previsto dalla norma generale i margini di flessibilità relativi agli ampliamenti percentuali degli edifici esistenti sono in ragione del 10% delle quantità ammesse (es. ampliamento ammesso 15% → flessibilità 1,5%) senza necessitare di aggiornamento o variante al PUC purchè siano motivati da esigenze oggettive e documentate negli elaborati progettuali.

L'ammissibilità ad accedere ai suddetti margini deve essere esplicitamente dichiarata dall'ufficio tecnico comunale sulla base delle motivazioni indicate in progetto e indicata nel permesso di costruire e non deve intendersi quale meccanismo automatico e generalizzato di incremento volumetrico.

Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento	R-cm
---	-------------

Descrizione

Gli ambiti *R-cm* corrispondono a zone di completamento, dove esistono processi di urbanizzazione in atto e che risultano idonee a nuovi interventi di edificazione in quanto già dotati delle urbanizzazioni primarie.

- R-cm 1 Capoluogo
- R-cm 2 Via Don Bosco
- R-cm 3 Carabina
- R-cm 4 Melogno - Case Morelli
- R-cm 5 Melogno

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Nel territorio comunale sono state individuate diverse *R-cm* situate sia nella zona di Cà Nova, lungo la strada provinciale per il Melogno, sia lungo strada provinciale n.4 tra il punto ove si innesta sulla strada provinciale per il Melogno, e la zona del campo sportivo; sono zone pressoché prive di edificazione ma adiacenti ad ambiti classificati come saturi o compresi tra zone già edificate ove l'indirizzo di pianificazione è quello del completamento della struttura insediativa esistente in zona di tipo sparso o di tipo diffuso, e la conferma dei rapporti tra tali insediamenti e le zone al contorno non edificate. Tali ambiti sono assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968.

L'indirizzo generale di completamento dell'insediamento sparso già tendente al diffuso anche in attuazione delle previsioni del programma di fabbricazione, dovrà attuarsi mantenendo la localizzazione degli edifici seguendo la quota della curva di livello del percorso su cui si attestano, senza creare nuove strade private di accesso di lunghezza superiore ai 50. mt..

Indicazioni operative

- a) per gli **edifici esistenti**: sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4.4 delle Norme Urbanistiche Generali compresi gli ampliamenti a condizione che:
- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati dopo il 1967, gli ampliamenti non superino il 10% della S.A.

esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente, con un massimo di 250 mq di S.A.. finale e siano finalizzati alla ricomposizione formale e alla eliminazione di parti incongrue;

- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati prima del 1967, gli ampliamenti non superino il 15% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 10% per la superficie agibile eccedente, con un massimo di 250 mq di S.A.. finale e siano finalizzati alla ricomposizione formale e alla eliminazione di parti incongrue;

- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati dopo l'entrata in vigore del programma di fabbricazione approvato con D.P.G.R. n°718 del 13.09.1995, non siano previsti ampliamenti.

Per tutti gli edifici il progetto comportante ampliamento dovrà riguardare l'intero organismo edilizio e tendere a riqualificare lo stesso secondo le indicazioni di livello puntuale relative all'ambito.

Sup. Agibile max. (S.A.)	Altezza max (Hf) m	distanze	note
250 mq (1)	7,00	Art. 6 Norme Generali	(1) Superficie utile massima ammissibile per ogni edificio.

In tutti gli interventi sugli edifici esistenti non sono ammessi alloggi con S.A. inferiore a mq. 38.

b) nuove costruzioni a destinazione residenziale sulle aree libere non asservite agli edifici esistenti in base ai seguenti parametri:

Per gli **ambiti R-cm 1, R-cm 2, R-cm 3** valgono i seguenti parametri:

I.U.I. m ² /m ²	Lotto minimo m ²	Sup. agibile max. (S.A.)	Altezza max (Hf) m	N max piani	distanze	note
0,05	1.800	250	7,00	2	Art. 6 Norme Urb. Generali	S.A.. max si intende per edificio

Per gli ambiti R-cm 4, R-cm 5 valgono i seguenti parametri

I.U.I. m ² /m ²		Lotto minim o m ²	Sup. agibile max. (S.A.)	Altezz a max (Hf) m	N max piani	distanze	note
R-cm4	0,015	3.000	200	7,00	2	Art. 6 Norme Urb. Generali	S.A.. max si intende per edificio
R-cm5	0,025	1.800	200	7,00	2	Art. 6 Norme Urb. Generali	S.A.. max si intende per edificio

In tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi alloggi con S.A. inferiore a mq. 45 per un massimo di tre abitazioni per ogni edificio.

La localizzazione degli edifici di nuova costruzione e l'area di pertinenza a terreno sistemato, dovranno escludere le zone boscate, così come perimetrata nelle tavole di uso del suolo della descrizione fondativa.

Destinazioni d'uso

In tutti gli ambiti R-cm sono ammesse la destinazione d'uso *residenziale*, nonché *parcheggi privati pertinenziali* a raso o in struttura purchè completamente interrati, e urbanizzazioni. Sono inoltre ammesse le strutture ricettive indicate tra quelle non alberghiere di cui alle norme di settore.

Modalità attuative

Le previsioni insediative per gli interventi di nuova costruzione saranno da attuarsi tramite **titolo abilitativo diretto o convenzionato**. Gli interventi sugli edifici esistenti ammessi, possono essere attuati tramite **titolo abilitativo diretto o denuncia di inizio attività** secondo la normativa nazionale e regionale vigente.

Margini di flessibilità

Oltre a quanto previsto dalle norme generali i margini di flessibilità relativi agli ampliamenti percentuali degli edifici esistenti sono in ragione del 10% delle quantità ammesse (es. ampliamento ammesso 15% → flessibilità 1,5%), assentibili, senza necessitare di aggiornamento o variante al PUC purchè siano motivati da esigenze oggettive e documentate negli elaborati progettuali.

Ambiti a destinazione residenziale di espansione a nucleo	R-sp
--	-------------

Descrizione

Gli ambiti R-sp corrispondono ad aree, assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968, che risultano idonee a nuovi interventi di espansione edilizia. Sono individuati i seguenti ambiti di espansione:

- R-sp 1 Tagliole (mq 56.460)
- R-sp 2 Ca' di Gianchi (mq 29.045)
- R-sp 3 via Prolungo/via Isorella (mq 27.511)

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

In particolare i due ambiti adiacenti al Capoluogo, R-sp 1 e R-sp 2 per conformazione del terreno, presenza di viabilità e servizi a rete, situazione di uso dei suoli, processi di urbanizzazione e antropizzazione al contorno in atto, si prestano ad insediamenti compatibili con il regime IS.MA del PTCP, ovvero insediamenti a nucleo sul modello insediativo delle borgate storiche esistenti.

Per l'ambito R-sp 3 può invece considerarsi idoneo un insediamento del tipo aggregato, ma maggiormente assimilabile al modello insediativo della villa isolata.

Indicazioni operative

a) Per gli edifici esistenti all'interno dell'ambito:

- sono ammessi in assenza di PUO gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, come definiti dalle norme generali, nonché di ristrutturazione leggera di cui al paragrafo 4.4.1 delle norme generali. In caso di creazione di nuove unità immobiliari ricavate per frazionamento o cambio d'uso, l'alloggio minimo è pari a 45 mq.
- Sarà consentita, nell'ambito di ogni singolo PUO, la demolizione degli edifici esistenti con il recupero della S.A. a cumulo dell'edificabilità dell'area o, in alternativa, lo stralcio dal comparto edificatorio unitamente alla superficie ad essi asservita. In caso di assenza di asservimento documentato lo stralcio potrà avvenire per un'area corrispondente al sedime dell'edificio più una fascia di cinque metri intorno ad esso, con esclusione delle parti ricadenti in altra proprietà secondo la situazione catastale esistente alla data di adozione del PUC.

- b) Per le **nuove costruzioni** per ogni ambito sono individuate delle specifiche schede-norma di seguito riportate, cui si rimanda per le indicazioni operative.

Destinazioni d'uso

In tutti gli ambiti *R-sp* l'edificazione è finalizzata alla destinazione d'uso *residenziale*. E' ammessa tuttavia la destinazioni d'uso *commerciale di vicinato e pubblici esercizi* limitatamente ai piani terra nei limiti del 20% massimo della S.A. totale, *parcheggi privati pertinenziali* purchè completamente interrati, *urbanizzazioni*.

Ambiti a destinazione residenziale e turistico-ricettiva	R-tu
---	-------------

Descrizione

Sono individuati due ambiti Rtu situati uno presso la frazione di Isallo, in prossimità della vecchia ferriera, l'altro presso il colle del Melogno. Questi ambiti sono destinati all'insediamento misto di strutture residenziali e turistico ricettive.

- Rtu 1 – Isallo
- Rtu 2 – Melogno

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Al fine di rivitalizzare le porzioni di territorio interessate e incentivare conseguentemente la frequentazione delle aree montane anche attraverso i percorsi che si dipartono da queste zone (ad es. ferrata degli artisti in loc Isallo), possono essere consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto delle indicazioni di livello puntuale del piano paesistico.

I due ambiti considerati, pur avendo analoghe finalità di pianificazione, hanno caratteristiche diverse e pertanto è stata redatta una scheda di progetto per ciascuno di essi al fine di definire in maniera specifica e puntuale gli esiti urbanistici desiderati.

Indicazioni operative

- a) Per gli edifici esistenti** sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4.4 delle Norme Urbanistiche Generali compresi gli ampliamenti a condizione che:
- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati dopo il 1967, gli ampliamenti non superino il 10% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente, con un massimo di 250 mq di S.A.. finale e siano finalizzati alla ricomposizione formale e alla eliminazione di parti incongrue;
 - per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati prima del 1967, gli ampliamenti non superino il 15% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 10% per la superficie agibile eccedente, con un massimo di 250 mq di S.A..

finale e siano finalizzati alla ricomposizione formale e alla eliminazione di parti incongrue;

- per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C. ma realizzati dopo l'entrata in vigore del programma di fabbricazione approvato con D.P.G.R. n°718 del 13.09.1995, non siano previsti ampliamenti.

Per tutti gli edifici il progetto comportante ampliamento riguardi tutto l'organismo edilizio e tenda a riqualificare lo stesso secondo le indicazioni di livello puntuale relative all'ambito.

- b)** Per le **nuove costruzioni** per ogni ambito sono individuate delle specifiche schede di progetto di seguito riportate, cui si rimanda per le indicazioni operative.

Destinazioni d'uso

Negli ambiti Rtu sono ammesse la destinazione d'uso *residenziale e turistico-ricettiva, commerciale* di vicinato, al solo piano terra nei limiti del 20% massimo della S.A. totale, *attività private di interesse generale, parcheggi privati pertinenziali, urbanizzazioni*.

Ambiti di riqualificazione a destinazione produttiva	R-pr
---	-------------

Descrizione

Il P.U.C. individua due ambiti destinati ad attività produttive/artigianali. Detti ambiti comprendono aree già destinate a tale uso. Esse sono assimilabili alle zone di tipo D del D.M. 02/04/1968. Esse sono:

R-pr1 – di riqualificazione e ampliamento

R-pr2 – satura

I due ambiti per quanto aventi stessa destinazione d'uso sono soggetti a differenti regimi normativi, in ragione delle peculiarità delle aree interessate e delle potenzialità oggettive di sviluppo.

R-pr1

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Per quanto riguarda la R-pr1 il P.U.C. prevede di confermare e potenziare l'area produttiva esistente, già oggetto di sviluppi recenti tramite lo sportello unico per le attività produttive, confermando sostanzialmente la tendenza in atto con l'obiettivo di consentire nella stessa area anche altre piccole attività, evitando di prevedere altre nuove zone da urbanizzare e servire.

Indicazioni operative

a) Per gli **edifici esistenti** all'interno dell'ambito:

sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia limitatamente al punto 4.4.1 delle Norme Urbanistiche Generali (ristrutturazione edilizia leggera);

b) Per gli **ampliamenti** e le **nuove costruzioni**:

Nell'ambito, dove l'attività produttiva è già in atto, sono ammessi interventi sulle aree ancora suscettibili di edificazione sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tale ambito sono ammesse strutture produttive secondo i seguenti parametri:

RC m ² / m ²	S.A. max m ² / m ²	Lotto minimo m ²	Hf m.	Pft n°	distanze	Note
0,2	0,3	2.000	9	2	Art. 6 Norme Generali	

Il rapporto di copertura complessivo e la S.A. max devono essere soddisfatti entrambi e deve essere comprensivo anche gli edifici già esistenti. A tal fine dovrà essere stralciata dalla definizione dei lotti edificabili una superficie corrispondente alla saturazione dell'indice indicato in normativa degli edifici esistenti, da evidenziare nello S.A.U. o nel progetto complessivo di intervento.

Destinazioni d'uso

Produttiva a carattere artigianale, laboratori, officine, commercio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari in conformità alle *norme di settore*) compatibilmente con le indicazioni regionali sulla programmazione urbanistica-commerciale facenti parte della struttura del piano.

Modalità attuative

In caso di interventi per lotti i progetti finalizzati all'ottenimento dei singoli permessi di costruire devono essere preceduti da uno **schema di assetto urbanistico** esteso all'intera area, di iniziativa privata, da approvarsi con le modalità indicate nelle norme generali, che definisca l'assetto complessivo delle aree, le zone da adibire a standard, la viabilità, le reti, ecc.

In caso di intervento unico è ammessa l'attuazione attraverso **titolo abilitativo convenzionato** purchè gli elaborati di progetto contengano gli elementi atti a definire l'assetto globale dell'area di cui al punto precedente.

Margini di flessibilità

I margini di flessibilità relativi agli interventi di nuova costruzione sono in ragione dell' 1% della SC totale realizzabile e per singolo intervento e devono essere esplicitamente motivati e indicati in progetto. Per quanto attiene al lotto minimo è prevista una flessibilità in ragione del 10% per ragioni morfologiche dei terreni interessati che deve trovare compensazione all'interno dell'intero comparto.

R-pr2

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Per quanto riguarda la R-pr2 il P.U.C. prevede di confermare l'area produttiva esistente, già oggetto di un progetto di consolidamento di una situazione regolarizzata tramite un condono edilizio. Attesa la ridotta dimensione dell'area e della sua localizzazione nell'ansa di una curva della strada provinciale, si considera saturata la zona, confermando di fatto la situazione già approvata.

Indicazioni operative

Per gli **edifici esistenti** all'interno dell'ambito:

sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso

Produttiva a carattere artigianale, laboratori, officine, con esclusione delle attività commerciali.

Modalità attuative

Denuncia di inizio attività o permesso di costruire secondo la L.R.16/2008.

Margini di flessibilità

Non sono previsti in relazione al carattere manutentivo degli interventi ammessi.

Ambito a destinazione residenziale per SUA in attuazione del previgente S.U.G.	R-sua1
---	---------------

Descrizione

Il P.U.C. individua un ambito specifico che ricalca le previsioni di uno SUA presentato al Comune di Magliolo ancorché non ancora approvato.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Il P.U.C. prevede di confermare pertanto tali previsioni in quanto ritenute compatibili con gli obiettivi generali di consolidamento della zona.

Indicazioni operative

Nell'ambito sono ammesse **nuove costruzioni** a destinazione residenziale sulle aree libere non asservite agli edifici esistenti in base ai seguenti parametri:

I.U.I. m ³ /m ²	Lotto minimo m ²	Sup. agibile max. (S.A.) m ²	Altezz a max (Hf) m	N max piani	distanze	note
0,35	SUA unitario		7,00	2	Art. 6 Norme Urb. Generali	Il parametro relativo all'indice edificatorio è espresso, solo in questo caso, in mc/mq, per analogia rispetto al progetto già in essere.

Sugli edifici realizzati a seguito della presente normativa potranno essere ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso

Nell'ambito sono ammesse la destinazione d'uso *residenziale*, nonché *parcheggi privati pertinenziali* a raso o in struttura purchè completamente *interrati*, e *urbanizzazioni*.

Modalità attuative

SUA esteso all'intero perimetro d'ambito.

Margini di flessibilità

I margini di flessibilità relativi agli interventi di nuova costruzione sono in ragione dell' 1% della S.A. totale realizzabile e per singolo intervento e devono essere esplicitamente motivati e indicati in progetto.

Aree di produzione agricola	APA
------------------------------------	------------

Descrizione

Le aree di produzione agricola rappresentano le porzioni di territorio ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli anche di tipo intensivo.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968, sono classificate come ambiti di riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

Indicazioni operative

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

- a) edifici esistenti:** sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4.4 delle Norme Urbanistiche Generali compresi gli ampliamenti a condizione che gli ampliamenti, finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, non superino il 20% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 10% per la superficie agibile eccedente. Gli ampliamenti sono esclusi per gli edifici realizzati a seguito dell'entrata in vigore del programma di fabbricazione previgente.
- b) nuove costruzioni:** per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agricola, con i seguenti parametri:

APA	I.U.I. m ² /m ²	asservimento minimo m ²	Lotto minimo unitario m ²	Hf m.	Piani n°	distanze	Note
Residenze	0,01	6.000	3.000	7	2	Art. 6 Norme generali	S.A.: max 180 mq/per edificio
Manufatti Agricoli	0,01		---	4,5		Art. 6 Norme urb. generali	
Serre	50% R.C.			4,5		L.R. n° 17 /1976	

La dimensione minima degli alloggi in zona APA è di 60 mq di S.A. con un massimo di due unità immobiliari per ogni azienda agricola.

E' ammesso l'asservimento non unitario nell'ambito della stessa o altre zone APA secondo le seguenti modalità:

- lotto minimo unitario di ubicazione della costruzione 3000 mq;
- altri terreni da asservire all'interno della stessa zona : nessun raggio massimo;
- altri terreni da asservire all'interno di altre zone APA :raggio massimo 500 mt da misurarsi tra i bordi delle aree da asservire.

Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di *permesso di costruire convenzionato*, corredato da piani o programmi aziendali redatti da agronomo, allegati alla convenzione, così come specificato nelle modalità attuative. nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;
- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Nelle zone agricole è ammessa l'apertura di nuove strade di tipo interpodereale sia di servizio alle residenze agricole. Le strade private in ambito agricolo non possono avere larghezza superiore a m. 4,50 ed eventuali muri di contenimento a monte o a valle non possono avere altezza maggiore di m. 2.50.

- c) Aree libere da edifici e sistemazione dei suoli:** sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi, ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali, di sentieri tagliafuoco. Opere di sostegno dei terreni con muri di sostegno di altezza massima 2 mt. da realizzarsi con modalità conformi alle norme di livello puntuale facenti parte della struttura del piano; sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore; sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali secondo le indicazioni agronomiche(norme di settore); sistemazioni del terreno asservito a giardino secondo le indicazioni di livello puntuale;

d) Interventi ammessi in regime ANI-MA del PTCP

Negli ambiti APA ricadenti in regime ANI-MA del P.T.C.P. e identificati in cartografia con apposito retino, non sono ammesse nuove costruzioni, ma l'indice di fabbricabilità può essere utilizzato ai fini edificatori con le modalità sopra indicate, purchè il sedime dell'edificio non ricada in ANI.MA.

In caso la porzione di terreno da asservire in ANI.MA faccia parte del lotto minimo unitario, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria generale in scala 1:200 dove sarà indicato il confine del lotto, la posizione del fabbricato e la linea di confine tra la zona ANI.MA e la zona IS.MA.

In alternativa l'indice potrà essere utilizzato per ampliamenti di edifici residenziali a destinazione agricola esistenti fino ad un massimo del 40% della S.A.. esistente, purché connessi alla conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali.

Sono invece consentiti gli interventi di nuova costruzione per i manufatti tecnici di cui al punto f).

e) Strutture turistico-ricettive e agrituristiche

Nelle zone APA non ricadenti in zona ANI.MA del PTCP è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive non-alberghiere e locande come definiti dalla normativa regionale vigente, attività di tipo agrituristiche sia attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente sia tramite nuove costruzioni agricole in applicazione dei parametri urbanistico-edilizi di zona. In caso di dismissione dell'attività agrituristica, l'edificio tornerà ad avere destinazione abitativa solo ai fini agricoli.

In tutti i casi la realizzazione di "aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti all'art. 14 della L.R. 2/2008 e s.m.i. è subordinata alla sussistenza delle condizioni di seguito riportate e comporta l'obbligo di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i. . In ogni caso in zona ANI.MA del PTCP può essere prevista la sola tipologia del campeggio pedonale, con esclusione di nuovi edifici e apertura di nuove strade.

f) Serre

Nelle A.P.A. è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" secondo i parametri indicati nella precedente tabella e secondo le specifiche riportate nelle norme agronomiche (*cf. elab. Norme di settore*)

g) Piccoli manufatti tecnici

Nelle aree di produzione agricola sono ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità, da destinare al ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

Un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 3.000 mq ;
superficie coperta non superiore a 12 mq;
altezza, misurata a filo gronda, non superiore a 2,30 m;
distanza tra gli edifici: 50 m

Destinazioni d'uso

- Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi;
- Agriturismo ai sensi della vigente normativa regionale;
- Manufatti per il ricovero attrezzi

In maniera non esclusiva, ossia in abbinamento all'attività agricola:

- Strutture turistiche non-alberghiere ex Art.18 L.R. 2/2008 e locande ex Art.9 L.R.2/2008
- Aziende ricettive all'aria aperta limitatamente ai campeggi in aggiornamento al PUC.
- Commercio al minuto di prodotti agricoli di produzione dell'azienda agricola con S.A.. non superiore a 100 mq;

In aree ritenute idonee dall'Amministrazione comunale, sulla base delle normative vigenti in materia ambientale e di sicurezza e servite da viabilità esistente:

- Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere per le attività di tipo sportivo e ricreativo, (tiro al piattello, ecc.) sociale e culturale (bocciofile, ecc.), sulla base di specifico progetto comportante sistemazioni minime, che non interessi le zone ANI.MA e le zone boscate e non comporti in ogni caso l'apertura di nuove strade o di piste, con esclusione delle attività di motocross e similari. La previsione di manufatti di qualsiasi tipo a servizio delle attività di cui sopra, l'esecuzione di movimenti terra o opere di sostegno di qualsiasi entità comporta *aggiornamento al PUC*.

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto per gli interventi sugli edifici esistenti, titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di nuova costruzione subordinato alla redazione dei piani aziendali.

Piani Aziendali

Nelle aree di produzione agricola (APA) il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di

piani o programmi aziendali presentati a firma di tecnici abilitati. Il “Piano Aziendale” potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato alla domanda di Permesso di Costruire

e dovrà contenere:

- la specifica descrizione degli interventi programmati;
- la delimitazione delle aree interessate dal progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui;
- la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;
- la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive, da trattare con interventi di selvicoltura naturalistica con specie arbustive consone all'ambiente scelte fra quelle che non richiedono manutenzione;
- le aree da destinare all'eventuale attività serricola nel rispetto dei parametri fissati precedentemente;
- il numero dei nuclei familiari (o degli adetti) necessari alla conduzione produttiva;
- lo studio idrogeologico delle aree interessate;
- i criteri per l'approvvigionamento idrico;
- i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
- i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;
- le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
- le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e determinate dalle normative vigenti al momento.

Dovranno inoltre essere rispettate anche le specifiche indicazioni riportate nelle norme agronomiche (cfr. norme di settore).

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale (es. se 20% fino a 22%, se 10% fino al11%) ammesso per gli edifici esistenti purchè adeguatamente motivato ed esplicitato nel provvedimento autorizzativo.

Territori di Presidio Ambientale debolmente insediabili	TPA-di
--	---------------

Descrizione

Sono stati individuati come Territori di “*presidio ambientale debolmente insediabili*” le aree che pur presentando fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale sono, allo stato attuale, completamente o parzialmente recuperabili all’uso agricolo semintensivo e nelle quali l’aspetto del mantenimento delle caratteristiche ambientali e tipologico-insediative risulta essere fondamentale.

Tali aree sono ricomprese in parte in zona ANI.MA e in parte zona IS.MA del PTCP e sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Tali aree, sono classificate come ambiti di riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, rare nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività di presidio svolta nel fondo.

Indicazioni operative

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) edifici esistenti:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all’art. 4.4 delle Norme Urbanistiche Generali compresi gli ampliamenti a condizione che gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale non superino il 20% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 10% per la superficie agibile eccedente;

b) Edifici esistenti contraddistinti dal simbolo (★):

Per l’edificio individuato nella tavola di Piano (SP 1a) con il simbolo (★) (Ca’ del Sensale) saranno consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo con esclusione di ampliamenti e con destinazioni d’uso compatibili con il sistema tipologico-strutturale e distributivo dell’immobile.

c) nuove costruzioni

Per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività di presidio. I parametri sono i seguenti:

TPA-di	I.U.I. It m ² / m ²	Lotto minimo m ²	H max m.	n° piani	distanze	Note
Residenze	0,005	12.000	7,5	2		Su: max 150 mq/per edificio
Manufatti Produutt.	0,005		4,5			La compatibilità dei manufatti produttivi deve risultare da specifico piano aziendale allegato.

La dimensione minima degli alloggi in zona APA è di 60 mq di S.A.. per il primo alloggio e di 45 mq di S.A. per i successivi con un massimo di due unità immobiliari per ogni intervento.

Non è ammesso l'asservimento non unitario eccettuato quanto previsto al punto e).

Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- a) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- b) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio; le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;
- c) le strade di accesso alle residenze non possono avere sviluppo maggiore di m. 150 a partire dalla strada comunale.

d) Aree libere da edifici e sistemazione dei suoli:

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi, ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali, di sentieri tagliafuoco. Opere di sostegno dei terreni con muri di sostegno di altezza massima 2 mt. da realizzarsi con modalità

conformi alle norme di livello puntuale facenti parte della struttura del piano; sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore; sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali secondo le indicazioni agronomiche (norme vegetazionali); sistemazioni del terreno asservito a giardino secondo le indicazioni di livello puntuale;

Non è ammessa l'apertura di nuove strade di lunghezza superiore a 50 mt.

e) Interventi ammessi in regime ANI-MA del PTCP

Negli ambiti TPA-di ricadenti in regime ANI-MA e identificati in cartografia con apposito retino, non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale, ma l'indice di fabbricabilità può essere trasferito all'interno della stessa TPA-di in zone non ricadenti sotto il regime ANI.MA.

In caso la porzione di terreno da asservire in ANI.MA non faccia parte del lotto di intervento, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria generale in scala 1:200 dove sarà indicato il confine del lotto, la posizione del fabbricato e la linea di confine tra la zona ANI.MA e la zona IS.MA.

In alternativa l'indice potrà essere utilizzato per ampliamenti di edifici residenziali esistenti fino ad un massimo del 40% della S.A.. esistente, purché connessi alla conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali.

Non è ammessa l'apertura di nuove strade in ANI.MA.

Sono invece consentiti gli interventi di nuova costruzione per i manufatti tecnici di cui al punto f).

f) Strutture turistico-ricettive e agrituristiche

Nelle zone TPA-di non ricadenti in zona ANI.MA del PTCP è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive extralberghiere e locande come definiti dalla normativa regionale, attività di tipo agrituristiche come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13 sia attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente sia tramite nuove costruzioni in applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le abitazioni agricole.

La realizzazione di "aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti all'art. 4 della L.U.R. n° 11 del 4/3/1982 e s.m.i. comporta l'obbligo di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i. . in ogni caso in zona ANI.MA del PTCP può essere prevista la sola tipologia del campeggio pedonale, con esclusione di nuovi edifici e apertura di nuove strade.

g) Piccoli manufatti tecnici

Nelle aree di presidio sono ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità, da destinare al ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

Un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 3.000 mq ;

superficie coperta non superiore a 12 mq;

altezza, misurata a filo gronda, non superiore a 2,30 m;

distanza tra gli edifici: 50 m

Destinazioni d'uso

- Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi;
- Agriturismo ai sensi della vigente normativa regionale;
- Manufatti per il ricovero attrezzi;

In maniera non esclusiva, ossia in abbinamento all'attività agricola:

- Strutture turistiche non-alberghiere ex Art.18 L.R. 2/2008 e locande ex Art.9 L.R.2/2008
- Aziende ricettive all'aria aperta limitatamente ai campeggi in aggiornamento al PUC.
- Commercio al minuto di prodotti agricoli di produzione dell'azienda agricola con S.A.. non superiore a 100 mq;

In aree ritenute idonee dall'Amministrazione comunale, sulla base delle normative vigenti in materia ambientale e di sicurezza e servite da viabilità esistente:

- Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere per le attività di tipo sportivo e ricreativo, (tiro al piattello, ecc.) sociale e culturale (bocciofile, ecc.), sulla base di specifico progetto comportante sistemazioni minime, che non interessi le zone ANI.MA e le zone boscate e non comporti in ogni caso l'apertura di nuove strade o di piste, con esclusione delle attività di motocross e similari. La previsione di manufatti di qualsiasi tipo a servizio delle attività di cui sopra, l'esecuzione di movimenti terra o opere di sostegno di qualsiasi entità comporta *aggiornamento al PUC*.

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto per gli interventi sugli edifici esistenti, titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di nuova costruzione subordinato alla presentazione di piani aziendali di seguito descritti.

Piani Aziendali

Nelle aree di presidio ambientale (TPA-di) il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale finalizzato al presidio ambientale,

è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali presentati a firma di tecnici abilitati. Il “Piano Aziendale” potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato alla domanda di Permesso di Costruire

e dovrà contenere:

la specifica descrizione degli interventi programmati;

la delimitazione delle aree interessate dal progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui;

la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;

la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive, da trattare con interventi di selvicoltura naturalistica con specie arbustive consone all'ambiente scelte fra quelle che non richiedono manutenzione;

le aree da destinare all'eventuale attività serricola nel rispetto dei parametri fissati precedentemente;

il numero dei nuclei familiari (o degli adetti) necessari alla conduzione produttiva;

lo studio idrogeologico delle aree interessate;

i criteri per l'approvvigionamento idrico;

i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;

i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;

le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;

le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e determinate dalle normative vigenti al momento.

Dovranno inoltre essere rispettate le specifiche indicazioni riportate nelle norme agronomiche (cfr. norme di settore).

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale ammesso per gli edifici esistenti purchè adeguatamente motivato ed esplicitato nel provvedimento autorizzativo.

Territori di Presidio Ambientale non insediabili

TPA-ni

Descrizione

Sono stati individuati come ambiti di “*presidio ambientale non insediabili*” le aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale e che non sono, allo stato attuale, recuperabili all’uso agricolo produttivo o ad altre funzioni e nelle quali l’aspetto della conservazione dell’ambiente naturale risulta essere prevalente.

Tali aree, sono ricomprese in zona ANI-MA del P.T.C.P., sono classificate come ambiti di conservazione, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Questi territori sono soggetti ad un regime prevalente di conservazione e gli interventi ammessi sono finalizzati al recupero del territorio in stato di abbandono tramite opere di sistemazione dei terreni e di presidio ambientale.

Indicazioni operative

In esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

- c) edifici esistenti:** sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all’art. 4.4 delle Norme Urbanistiche Generali compresi gli ampliamenti a condizione che gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale non superino il 20% della S.A. esistente per gli interventi con S.A. inferiore ai 100 mq. e non superino il 10% per la superficie agibile eccedente. Gli ampliamenti sono esclusi per gli edifici realizzati a seguito dell’entrata in vigore del programma di fabbricazione previgente.

- d) Edifici esistenti contraddistinti dal simbolo (★):** per l’edificio individuato nella tavola di Piano (SP 1b) con il simbolo (★) (ca’ del Mago) saranno consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo con esclusione di ampliamenti e destinazioni d’uso compatibili con il sistema tipologico-strutturale e distributivo dell’immobile.

e) Aree libere da edifici e sistemazione dei suoli: sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del pae S.A.gio e prevenzione incendi, ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali, di sentieri tagliafuoco. Opere di sostegno dei terreni con muri di sostegno di altezza massima 2 mt. da realizzarsi con modalità conformi alle norme di livello puntuale facenti parte della struttura del piano; sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore; sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali secondo le indicazioni agronomiche (norme vegetazionali); sistemazioni del terreno asservito a giardino secondo le indicazioni di livello puntuale;

f) Piccoli manufatti tecnici

Nelle aree di presidio sono ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità, da destinare al ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

Un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 3.000 mq ;

superficie coperta non superiore a 12 mq;

altezza, misurata a filo gronda, non superiore a 2,30 m;

distanza tra gli edifici: 50 m

Destinazioni d'uso

- Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi limitatamente all'esistente
- Agriturismo tramite utilizzo degli edifici esistenti
- Attività ricettive non alberghiere e locande tramite utilizzo degli edifici esistenti

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto per tutti gli interventi ammessi.

Tutti gli interventi ammessi ricadenti all'interno del perimetro del S.I.C. dovranno rispettare le indicazioni contenute negli elaborati della V.A.S. e dovranno essere sottoposti a valutazione d'incidenza nei casi previsti dalla normativa.

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale ammesso per gli edifici esistenti purchè adeguatamente motivato

Indicazioni comuni alle zone APA e TPA

Interventi in aree boscate

Nelle aree da considerarsi “boscate”, così come perimetrare nelle tavole di uso del suolo e secondo la definizione della legge forestale regionale, gli interventi edificatori qualora ammessi, dovranno tenere conto delle seguenti indicazioni:

- la riduzione di superficie boscata dovrà essere limitata al massimo e qualora il terreno asservito ricada solo in parte in zona boscata, la localizzazione dell'edificio e le aree da coltivare dovranno essere prioritariamente individuate nelle aree non boscate, salvo motivazioni di carattere oggettivo sulle caratteristiche orografiche e geologiche dei terreni e sul rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, da documentare in sede di presentazione del progetto e da valutarsi da parte della commissione edilizia;
- nel caso in cui il terreno risulti totalmente in zona boscata, ma ricadente in zona APA o TPA di PUC, la riduzione della zona boscata dovrà essere comunque limitata al massimo.

In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- per una superficie aziendale fino ad 1 Ha la superficie coltivata dovrà essere compresa tra un minimo del 15% e un massimo del 30%;
- per una superficie aziendale fino a 2 Ha la superficie coltivata dovrà essere compresa tra un minimo del 10% e un massimo del 20%;
- per una superficie aziendale oltre i 2 Ha la superficie coltivata dovrà essere compresa tra un minimo del 5% e un massimo del 10%;

In tutte le zone APA e TPA suscettibili di edificazione, sia boscate che non, l'apertura di nuove strade non dovrà essere superiore a 200 ml. e dovrà comportare sbancamenti minimi e minime opere di sostegno.

La larghezza dovrà essere al massimo di metri 3 e dovranno essere previste adeguate sistemazioni per il deflusso delle acque, con impiego minimo di elementi artificiali.

La pavimentazione dovrà essere preferibilmente drenante, salvo esigenze funzionali legate alla pendenza.

Territori non insediabili	TNI
----------------------------------	------------

Descrizione

I territori non insediabili comprendono le aree prevalentemente boscate e montuose che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche non sono idonee all'insediamento antropico. Esse corrispondono essenzialmente alla parte di ponente del territorio comunale, pressoché coincidente con la zona ANI.CE del PTCP e per gran parte interessata dalla presenza di vincoli, paesistico ambientale, area protetta provinciale, SIC.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Questi territori sono soggetti ad un regime di conservazione e presidio ambientale.

Indicazioni operative

Nei Territori non Insediabili sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia leggera ai sensi dell'Art. 4.4 delle Norme Urbanistiche Generali.

Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;

coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;

La realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate, recinti di sosta per animali in genere;

il ripristino di eventuali terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale.

Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio, ammesse solo per le aree situate al di sotto della quota di S.l.m. , è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00.

Per le porzioni di territorio ricadenti in aree carsiche valgono le limitazioni previste dalla legge per dette aree.

Destinazioni d'uso

- Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi limitatamente all'esistente

- Agriturismo tramite utilizzo degli edifici esistenti

Modalità attuative

secondo normativa vigente in relazione al tipo di intervento

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale ammesso per gli edifici esistenti purchè adeguatamente motivato

Ambiti per attrezzature ed impianti	AI
--	-----------

Viene individuato un ambito per attrezzature e impianti in corrispondenza della esistente discarica. Si fa rimando ai provvedimenti autorizzativi dell'impianto che individuano due zone, una ancora attiva suscettibile di ricevere ancora materiale, ed una di rinaturalizzazione, ormai esaurita, oltre ad un'area per servizi e accesso all'area.

Vista la prossima dismissione dell'attività per esaurimento delle volumetrie di rifiuti ancora ammesse, l'area dovrà essere oggetto di progetto di rinaturalizzazione al fine di ridurre progressivamente l'impatto paesaggistico.

Si applicano in ogni caso le norme specifiche in materia di tutela dell'ambiente e fasce di rispetto.

Servizi (art.3 D.M. 2 aprile 1968)	S
---	----------

La cartografia di piano individua le zone destinate a servizi pubblici sia esistenti che di progetto ai fini del soddisfacimento dello standard derivante dal peso insediativo del PUC.

Si rimanda allo specifico elaborato “disciplina urbanistica delle zone a servizi”.

attrezzature di interesse generale	F
---	----------

La cartografia di piano individua tre zone che, vengono considerate di interesse generale e pertanto assimilate dal PUC alle zone di tipo F di cui all'Art.2 del D.M. 2 aprile 1968.

Esse sono costituite dal depuratore (969 mq) e dalla zona della ex ferriera in loc. Isallo, (9.372 mq) per la quale si riconoscono potenzialità di utilizzo come sito di archeologia industriale di interesse turistico e una zona per l'atterraggio elicotteri.

Per quanto riguarda l'area presso la ferriera, il Comune potrà convenzionarsi con i proprietari delle aree, con le associazioni culturali che promuovono tali iniziative, per realizzare un progetto che preveda la creazione di un museo all'aperto, con l'eventuale inserimento nel circuito dei percorsi turistici e culturali del finalese.

La previsione nelle immediate vicinanze di una nuova zona turistico-residenziale la contestuale dotazione di servizi, la previsione di un parcheggio e area di sosta presso la partenza del sentiero per la ferrata degli artisti, contribuiscono, unitamente al sito della Ferriera, a creare per Isallo una possibilità di rivitalizzazione.

Parco Urbano (Art.4 comma 5 D.M. 2 aprile 1968)	PU
--	-----------

L' area destinata a Parco Urbano è da considerare porzione di territorio non insediabile; corrisponde a zona ANI-MA del P.T.C.P. e rappresenta una risorsa ambientale fondamentale da salvaguardare nell'interesse della collettività (assimilabile alle zone F del DM 02/04/1968).

In queste aree, in buona parte di proprietà comunale, non sono ammessi nuovi interventi edilizi di tipo residenziale e/o produttivo. Sono ammessi soltanto interventi di ingegneria naturalistica e manufatti infrastrutturali necessari per la manutenzione e la conservazione del territorio. E' ammessa altresì la realizzazione di aree attrezzate per pic-nic o per palestre nel verde e di quant'altro si rendesse necessario per rendere pubblicamente fruibile il parco urbano.

Per quanto riguarda il taglio delle piante occorre far riferimento alle norme agronomiche contenute nelle norme di settore.

Ambiti a verde di rispetto delle borgate storiche	VR
--	-----------

Descrizione

Si tratta di una zona a fasce pressoché prive di edifici con presenza di uliveti.

Sono individuate due zone a verde di rispetto:

- Vr1 Lanfranchi – Ca' De Rossi
- Vr2 Cesii – Ca' di Bosci

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

L'ambito Vr1 “abbraccia” le borgate di Staricco, Lanfranchi, San Bernardo, Cà Rossi, mentre la Vr2 è situata tra le borgate Cesii e Ca' di Bosci. Esse costituiscono importanti fasce di rispetto, da mantenere a verde, al fine di contribuire alla corretta leggibilità degli insediamenti a nucleo.

Indicazioni operative

All'interno degli ambiti “C-vr” non sono consentite nuove costruzioni. Sugli edifici eventualmente esistenti realizzati nel periodo di vigenza del programma di fabbricazione sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 delle Norme Urbanistiche Generali sino al punto 4.4.1 (ristrutturazione edilizia leggera) con esclusione di ampliamenti di S.A. ancorché ricavati da trasformazione d'uso di locali accessori.

A tali ambiti è attribuito, per edifici residenziali, un indice di fabbricabilità trasferibile come specificato nella seguente tabella:

D.U.	It mq/ mq
Residenze	0,01

Tale indice di fabbricabilità potrà essere utilizzato negli ambiti TPA-di e APA, purchè esterni alla fascia di rispetto di 50 mt. dai nuclei storici, applicando gli altri parametri edificatori delle rispettive zone di intervento per quanto attiene altezze, lotto minimo, distanze ecc.

Destinazioni d'uso

Residenza limitatamente all'esistente

Modalità attuative

Le modalità attuative da applicarsi sono quelle dell'ambito in cui viene realizzata la costruzione oggetto del trasferimento di indice.

Margini di flessibilità

I margini di flessibilità da applicarsi sono quelli dell'ambito in cui viene realizzata la costruzione oggetto del trasferimento di indice.

Distretti di trasformazione	DT-pr
------------------------------------	--------------

Descrizione

Il P.U.C. individua un unico distretto di trasformazione destinato ad attività produttive/artigianali, DT-pr1. Detto distretto è situato in zona AI.MA di P.T.C.P. ed è situata in zona adiacente all'attuale discarica in fase di dismissione. E' attualmente occupata da una ex pista da motocross in stato di abbandono. E' in parte già urbanizzata sia per la presenza della discarica che per la presenza dell'area ex motocross. Essa è assimilabile alle zone di tipo D del D.M. 02/04/1968.

Obiettivi specifici e rapporti con gli obiettivi generali di piano

Si prevede di realizzare un recupero funzionale dell'area, destinandola ad usi artigianali/produttivi, ritenuti idonei alle caratteristiche del luogo già interessato dalla presenza in adiacenza della discarica e da attrezzature ed impianti ad essa collegati. L'obiettivo generale è quello di perseguire il recupero ambientale di un'area in abbandono ove rimangono le tracce dell'attività sportiva dismessa. Gli interventi ammessi non potranno essere disgiunti da un recupero ambientale e paesistico, al fine di realizzare un nuovo assetto della zona, con minimo dispendio di risorse territoriali (strada già esistente) e ambientali. La zona non riveste carattere di pregio particolare.

Indicazioni specifiche per la trasformazione

Per il distretto è individuata una specifica scheda di progetto di seguito riportata, cui si rimanda per tutte le indicazioni normative, e le regole di congruenza.

Destinazioni d'uso

Produttiva a carattere artigianale, residenziale per fini di presidio secondo i limiti indicati nella scheda di progetto.