

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**

## documento di raccordo

aggiornamento e rettifica testi rispetto alla  
stesura definitiva della struttura del piano riportata  
in cartografia: elaborati SP6-SP8-SP10

dicembre 2011

## **Premessa**

Il presente elaborato costituisce aggiornamento e rettifica puntuale rispetto agli elaborati di testo della struttura del piano allegati al progetto preliminare di PUC, al fine di renderli coerenti con la stesura definitiva riportata in cartografia. Essi riguardano sostanzialmente l'introduzione di due aree a parcheggio pubblico P13 e P14, l'eliminazione di area a parcheggio P11, la modifica cartografica e normativa degli ambiti R-sp, la modifica del perimetro degli ambiti Rcs1 e Vr1, l'introduzione di alcune precisazioni nelle norme di conformità e di congruenza, nonché l'eliminazione di errori materiali. Gli elaborati di testo interessati da tale aggiornamento sono:

- elaborato SP6: struttura del piano
- elaborato SP8: norme di conformità e di congruenza
- elaborato SP10: disciplina urbanistica delle zone a servizi

## **Rettifica e aggiornamento elaborato SP6: struttura del piano**

Al paragrafo 2.1 si riportano di seguito le tabelle relative alla sezione 1, sezione 2, sezione 3 e peso insediativo globale, significando che quelle inserite nel presente elaborato sostituiscono, in quanto aggiornate, quelle corrispondenti riportate nell'elaborato SP6.

sezione 1: ambiti di riqualificazione										
ambito	Sup. totale	Sup. libera da ass e costr e viabilità e aree a servizi	indice mq/mq	Sup.Ag. realizzabile	Sup. residuale asservibile	indice differenziale da precedenti asservimenti mq/mq	Sup.Ag. Realizzabile per differenza indice	abitanti insediabili	mq standard per abitante	fabbisogno standard
R-cm1	20.421	13.463	0,05	673,16	6.957,80	0,041	288,25	38,46	22	846,04
R-cm2	8.135	6.283	0,05	314,15	1.851,60	0,041	76,71	15,63	22	343,95
R-cm3	30.958	27.709	0,05	1.385,45	1.474,80	0,041	61,10	57,86	22	1.272,96
R-cm4	86.770	71.518	0,02	1.072,77	0	0	0	42,91	22	944,04
R-cm5	31.967	20.195	0,03	504,87	0	0	0	20,19	22	444,28
R-cs1	258.547	142.916	0,05	7.145,79	49.548,76	0,041	2.052,73	367,94	11	4.047,35
R-cs2	105.209	56.818	0,05	2.840,90	18.452,40	0,041	764,46	144,21	11	1.586,35
Vr-1	63.006	44.898	0,01	448,98	0	0	0	17,96	22	395,10
Vr-2	12.104	8.446	0,01	84,46	0	0	0	3,38	22	74,33
<b>totale residenza</b>				<b>14.470,52</b>			<b>3.243,25</b>	<b>708,55</b>		<b>9.954,41</b>
R-pr1	12.207	629	0,3	188,70	11.578,00	0,200	2.315,60			<b>2.003,44</b>
<b>totale</b>										<b>11.957,85</b>
<i>di cui:</i>										
totali residenti (60%)								425,13		<b>5.972,65</b>
totali fluttuanti (40%)								283,42		3.981,76
standard ridotto fluttuanti per esclusione istruzione (4.944,73 - 289,11x 4,5)										<b>2.706,37</b>
<b>Fabbisogno effettivo (dati in rosso)</b>										<b>10.682,46</b>

sezione 2: ambiti agricoli										
ambito	Sup. totale	Sup. libera da ass e costr e viabilità e aree a servizi	indice mq/mq	Sup.Ag. realizzabile	stina superficie residuale asservibile	indice differenziale da precedenti asservimenti mq/mq	Sup.Ag. Realizzabile per differenza indice	abitanti inseidiabili	mq standard per abitante	fabbisogno standard
APA1	616.215	481.645	0,01	4.816,45				192,66	10	1.926,58
APA2	75.693	49.520	0,01	495,20				19,81	10	198,08
APA3	39.584	37.823	0,01	378,23				15,13	10	151,29
APA4	17.264			0,00				0,00	10	0,00
APA5	6.098			0,00				0,00	10	0,00
APA6	63.279	22.500	0,01	225,00				9,00	10	90,00
APA7	54.233	33.284	0,01	332,84				13,31	10	133,14
APA8	222.337	163.445	0,01	1.634,45				65,38	10	653,78
APA9	42.523	16.785	0,01	167,85				6,71	10	67,14
APA10	117.931	70.989	0,01	709,89				28,40	10	283,95
APA11	120.209	105.978	0,01	1.059,78				42,39	10	423,91
APA12	22.442	21.982	0,01	219,82				8,79	10	87,93
<b>totali</b>				<b>10.039,50</b>				<b>401,58</b>		<b>4.015,80</b>
percentuale riduzione 25%								<b>301,19</b>		<b>3.011,85</b>

sezione 3: ambiti e distretti soggetti a obbligo di PUO										
ambito	Sup. totale	Sup. libera da ass e costr e viabilità e aree a servizi	indice mq/mq	Sup.Ag. realizzabile	Sup. stimata residuale asservibile	indice differenziale da precedenti asservimenti mq/mq	Sup.Ag. Realizzabile per differenza indice	abitanti insediabili	mq standard per abitante	fabbisogno standard
R-tu1	41.657	24.755	0,04	990,20	10.162	0,031	315,02	52,21	22	1.148,59
R-sp1	50.272	38.005	0,06	2.280,28	12.267	0,051	625,62	116,24	22	2.557,19
R-sp2	24.576	20.472	0,06	1.228,34	4.104	0,051	209,28	57,51	22	1.265,11
R-sp3	89.826	44.889	0,06	2.693,32	41.870,40	0,051	2.135,39	107,73	22	2.370,12
R-sua 1	24.258							97,00	22	2.134,00
DT-pr1	44.957	44.957								4.495,70
<b>totali</b>	<b>275.546</b>			<b>7.192,14</b>				<b>430,68</b>		<b>13.970,71</b>

## PESO INSEDIATIVO GLOBALE (abitanti insediabili)

<b>peso insediativo di progetto del PUC</b>	RESIDENZIALE/TU-RIC	AGRICOLO	<b>totale</b>
SEZIONE 1 (ambiti di riqualificazione non soggetti a PUO e ampliamenti esistente)	709		<b>709</b>
SEZIONE 2 (ambiti agricoli)		301	<b>301</b>
SEZIONE 3 (ambiti di riqualificazione soggetti a PUO )	431		<b>431</b>
<b>peso insediativo di progetto del PUC</b>	<b>1139</b>	<b>301</b>	<b>1440</b>
<b>peso insediativo esistente</b>			<b>1206</b>
<b>peso insediativo totale (esistente e di progetto)</b>			<b>2646</b>

note: .

il dato della sezione 3 non comparirà nel bilancio dei servizi in quanto il PUO deve reperire gli standard all'interno dell'ambito  
il peso insediativo del programma di fabbricazione era pari a 2632 abitanti.

N.B. Scostamenti di una unità tra le tabelle sono dovuti agli arrotondamenti.

Al paragrafo 2.1 “*Determinazione del peso insediativo*”, sono apportati inoltre i seguenti aggiornamenti:

<p>Testo originario</p>	<p><i>Si riassume pertanto che il peso insediativo globale è pari a <b>2575</b> abitanti, di cui:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1206 <i>esistenti (compresi fluttuanti)</i></li> <li>▪ 1034 <i>di progetto al di fuori dei PUO (compresi fluttuanti)</i></li> <li>▪ 335 <i>derivante dai PUO</i></li> </ul> <p><i>Il bilancio degli standard esistenti e di progetto descritto ai paragrafi successivi attiene ai primi due dati, come già specificato ai paragrafi precedenti, ovvero a <b>2.240</b> abitanti, oltre al fabbisogno derivante da destinazioni commerciali e artigianali indicato nelle tabelle.</i></p>
<p>.Testo modificato</p>	<p>Si riassume pertanto che il peso insediativo globale è pari a <b>2646</b> abitanti, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1206 <i>esistenti (compresi fluttuanti)</i></li> <li>▪ 1010 <i>di progetto al di fuori dei PUO (compresi fluttuanti)</i></li> <li>▪ 431 <i>derivante dai PUO</i></li> </ul> <p>Il bilancio degli standard esistenti e di progetto descritto ai paragrafi successivi attiene ai primi due dati, come già specificato ai paragrafi precedenti, ovvero a <b>2.216</b> abitanti, oltre al fabbisogno derivante da destinazioni commerciali e artigianali indicato nelle tabelle.</p>

Al paragrafo 2.2 si riportano di seguito le tabelle relative ai *servizi esistenti e di progetto (zone S)* e al *bilancio standard zone S*, e zone F significando che quelle inserite nel presente elaborato sostituiscono, in quanto aggiornate, quelle corrispondenti riportate nell’elaborato SP6.

**Tabella dei servizi esistenti e di progetto (ZONE S art. 3 DM 2/4/68)**

<b>ISTRUZIONE</b>				<b>INTERESSE COMUNE</b>				<b>SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT</b>				<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>			
ESISTENTI		DI PROGETTO		ESISTENTI		DI PROGETTO		ESISTENTI		DI PROGETTO		ESISTENTI		DI PROGETTO	
sigla	mq	sigla	mq	sigla	mq	sigla	mq	sigla	mq	sigla	mq	sigla	mq	sigla	mq
I-1	231	I-2	6.000	IC-1	2.936			V-1	9.625	V-9	1.418	P-1	727	P-9	400
				IC-2	222			V-2	1.386	V-10	1.105	P-2	517	P-10	soppressa
				IC-3	412			V-3	1.409	V-11	1361,7	P-3	100	P-11	soppressa
				IC-4	633			V-4	396	V-12	4.581	P-4	210	P-12	706
				IC-5	3.097			V-5	230	V-13	1.437	P-5	180	P-13	2.831
				IC-6	545			V-6	931			P-6	331	P-14	1.509
				IC-7	140			V-7	6.138			P-7	401		
								V-8	338			P-8	384		
<b>231,0</b>		<b>6.000</b>		<b>7.985</b>		<b>0</b>		<b>20.453</b>		<b>9.902</b>		<b>2.850</b>		<b>5.046</b>	

**BILANCIO STANDARD - ZONE F (art. 4 sub. 5 DM 2/4/68)**

		NUMERO ABITANTI	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (1 mq/ab.)				PARCO URBANO (15 mq/ab.)			TOTALE STANDARD SERVIZI		
			FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO	ESISTENTI	SALDO	FABBISOGNO	ESISTENTI	SALDO
RESIDENTI	ATTUALI	724	724			10.860			11.584,0			
FLUTTUANTI	ATTUALI	482	482			7.230			7.712,0			
RESIDENTI	FUTURI compresi PUO	856	856			12.842			13.698,1			
RESIDENTI APA	FUTURI	301	301			4.518			4.819,0			
FLUTTUANTI	FUTURI	283	283			4.251			4.534,7			
<b>TOTALE ABITANTI ATTUALI+FUTURI</b>		<b>2.647</b>	<b>2.647</b>	<b>10.341</b>	<b>22.605</b>	<b>30.299</b>	<b>21.611</b>	<b>812.516</b>	<b>790.905</b>	<b>24.257,8</b>	<b>822.857,0</b>	<b>798.599</b>

**BILANCIO STANDARD ZONE S (servizi - lett. a, b, c, d art. 3 DM 2/4/68)**

		NUMERO ABITANTI	ISTRUZIONE ( Art.10 norme gen.4,5 mq/ab.)				INTERESSE COMUNE ( Art. 10 norme gen.3 mq/ab.) (4mq/ab. Zone APA Art. 4)				SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT (Art.10 norme generali 12 mq/ab.) (6 mq/ab. Zone APA)				PARCHEGGI PUBBLICI (Art.10 norme gen.2,5 mq/ab.)				TOTALE STANDARD SERVIZI					
			FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO teorico	FABBISOGNO ridotto come da tabella sezione 1 che tiene conto anche del produttivo	ESISTENTI	DI PROGETTO	TOTALE STANDARD DI PIANO (esistenti e di progetto)	SALDO POSITIVO
RESIDENTI	ATTUALI	724	3.258				1.448				6.516				1.810				13.032,0	13.032,0				
	FUTURI	425	1.913				1.275				5.102				1.063				9.352,9	7.975,7				
	FUTURI APA	301					1.205				1.807								3.011,9	3011,85				
	TOT	1.149	5.171				3.928				13.425				2.873				25.396,8	24.019,5				
FLUTTUANTI	ATTUALI	482	0				964				4.338				1.205				6.507,0	6.507,0				
	FUTURI	283	0				850				3.401				709				4.959,9	2.706,37				
	TOT	765	0				1.814				7.739				1.914				11.466,9	9.213,4				
TOTALE RESIDENTI + FLUTTUANTI	ATTUALI	1.206																						
	FUTURI	1.010																						
	TOT	2.216	5.171	231	6.000,0	1.060	5.742	7.985	0,0	2.243	21.164	20.453	9.902,2	9.191	4.786	2.850	5.045,60	3.109	36.864	33.233	31.519	20.948	52.467	19.234

## Rettifica e aggiornamento elaborato SP8: norme di conformità e di congruenza

- 1) Il paragrafo "attrezzature e impianti di interesse generale – F", è sostituito dal seguente:

<b>attrezzature di interesse generale</b>	<b>F</b>
<p>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.</p> <p>Esse sono costituite dal depuratore (F1 di 969 mq), dalla zona della ex ferriera in loc. Isallo (F2 - 22.605 mq), per la quale si riconoscono potenzialità di utilizzo come sito di archeologia industriale di interesse turistico e una zona per l'atterraggio elicotteri ( F3 - 9.372 mq) .</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Per quanto riguarda la zona F3, si ritiene che la zona possa essere alternativamente destinata ad altro uso, anche in virtù del saldo largamente positivo delle dotazioni di attrezzature di interesse generale presenti e future.</p> <p>In particolare il sito, di proprietà comunale, potrà essere destinato ad intervento di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata da attuarsi attraverso procedure di assegnazione a soggetti operanti nell'ambito dell'edilizia sociale, selezionati attraverso procedure di evidenza pubblica secondo la normativa vigente.</p> <p>Si considera compatibile la realizzazione di circa 1000 mq di S.Ag. residenziale (corrispondente ad un indice di U.I. di circa 0,1 mq/mq) con edifici di tipologia ammessa per le aree edificabili limitrofe.</p> <p>L'attuazione dovrà avvenire attraverso il rilascio di concessione edilizia convenzionata e dovrà essere assicurato il reperimento dei pertinenti standard urbanistici nel rispetto delle quantità minime previste dal PUC.</p>	

- 2) Il paragrafo "ambiti a destinazione residenziale di espansione a nucleo", R-sp è sostituito dal seguente:

<b>Ambiti a destinazione residenziale di espansione a nucleo</b>	<b>R-sp</b>
--	-------------

### **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 50.272)
- R-sp 2 via dei Ulivi (mq 24.576)
- R-sp 3 via Prolungo/via Isorella (mq 89.826)

### **Indirizzo di pianificazione e obiettivi**

In particolare gli ambiti, per conformazione del terreno, presenza di viabilità, situazione di uso dei suoli, si prestano ad insediamenti compatibili con il regime IS.MA del PTCP, ovvero insediamenti a nucleo sul modello insediativo delle borgate storiche esistenti.

### **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*. Sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

- *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;
- *attività ricettive* se previste dalle singole schede normative secondo i limiti quantitativi e le tipologie ivi previste;
- *attività di connettivo urbano* in presenza di attività ricettive nel limite del 20% della S.A. di queste ultime;
- *urbanizzazioni*.

Si riportano di seguito le schede di progetto degli ambiti Rsp, che sostituiscono quelle corrispondenti contenute nell'elaborato SP8.

## AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "TAGLIOLE"

**R-sp 1**

### Descrizione

Porzione di territorio collinare situata a Est del capoluogo, oltre il Rio Merlo, ad una quota media di circa 340 mt. s.l.m., con acclività non elevata e orientamento sud - sud Ovest nella porzione ove è prevista l'edificazione, caratterizzata da un andamento abbastanza regolare delle curve di livello. La zona di concentrazione volumetrica di attesta ove l'area è più pianeggiante. La superficie territoriale è pari a mq **50.272** ed è pressoché priva di edifici. Il territorio non è boscato e risulta per lo più utilizzato per coltivazioni arboree e uliveto. L'accessibilità avviene da nord attraverso la strada comunale esistente denominata *località Tagliole*.

### Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

P.T.C.P			Vincoli	
ASSETTI		Variante (P.U.C.)		
Insediativo	IS.MA	Non prevista	Idrogeologico	
Vegetazionale	COL-ISS	Non prevista		
Geomorfologico	MO-B	Non prevista		

### Indicazioni Operative

L'ambito è destinato alla realizzazione di un insediamento residenziale "a nucleo" da collocarsi in una *zona di concentrazione volumetrica* indicata nella planimetria della presente scheda. Le altre aree dell'ambito non interessate dalle costruzioni potranno essere in parte destinate, nell'immediato intorno, ai servizi pubblici, alle sistemazioni a verde privato da realizzarsi nel rispetto dell'andamento originale del terreno limitando al massimo gli sbancamenti e le opere di sostegno. Il progetto di PUO dovrà essere corredato da uno studio di mantenimento e valorizzazione del verde esistente esteso a tutte le aree di intervento nel rispetto delle norme di carattere vegetazionale (cfr. norme generali).

### Parametri Urbanistici

Destinazione prevalente		residenziale	
S	Superficie	m2	50.272
	Superficie libera da asservimenti	m2	38.005
IUI	Indice utilizzazione insediativa	m2/ m2	0,06
S A	Superficie Agibile teorica compresa stima indice residuale	m2	<b>2.906</b>
Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima 70% S.Ag totale		m	7,00
Altezza massima 30% S.Ag totale		m	10,00
Distanze	Strade carrabili	m	5
	Strade pedonali	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

### Standard Urbanistici

Secondo indicazioni Art. 10 delle norme generali.

La localizzazione dei servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato) dovrà essere concordata con la C.A. e specificata nella convenzione attuativa.

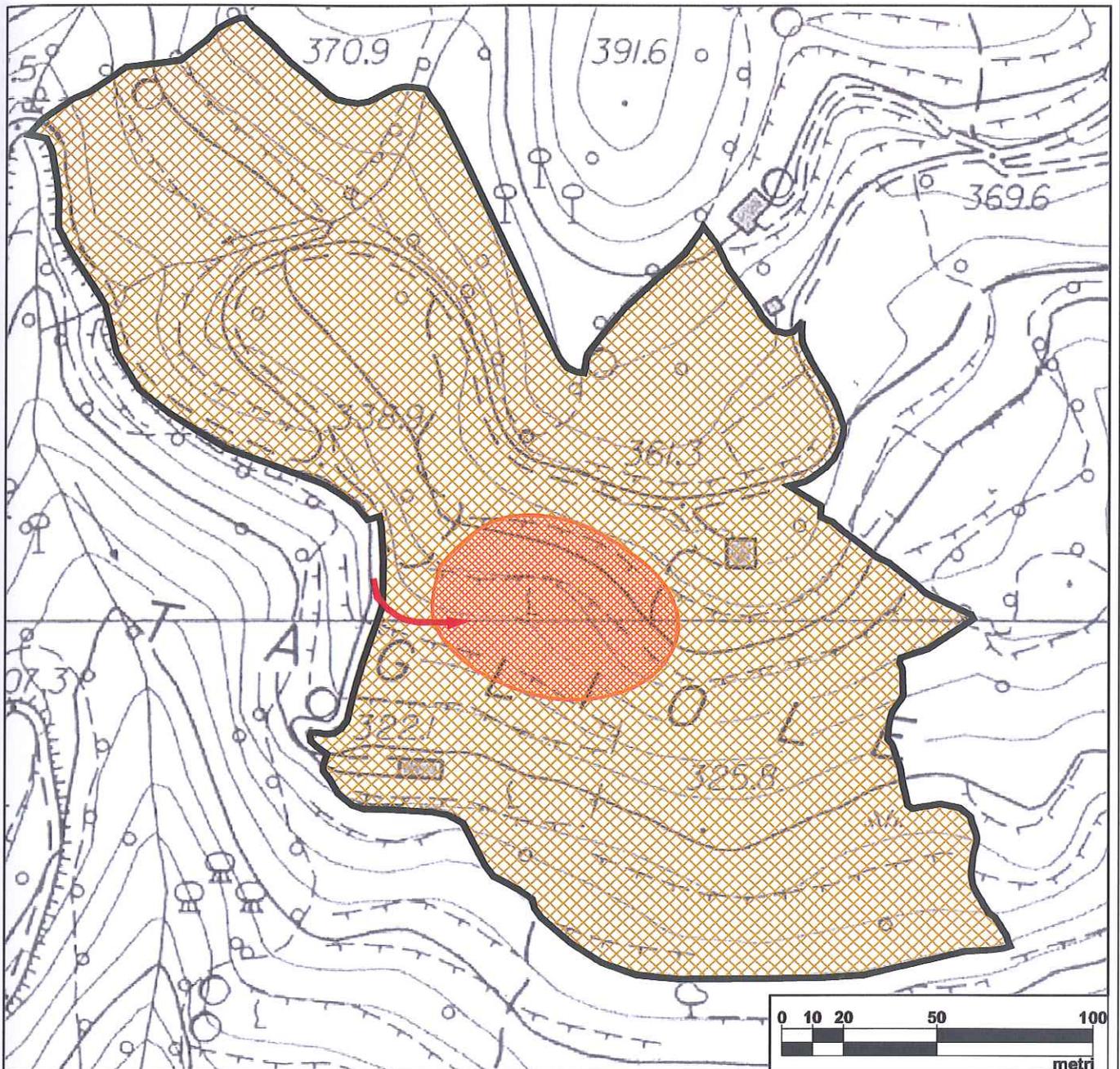
### Parcheggi pertinenziali

Come da norme generali

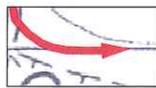
### Indicazioni di livello puntuale

Lo schema di riferimento è quello dell'edificazione a nucleo, sul modello insediativo delle borgate storiche (cfr. unità insediativa B della descrizione fondativa). La tipologia di riferimento è quella dell'edificio aggregato a due/tre piani fuori terra. Il tipo edilizio ammesso è il tipo "A" con riferimento alla descrizione fondativa.

Planimetria scala 1:2000



Aree di concentrazione volumetrica



Accesso



individuazione ambito

**Modalità di attuazione**

P.U.O. esteso al 100% della edificabilità totale finalizzato alla realizzazione di un insediamento a nucleo la cui localizzazione è indicata in planimetria con obbligo di adeguamento della viabilità che si diparte dalla strada comunale.

**Margini di flessibilità**

Gli interventi soggetti a PUO non hanno specifica norma di flessibilità in quanto la stessa è già contenuta all'interno del stesso secondo i contenuti della L.U.R. L'area di concentrazione volumetrica è da intendersi indicativa come perimetro ma risulta vincolante ai fini della scelta localizzativa.

Una variazione della zona di concentrazione volumetrica costituisce aggiornamento al PUC ai sensi dell'Art. 43 della L.U.R.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "CA' DI GIANCHI"**
**R-sp 2**
**Descrizione**

Porzione di territorio collinare situata a Sud-Est del capoluogo, ad una quota media di circa 130 mt. s.l.m., con acclività non elevata e orientamento sud - sud Ovest, caratterizzata da un andamento abbastanza regolare delle curve di livello. La zona di concentrazione volumetrica si attesta lungo il tracciato di un esistente percorso che si diparte dalla principale via degli Ulivi, inserita in vasta area agricola interessata dalla presenza di ulivi. La superficie territoriale è pari a mq **24.576** ed è priva di edifici. L'accessibilità avviene da nord, attraverso la strada comunale esistente che si snoda dal centro del paese attraverso le borgate storiche, proseguendo verso sud oltre Staricco, il più vicino nucleo abitato.

**Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli**

P.T.C.P			Vincoli
ASSETTI		Variante (P.U.C.)	
Insediativo	IS.MA	Non prevista	
Vegetazionale	COL-ISS-MA	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	
			Idrogeologico

**Indicazioni Operative**

L'ambito è destinato alla realizzazione di un insediamento residenziale da collocarsi in una *zona di concentrazione volumetrica* indicata nella planimetria della presente scheda. Le altre aree dell'ambito non interessate dalle costruzioni potranno essere destinate, nell'immediato intorno, ai servizi pubblici alle sistemazioni a verde privato da realizzarsi nel rispetto dell'andamento originale del terreno limitando al massimo gli sbancamenti e le opere di sostegno, purchè al di fuori dell'area di rispetto del depuratore. Il progetto di PUO dovrà essere corredato da uno studio del verde esteso a tutte le aree di intervento nel rispetto delle norme di carattere vegetazionale (cfr. norme generali).

**Parametri Urbanistici**

Destinazione prevalente		residenziale	
S	Superficie	m2	<b>24.576</b>
	Superficie libera da asservimenti	m2	<b>20.472</b>
IUI	Indice utilizzazione insediativa	m2/ m2	0,06
S A	Superficie Agibile teorica compresa stima indice residuale	m2	1.437
Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,00
Distanze	Strade carrabili	m	5
	Strade pedonali	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

**Standard Urbanistici**

Secondo indicazioni Art. 10 delle norme generali.

La localizzazione dei servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato) dovrà essere concordata con la C.A. e specificata nella convenzione attuativa.

**Parcheggi pertinentiali**

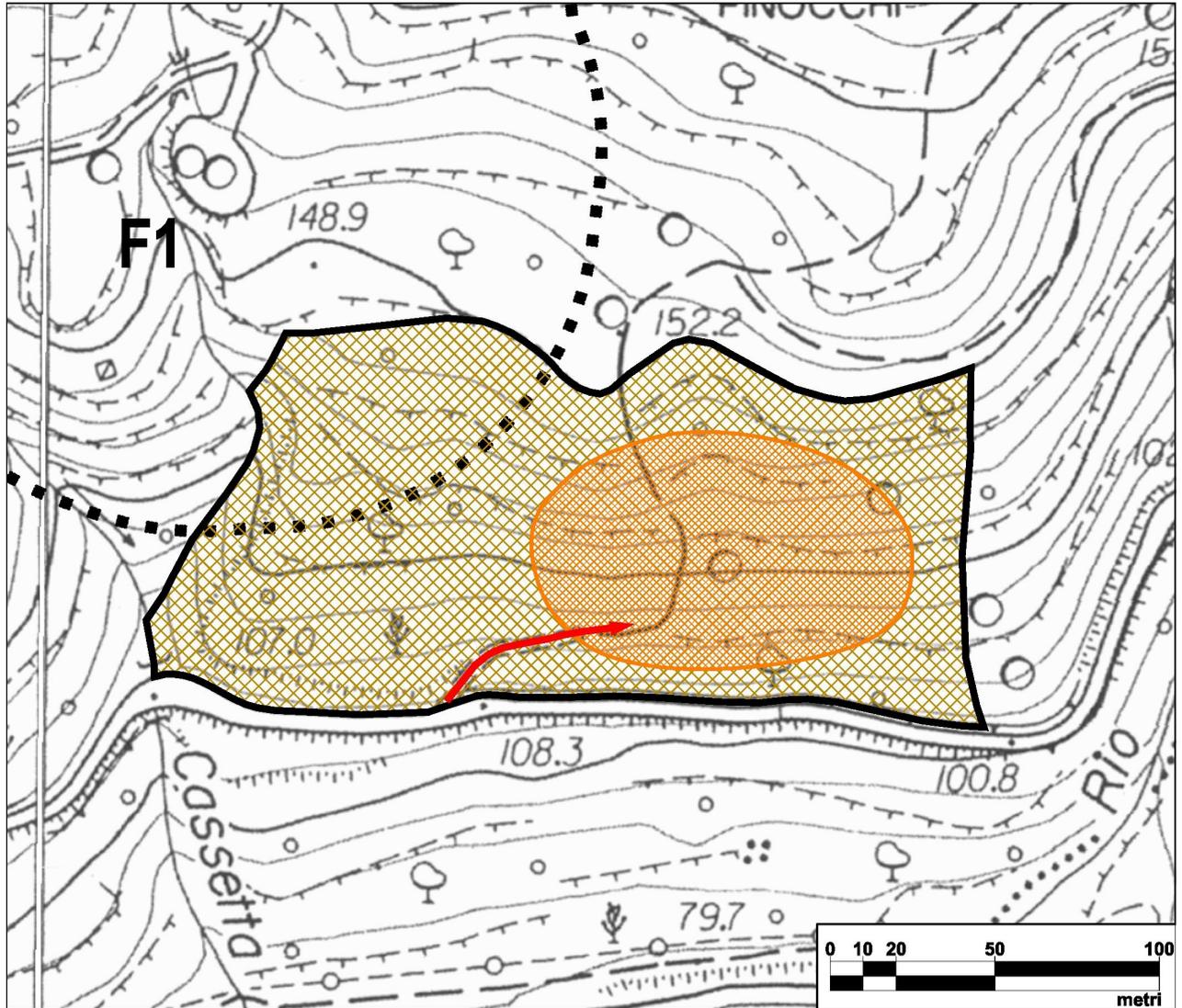
Come da norme generali

**Indicazioni di livello puntuale**

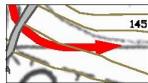
Lo schema insediativo di riferimento è quello dell'edificazione a nucleo, sul modello insediativo delle borgate storiche (cfr. unità insediativa B della descrizione fondativa).

La tipologia di riferimento è quella dell'edificio aggregato a due piani fuori terra. Il tipo edilizio ammesso è il tipo "A" con riferimento alla descrizione fondativa.

## Planimetria scala 1:2000



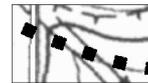
Areale di concentrazione volumetrica



Accesso



individuazione ambito



fascia di rispetto depuratore

### Modalità di attuazione

P.U.O. esteso al 100% della edificabilità totale finalizzato alla realizzazione di un insediamento a nucleo la cui localizzazione è indicata in planimetria.

### Margini di flessibilità

Gli interventi soggetti a PUO non hanno specifica norma di flessibilità in quanto la stessa è già contenuta all'interno del stesso secondo i contenuti della L.U.R.

L'area di concentrazione volumetrica è da intendersi indicativa come perimetro ma risulta vincolante ai fini della scelta localizzativa.

Una variazione della zona di concentrazione volumetrica costituisce aggiornamento al PUC ai sensi dell'Art. 43 della L.U.R.

## AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "VIA PROLUNGO/VIA ISORELLA"

R-sp 3

**Descrizione**

Porzione di territorio collinare situata a Nord del Capoluogo, tra via Prolungo e via Isorella e situato ad una quota s.l.m. compresa tra 480 e 420 mt. circa, con acclività non elevata specialmente verso Est. Il versante ha un orientamento sud, Sud-Ovest. La superficie territoriale è pari a mq **89.826** e l'area è caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici nella parte est. L'accessibilità può avvenire da nord attraverso la strada provinciale o da Sud essendo la zona attraversata dalla viabilità.

**Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli**

P.T.C.P			Vincoli
ASSETTI		Variante (P.U.C.)	
Insediativo	IS-MA ANI-MA	SI	
Vegetazionale	COL-ISS BAT-CO	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	
			Idrogeologico

**Indicazioni Operative**

L'ambito è destinato alla realizzazione di un insediamento misto, residenziale/turistico-ricettivo, da collocarsi in due *zone di concentrazione volumetrica* indicate nella planimetria della presente scheda. Le altre aree dell'ambito non interessate dalle costruzioni potranno essere in parte destinate, nell'immediato intorno, ai servizi pubblici alle sistemazioni a verde privato da realizzarsi nel rispetto dell'andamento originale del terreno limitando al massimo gli sbancamenti e le opere di sostegno, con esclusione delle zone ANI.MA. Il progetto di PUO dovrà essere corredato da uno studio del verde esteso a tutte le aree di intervento nel rispetto delle norme di carattere vegetazionale (cfr. norme generali).

**Parametri Urbanistici**

Destinazione prevalente		residenziale	
S	Superficie	m2	<b>89.826</b>
	Superficie libera da asservimenti	m2	<b>44.889</b>
IUI	Indice utilizzazione insediativa	m2/ m2	0,06 (2)
S A	Superficie Agibile teorica compresa stima indice residuale	m2	4.829
Numero max. piani fuori terra			2 (1)
Altezza massima		m	7,00
Distanze	Strade carrabili	m	5
	Strade pedonali	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10
(1) per corpo di fabbrica			
(2) da utilizzarsi almeno per il 20% della S.A. Totale per la destinazione turistico-ricettiva			

**Standard Urbanistici**

Secondo indicazioni Art. 10 delle norme generali. La localizzazione, da prevedersi all'interno del perimetro di P.U.O., non dovrà interessare le aree in ANI-MA, da mantenersi a verde di rispetto naturalistico, dovrà essere concordata con la C.A. e specificata nella convenzione attuativa che dovrà inoltre prevedere l'impegno da parte del S.A. a realizzare una struttura coperta ad uso dell'area a servizi IC5, nonché la sistemazione a parcheggio dell'area a servizi P14, in aggiunta agli standard di cui all'Art.10 delle Norme Generali.

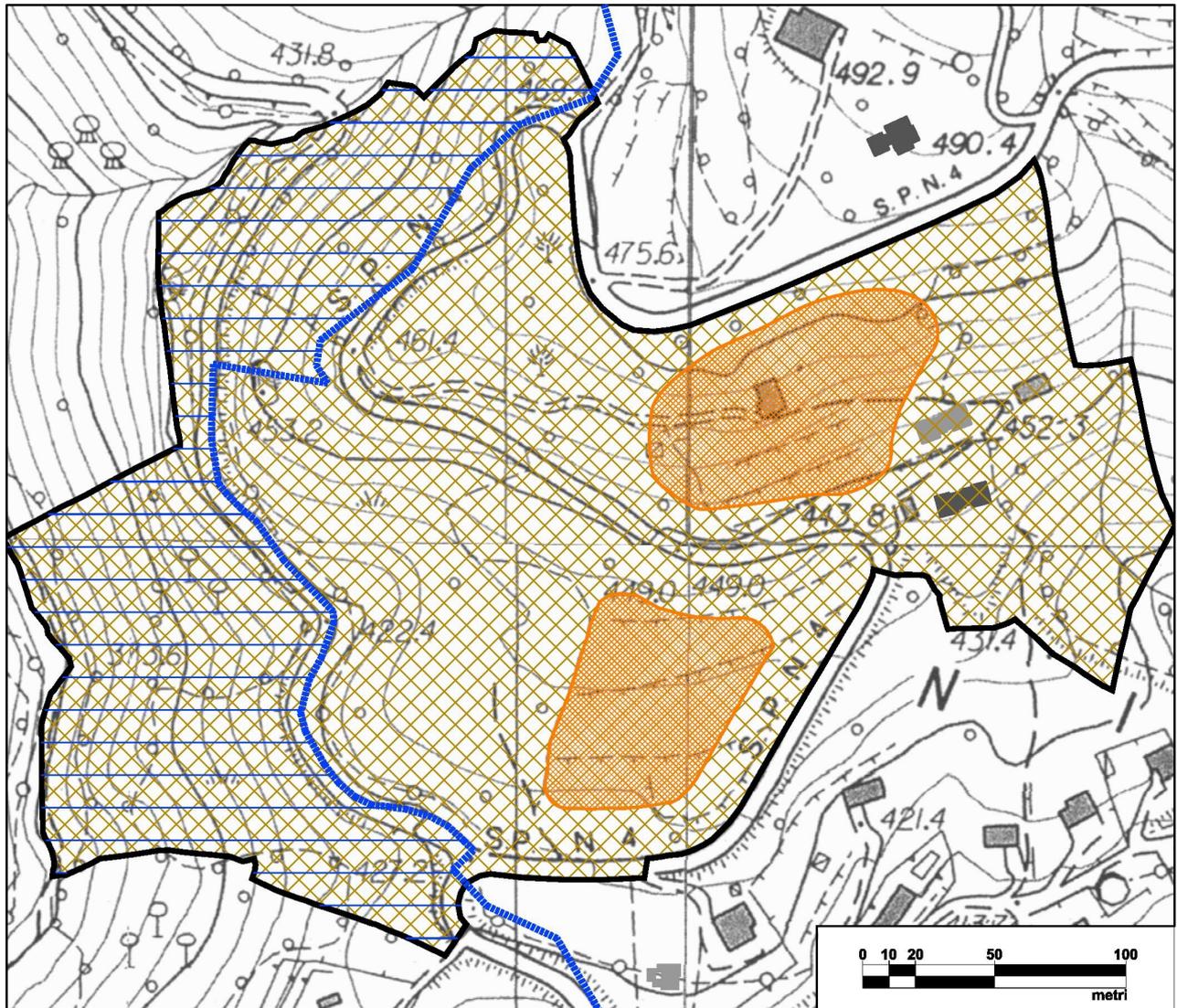
**Indicazioni di livello puntuale**

Lo schema insediativo di riferimento è quello dell'edificazione in forma aggregata con tipi edilizi a blocco, a villa isolata. La tipologia di riferimento è quella dell'edificio isolato a due piani fuori terra. Il tipo edilizio ammesso è il tipo "A" e il tipo "B" con riferimento alla descrizione fondativa.

**Parcheeggi pertinentziali**

Come da norme generali

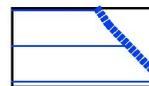
### Planimetria scala 1:2000



Aree di concentrazione volumetrica



individuazione ambito



porzione di ambito compreso in ANI MA (proposta di variante PTCP assetto insediativo)

#### Modalità di attuazione

P.U.O. esteso al 100% della edificabilità totale finalizzato alla realizzazione di un insediamento a nucleo e a blocchi isolati la cui localizzazione è indicata in planimetria secondo due aree di localizzazione volumetrica.

#### Margini di flessibilità

Gli interventi soggetti a PUO non hanno specifica norma di flessibilità in quanto la stessa è già contenuta all'interno del stesso secondo i contenuti della L.U.R.L. l'area di concentrazione volumetrica è da intendersi indicativa come perimetro ma risulta vincolante ai fini della scelta localizzativa.

- 3) Al paragrafo "Ambiti a verde di rispetto delle borgate storiche", VR, il sottoparagrafo "indicazioni operative" è sostituito dal seguente:

### **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.

Per il recupero dei sottotetti di cui all'Art. 7 delle norme generali è prevista un'altezza massima di mt. 9,50 misurata all'estradosso del colmo della copertura, a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio esistente prima dell'intervento.

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

<b>D.U.</b>	<b>It</b> mq/ mq
<b>Residenze</b>	<b>0,01</b>

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.

- 4) **Al paragrafo “Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale di consolidamento R-cs” e al paragrafo “Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento R-cm” sono apportate le seguenti modifiche:**

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

- 5) **al paragrafo Ambiti a destinazione residenziale e turistico-ricettiva R-tu il sottoparagrafo “Destinazioni d'uso” è sostituito dal seguente”:**

### **Destinazioni d'uso**

Negli ambiti Rtu sono ammesse la destinazione d'uso *residenziale (esclusa la nuova costruzione)* 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.*

Si riporta di seguito la scheda dell'Ambito R-Tu1 da considerarsi sostitutiva di quella contenuta nell'elaborato SP8.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE E TURISTICO RICETTIVA “ISALLO”**

R-Tu 1

**Descrizione**

Porzione di territorio situata presso la frazione Isallo, presso la piccola piana ove il Rio Slige confluisce nel Maremola, ad una quota variabile tra i 280 e i 300 mt. s.l.m., con acclività minima e orientamento Sud Est. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici nella parte inferiore mentre la parte superiore è pressoché priva di edifici. Il territorio fa parte dell'unità insediativa F1, non è boscato e risulta per lo più utilizzato per coltivazioni ortive e uliveto. L'accessibilità avviene da Est attraverso la strada comunale che si diparte dalla piazza dei Santi Cosma e Damiano per poi raggiungere e fiancheggiare il Torrente Maremola verso Nord, in adiacenza al confine comunale, fino alla confluenza con il Rio Slige.

**Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli**

P.T.C.P.		
ASSETTI		Variante (P.U.C.)
Insediativo	IS.MA	Non prevista
Vegetazionale	COL-ISS	Non prevista
Geomorfologico	MO-A	Non prevista

Vincoli
Idrogeologico

**Indicazioni Operative**

L'ambito è idoneo alla realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo di tipo alberghiero (albergo tradizionale/R.T.A/albergo diffuso.) al fine di incentivare la fruizione della zona. Si prevede l'indicazione di una *zona di concentrazione volumetrica* indicata nella planimetria della presente scheda e la localizzazione di aree a servizi a corredo dell'intervento, ai fini della realizzazione di un insediamento di tipo aggregato che può comunque prevedere anche la presenza di edifici singoli sul modello di quelli esistenti nella parte inferiore. Le sistemazioni a verde privato da realizzarsi avverranno nel rispetto dell'andamento originale del terreno limitando al massimo i movimenti terra. La destinazione turistico ricettiva è incentivata rispetto a quella residenziale attraverso l'attribuzione di un maggior indice edificatorio.

Per gli edifici esistenti nell'ambito di PUO è obbligatorio lo stralcio dal comparto edificatorio degli stessi 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.

**Parametri Urbanistici**

Destinazione prevalente		residenziale/turistico-ricettiva	
S	Superficie	m2	41.657
	Superficie libera da asservimenti	m2	24.755
IUI	Indice per la destinazione turistico-ricettiva	m2/ m2	0,04
S A	Superficie Agibile teorica compresa stima indice residuale	m2	1305
Numero max. piani fuori terra			2
Altezza massima		m	7,00
Distanze	Strade carrabili	m	5
	Strade pedonali	m	3
	Confini	m	5
	Fabbricati	m	10

Nota: in sede di PUO dovrà essere verificata la fascia di rispetto da tenere rispetto all'elettrodotto esistente.

**Standard Urbanistici**

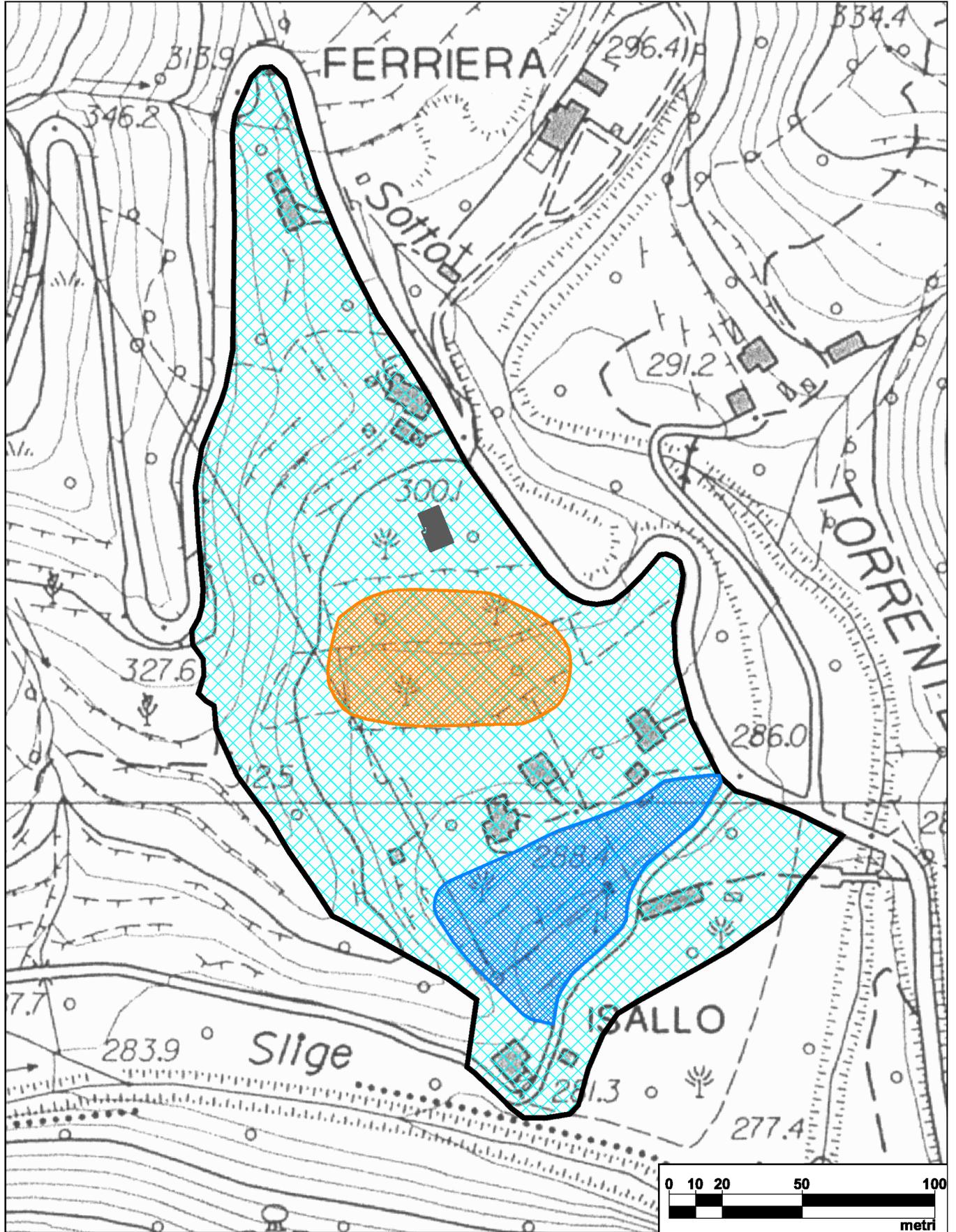
Min 2000 mq per verde pubblico attrezzato e parcheggi di cui il 20% a parcheggi.  
La previsione progettuale di dettaglio dovrà essere concordata con la C.A. e specificata nella convenzione attuativa.

**Indicazioni di livello puntuale**

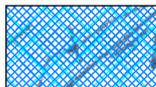
realizzazione di un insediamento di tipo aggregato compatibile con il regime di mantenimento del carattere sparso, che può comunque prevedere anche la presenza di edifici singoli sul modello di quelli esistenti nella parte bassa dell'ambito. La tipologia di riferimento è quella dell'edificio aggregato a due piani fuori terra. Il tipo edilizio ammesso è il tipo "A" e il tipo "B" con riferimento alla descrizione fondativa.

<p><b>Modalità di attuazione</b> P.U.O. esteso al 100% della edificabilità totale finalizzato alla realizzazione di un insediamento a nucleo la cui localizzazione è indicata in planimetria.</p>	<p><b>Margini di flessibilità</b> Gli interventi soggetti a PUO non hanno specifica norma di flessibilità in quanto la stessa è già contenuta nelle N.d.A. del P.U.O. secondo i contenuti della L.U.R. L'area di concentrazione volumetrica e quella di localizzazione dei servizi indicati in planimetria sono da intendersi indicative come perimetro ma risultano vincolanti ai fini della scelta localizzativa.</p>
---	---

Planimetria scala 1:2000



Aree di concentrazione volumetrica



Aree di localizzazione dei servizi



individuazione ambito

**6) In calce all'elaborato SP8 è aggiunta la seguente nota, relativa alla lettura delle indicazioni delle schede di progetto per gli ambiti soggetti a PUO:**

Nota: Il valore di S.A. riportato nelle singole schede di progetto è indicativo, essendo l'edificazione massima consentita da stabilirsi in applicazione dell'I.U.I. in relazione alla effettiva superficie, da determinarsi in sede di P.U.O. In particolare in caso di presenza di aree asservite con indice inferiore a quello di piano, potrà essere applicato l'indice residuale ai mappali interessati, ricavato per differenza.

## **Rettifica e aggiornamento elaborato SP10: disciplina urbanistica delle zone a servizi**

Sono apportati i seguenti aggiornamenti: inserimento aree a parcheggio di progetto P13 e P14, inserimento delle due corrispondenti schede normative, nonché eliminazione del parcheggio P11, la cui relativa scheda è da intendersi soppressa.

La tabella relativa ai servizi esistenti e di progetto riportata nell'elaborato SP10 è da intendersi sostituita dalla tabella contenuta nel presente elaborato e riportata più sopra.

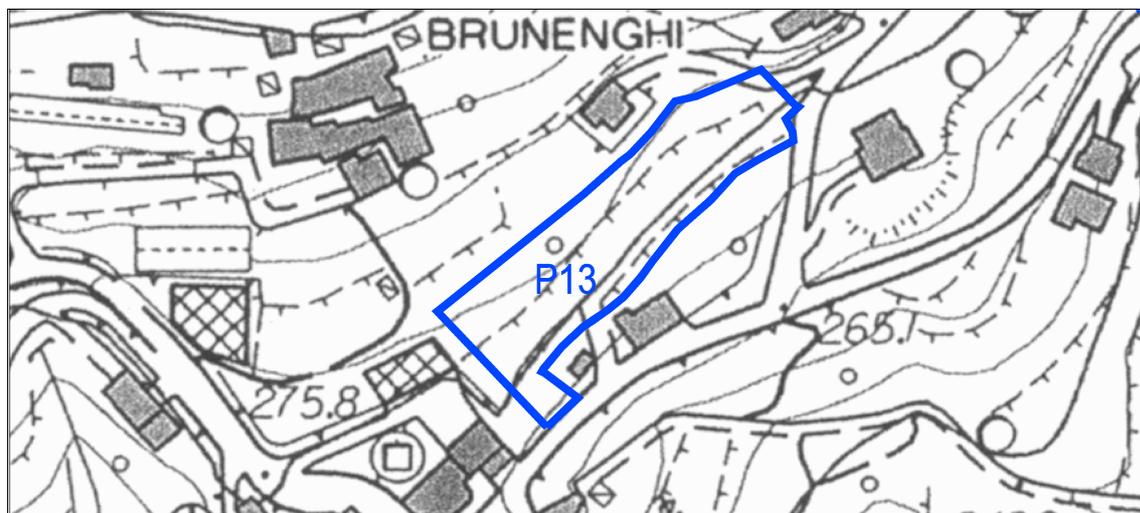
parcheggio presso la sede comunale

P13

**Descrizione**

Area da destinare a parcheggio pubblico di servizio a sud della borgata Brunenghi e a monte della strada provinciale, in adiacenza all'edificio sede del Comune. Già accessibile con viabilità esistente da Est.

**Planimetria scala 1:2000**



<b>Ambito di riferimento</b> RCs1	<b>Destinazione:</b> parcheggio pubblico	
<b>Stato:</b> <input type="checkbox"/> esistente <input checked="" type="checkbox"/> di progetto	<b>Proprietà:</b> pubblica di previsione tramite espropriazione	
<b>Superficie:</b> mq 2831	<b>Standard urbanistico:</b> si - parcheggi	
<b>Interventi previsti</b> Progetto pubblico per la realizzazione del parcheggio a raso, in parte ricadente nella fascia di rispetto della borgata Brunenghi. Le sistemazioni dovranno contenere al massimo gli sbancamenti e i muri di sostegno, in particolare all'interno della fascia di rispetto. L'area dovrà essere dotata delle opportune sistemazioni a verde a corredo del parcheggio stesso (aiuole, alberature), della pubblica illuminazione e ogni intervento pubblico necessario alla conservazione e al miglioramento della funzione esistente, una volta realizzata.		
<b>Modalità di attuazione</b> Intervento pubblico	<b>Indicazioni di livello puntuale</b> Come da ambito di riferimento in relazione agli interventi su aree libere.	<b>Margini di flessibilità</b>

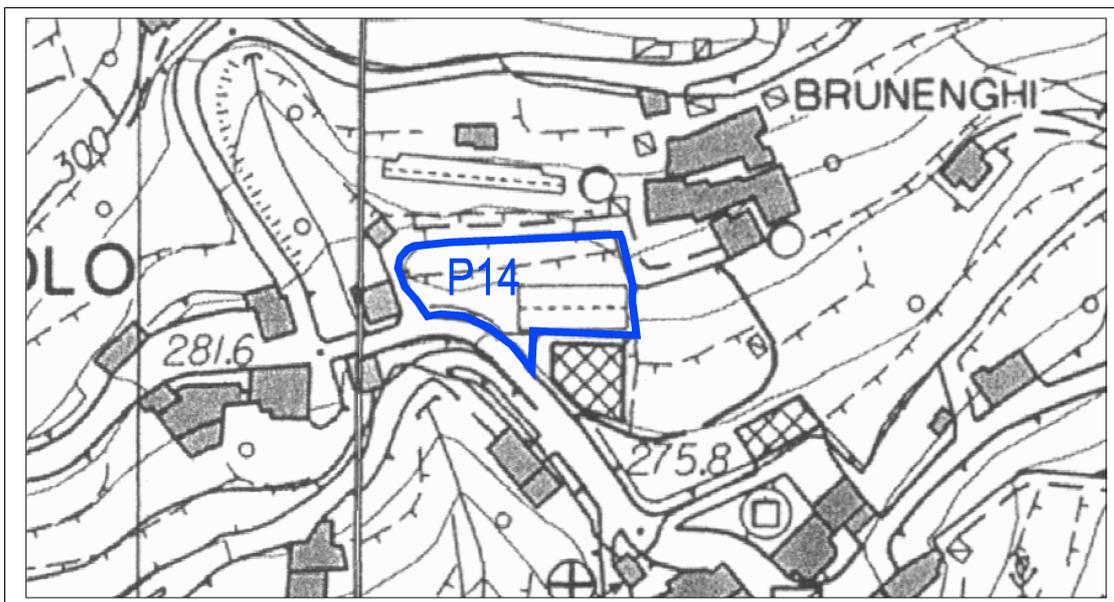
parcheggio presso Brunenghi

P14

**Descrizione**

Area da destinare a parcheggio pubblico di servizio a nord dell'area IC1 e ad ovest della borgata Brunenghi, accessibile direttamente dalla strada provinciale, strategica per la vicinanza con le strutture e servizi pubblici, sede comunale, chiesa parrocchiale, posta, scuola, ecc.

**Planimetria scala 1:2000**



**Ambito di riferimento:** RCs1

**Destinazione:** parcheggio pubblico

**Stato:**

esistente                       di progetto

**Proprietà:**

pubblica di previsione tramite espropriazione

**Superficie:**

mq 1509

**Standard urbanistico:**

si - parcheggi

**Interventi previsti**

Progetto pubblico per la realizzazione del parcheggio a raso, pubblica illuminazione e ogni intervento pubblico necessario alla conservazione e al miglioramento della funzione esistente, una volta realizzata. Funzionale anche alla futura eventuale pedonalizzazione della piazza plebiscito, unitamente a P13, per un miglioramento globale della qualità degli spazi pubblici e la creazione di un polo integrato che abbia come fulcro la piazza.

**Modalità di attuazione**

Intervento pubblico

**Indicazioni di livello puntuale**

Come da ambito di riferimento in relazione agli interventi su aree libere.

**Margini di flessibilità**