



Comune di Casale Marittimo
Provincia di Pisa



REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE GENERALE

*(documento modificato in seguito all'approvazione della
"Variante di adeguamento normativo alla L.R. 03-01-2005, n° 1,
e di ridefinizione di comparti ed aree a servizi"
Adottata con Del. C.C. n. 34 del 01-08-2008
Approvata con Del. C.C. n. 14 del 18-04-2009)*

Arch. Eugenia Mura
Aprile 2009

PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento Urbanistico

Relazione

Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Il Piano Regolatore Comunale è un atto complesso attraverso il quale l'Amministrazione Comunale, in applicazione della legislazione vigente, disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio e delle relative risorse.

La legge regionale n. 5 del 16.01.95 abrogata dalla legge regionale 3 gennaio 2005 n° 1, ha introdotto importanti innovazioni nella pianificazione urbanistica toscana. In particolare, il Piano Regolatore Comunale quale derivante dalla legge urbanistica nazionale n. 1150/42 viene articolato in tre diversi livelli di pianificazione, corrispondenti a momenti distinti di definizione e di attuazione delle scelte del Piano: il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico, ed il Piano complesso di intervento.

Il Piano Strutturale costituisce l'atto programmatico di definizione complessiva delle strategie di riqualificazione del territorio comunale; il Regolamento Urbanistico è lo strumento che definisce la disciplina dettagliata delle diverse parti del territorio; il Piano complesso di intervento è l'atto facoltativo con il quale l'Amministrazione Comunale programma le fasi di attuazione del Piano e ne controlla lo svolgersi.

Il "Regolamento Urbanistico", elaborato nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 23/11/2000, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato Fisico del territorio comunale.

I contenuti di questo strumento, in coerenza con il disposto dell'art. 55 della L.R. 1/2005, sono costituiti da specifici atti relativi all'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati; la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti; la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente; la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dal Piano Strutturale; la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi; la determinazione degli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati; le infrastrutture da realizzare nel territorio comunale; la fattibilità geologica ed idraulica degli interventi e le condizioni alle trasformazioni derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Carta generale delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000) (Tav. 1 – Territorio Comunale)
 - Carte delle previsioni urbanistiche all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:2000)
(Tav. 2 Terra dei Ceci, Ristorante L'Orso, La Casetta e Le Poggiarelle ; Tav 3 Il Capoluogo, Il Montaleo e La Ninfea)
 - Carta della fattibilità degli interventi (scala 1:5000)
 - Relazione
 - Norme Tecniche di Attuazione
-
- All. 1: Schede riepilogative dei Comparti e degli interventi
 - All. 2: Elenco e schedatura degli edifici interni alle U.T.O.E. con le categorie e la disciplina degli interventi ammessi
 - All. 3: Piano del traffico, trasporto ed aree di sosta.
 - All. 4: Piano degli arredi e verde urbano.
 - All. 5: Piano dei parchi e della sentieristica.

Per una dettagliata illustrazione degli studi e degli approfondimenti di settore sopra citati, rimandiamo ai relativi allegati, facenti parte integrante del Regolamento Urbanistico.

Il Quadro Conoscitivo e le Invarianti Strutturali

Il riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti è rappresentato dalle indagini e dagli studi che costituiscono il Quadro Conoscitivo delle risorse del territorio, parte integrante del Piano Strutturale. Nel processo di formazione del Regolamento Urbanistico si è resa necessaria, per una accurata calibrazione delle scelte, l'attivazione di una ulteriore fase di approfondimento e di indagine critica sugli elementi caratterizzanti il territorio e gli insediamenti sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, socioeconomico.

Avendo come riferimento gli studi inclusi nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, sono stati condotti specifici approfondimenti relativi a:

- l'aggiornamento cartografico con rilevamento delle nuove edificazioni e delle destinazioni d'uso in atto all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari ;
- l'analisi tipologica del tessuto urbano e la lettura delle potenzialità di trasformazione edilizia;
- l' analisi dei vincoli e delle richieste pervenute all'Amministrazione Comunale
- Gli studi sulla fattibilità geomorfologica e sulla vulnerabilità idrogeologica del territorio
- Gli approfondimenti sull'inquinamento acustico

Tali approfondimenti sono andati a completare ed integrare il Quadro Conoscitivo sopra citato, ed hanno costituito un ulteriore elemento di supporto e di verifica per le scelte progettuali e normative del Regolamento Urbanistico.

L'altro elemento guida per l'elaborazione dello strumento urbanistico comunale è costituito dagli obiettivi, dai parametri e dagli indirizzi espressi dal Piano Strutturale relativamente ai Sistemi ed al Subsistemi che compongono il territorio comunale. Il Piano Strutturale fa propria una prospettiva di sviluppo territoriale come processo di valorizzazione complessiva delle risorse antropiche ed ambientali costitutive dell'identità dei luoghi. Tra i principali obiettivi troviamo quindi non solamente la salvaguardia delle risorse naturali esistenti (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora), ma anche specifiche strategie di valorizzazione delle diverse realtà territoriali nel quadro di uno sviluppo orientato verso un turismo naturalistico e culturale.

In particolare, costituiscono obiettivi specifici del Piano Strutturale (Art. 2 P.S.) e del Regolamento Urbanistico:

- La riappropriazione dei beni culturali e degli spazi di relazione, della mobilità pedonale negli insediamenti e nel territorio.
- La riqualificazione degli standard abitativi ed urbanistici, il loro dimensionamento in funzione delle effettive esigenze dimensionali e di posizione per la popolazione residente e per quella ospitata.
- La conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e culturale attraverso interventi equilibrati anche nel rispetto dei modelli insediativi e d'uso del territorio propri della cultura locale
- Gli interventi di trasformazione finalizzati ad uno sviluppo controllato e ben delimitato in quanto a spazi e funzioni
- La valorizzazione anche economica delle risorse naturali
- La riqualificazione territoriale ed ambientale, ricomposizione e potenziamento delle relazioni ecologiche
- La conservazione del paesaggio attraverso la tutela degli elementi che ne costituiscono la specificità limitando e definendo gli interventi di trasformazioni territoriali che potrebbero incidere significativamente sulla struttura del paesaggio rurale
- Il potenziamento della redditività delle attività rurali anche attraverso l'inserimento di funzioni legate all'agriturismo ed al turismo verde
- La tutela e la valorizzazione delle diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità degli ambiti territoriali

La complessa articolazione del Piano Strutturale in Quadro conoscitivo, Sistemi, Subsistemi, Invarianti Strutturali, Unità Territoriali Organiche Elementari, derivante direttamente dall'impianto normativo della legge regionale, ha consentito la predisposizione di indirizzi, regole e parametri che hanno guidato la formazione del Regolamento in modo coerente con la lettura degli elementi e delle relazioni caratterizzanti le diverse componenti territoriali effettuata durante la fase conoscitiva. Tale strumento si configura pertanto quale atto di specificazione nel dettaglio degli obiettivi e delle scelte tracciate dal Piano Strutturale.

Il processo di definizione delle scelte di pianificazione è stato condotto con un atteggiamento metodologico improntato alla individuazione dei diversi possibili gradi di trasformabilità delle singole componenti territoriali. In questo senso, sono state assunte come elementi di riferimento e punti fermi del processo di valorizzazione le

Invarianti Strutturali e lo Statuto dei Luoghi. Questi elementi sono dedotti dal Piano Strutturale e possono essere esemplificati nei seguenti punti:

INVARIANTI STRUTTURALI

Sottosistema 1.A Insediativo di Pianura :

La prevalenza degli edifici artigianali in Terra dei Ceci

Sottosistema 1.B Pianura costiera produttiva

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Gli edifici rurali tradizionali

Le strutture artigianali

Sottosistema 1.C. Pianura boschiva

La Macchia della Linaglia

La Macchia Guadazzone

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Sottosistema 2.A Insediativo collina costiera ed interna

La prevalenza di tipologie di carattere turistico ricettivo e commerciale con tipologie residenziali mono-bifamiliari in lotto con giardino nell'edificato consolidato della Casetta

Sottosistema 2.B Bassa Collina costiera ed interna produttiva

Gli elementi di interesse storico e/o paesaggistico

I siti archeologici

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

La viabilità storica e le relative alberature

Gli edifici rurali tradizionali

Sottosistema 2.C Collina interna boschiva

I boschi

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Sottosistema 3.A Insediativo collina centrale

Il centro storico nel suo complesso, il sottostante abitato di recente costruzione e l'area del Montaleo parzialmente edificato negli anni 60

Sottosistema 3.B Collina centrale produttiva

Gli edifici rurali tradizionali

I siti Archeologici

La Viabilità storica e le relative alberature

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

L'insieme degli atteggiamenti e degli indirizzi normativi relativi alle "Invarianti" che ha caratterizzato la costituzione del Piano Strutturale, rappresenta un caposaldo della progettazione del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico, nel confermare gli atteggiamenti verso Invarianti Strutturali, attiva provvedimenti atti a favorire la riqualificazione complessiva del territorio ed individua quelle parti da riorganizzare attraverso interventi di trasformazione. All'interno di ogni singola componente territoriale, infatti, lo strumento urbanistico ha cercato di distinguere le parti e gli elementi soggetti a conservazione ed a valorizzazione da quelli invece per quali è possibile ed auspicabile attivare processi di riqualificazione e trasformazione.

La disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi

Per una maggiore chiarezza e coerenza dello strumento urbanistico rispetto quadro legislativo vigente, la disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi è stata articolata in riferimento a zone omogenee riconducibili a quelle di cui al DM 1444/68. In tali zone, e nelle relative sottozone, sono applicate le prescrizioni, gli indirizzi ed i parametri stabiliti nelle Norme del Piano Strutturale .

Per ogni zona omogenea, e per le eventuali sottozone, sono definite norme e prescrizioni di carattere generale. All'interno di alcune zone e sottozone sono individuati inoltre comparti per i quali è definita una disciplina specifica in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni. Tale disciplina di dettaglio è contenuta nelle schede di comparto allegata alla normativa del Regolamento Urbanistico, di cui costituiscono parte integrante.

Note al Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico esplica nel dettaglio gli indirizzi contenuti nel Piano strutturale; nel necessario cambiamento di scala della cartografia e nell'approfondimento delle problematiche del territorio effettuate in questa fase della progettazione, si sono inevitabilmente dovute effettuare correzioni alle indicazioni cartografiche allegata al Piano strutturale entro un margine del 10% delle superfici indicate nel Piano strutturale.. Nell'allegato 0 alle presenti norme sono indicate le variazioni apportate che comunque costituiscono solo lievi variazioni del perimetro delle U.T.O.E. e non della loro entità. In particolare nell' UTOE 1.A1 per mero errore cartografico era stata esclusa parte della lottizzazione artigianale esistente che è stata reiserita , togliendo delle aree a sud dell'UTOE che tagliavano in modo anomalo la struttura poderale esistente. Nell'UTOE 1.A.2 il perimetro è stato corretto eliminando la zona boscata ad est ed inserendo una nuova zona, della stessa dimensione, a sud dove le caratteristiche ambientali sono quelle della radura arborata. Nell'UTOE 1.A.1 del capoluogo sono stati corretti i perimetri, facendoli coincidere con i limiti naturali dell'edificato e delle fasce di rispetto stradale. Nell'UTOE R2 il

perimetro era stato individuato nel P.S. in forma simbolica, pertanto è stato modificato secondo l'andamento orografico e proprietario dei terreni in questione.

Il Regolamento Urbanistico inoltre ha preso atto della diminuzione della fascia di rispetto cimiteriale a soli 50 ml. e dell'aggiornamento del perimetro dei centri abitati in conformità al nuovo perimetro delle UTOE a prevalente funzione residenziale e urbana.

Il Sistema Ambientale

All'interno del Sistema Ambientale e dei Sistemi Territoriali, Il Regolamento Urbanistico ha confermato la scelta di valorizzazione del territorio, promuovendo lo sviluppo rurale e la tutela del territorio, individuando le seguenti zone agricole:

- a) Zone Agricole ordinarie a) e b)
- b) Zone agricole di fascia a) e b)
- c) Zone agricole di interesse ambientale
- d) Zone agricole di interesse ambientale e archeologico
- e) tutte le aree, anche se classificate diversamente, destinate all'agricoltura, anche se inserite all'interno delle UTOE e indicate nel R.U. come zone a verde privato interne alle U.T.O.E. equiparate alle zone agricole.

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 1/2005 le norme sulle zone agricole hanno come fine la valorizzazione dell'economia rurale, l'integrazione dell'attività agricola con settori produttivi compatibili, la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse, la valorizzazione delle attività per il tempo libero, il sostegno delle famiglie residenti per il mantenimento della presenza umana, l'adeguamento e miglioramento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.

Specificativa normativa è stata predisposta sui Sistemi dei Parchi e indicata in apposita cartografia ed in particolare:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1) Macchia della Magona | 68 ha. |
| 2) Parco della Valle | 7 ha. |
| 3) Parco Conciaporco | 1 ha. |
| 4) Macchia delle Venelle | 32 ha. |
| 5) Parco della Linaglia | 27 ha. |
| 6) Macchia della Lupa | 92 ha. |
| 7) Parco Campo ai Meli/le rocche | 2 ha. |

La disciplina del territorio agricolo da parte dello strumento urbanistico comunale riveste un ruolo di specificazione ed integrazione di quella contenuta nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alla al Capo III della L.R. 1/2005 ed alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

All'interno di questo quadro normativo il Regolamento Urbanistico definisce nel dettaglio, in relazione ai caratteri ambientali, agronomici ed urbanistici delle diverse parti del territorio, le regole per la realizzazione degli interventi e le caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali degli interventi stessi.

Lo strumento urbanistico, recependo la variante urbanistica già adottata, ha definito gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammissibili ed i relativi strumenti di attuazione.

La specificità del sistema insediativo nel territorio rurale ha determinato la necessità di attivare specifiche schedature del patrimonio edilizio finalizzate alla comprensione dei valori emergenti, del sistema d'uso e dello stato di degrado sia edilizio che ambientale. Questa conoscenza, congiunta alla individuazione del processo tipologico diviene l'elemento guida per la proposta progettuale. Attraverso tale impostazione è stato possibile rispondere coerentemente alle diverse istanze di risanamento, recupero ed ampliamento dell'edilizia esistente. In tal senso, per gli edifici presenti nelle zone agricole sono stati individuati provvedimenti tali da determinare interventi di riqualificazione in coerenza con le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali.

L'articolato normativo specifica nel dettaglio questa impostazione e sottolinea la necessità di associare all'intervento un corretto uso dei materiali e delle tecniche costruttive.

All'interno di tale patrimonio edilizio si è ritenuto opportuno verificare la coerenza delle destinazioni d'uso presenti ed ammissibili. La scelta di consentire anche negli edifici non più utilizzati a fini agricoli l'esercizio di attività di ospitalità turistica e affittacamero analoghe a quelle collegate all'esercizio dell'attività agrituristica costituisce a nostro avviso un importante strumento per la valorizzazione del territorio rurale e per la riqualificazione ed il mantenimento del patrimonio edilizio esistente.

Il controllo del mutamento della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente è uno degli elementi strategici nella pianificazione del territorio extraurbano. Il Regolamento Urbanistico disciplina i mutamenti di destinazione d'uso attraverso la verifica della coerenza e della compatibilità tra nuova destinazione e caratteristiche-tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso; nel caso di mutamento d'uso da agricolo ad altro uso, è necessaria la dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso PMAA, in conformità con l'art. 42 della L.R. 1/2005, e la individuazione degli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione (nel caso che la pertinenza sia superiore ad 1 ha) o degli oneri sostitutivi. Sono state inoltre definite specifiche norme finalizzate al mantenimento ed alla tutela delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale negli interventi di deruralizzazione e cambiamento d'uso.

L'edificazione di nuovi edifici rurali, in coerenza con il dettato normativo regionale, è consentita esclusivamente in funzione delle esigenze abitative degli agricoltori e nell'impossibilità di procedere al recupero degli edifici esistenti.

Tali interventi sono ammessi esclusivamente all'interno di alcune zone con l'esclusione di quelle di particolare valore ambientale e testimoniale e con esclusione delle aree agricole interne alle U.T.O.E. per il loro valore di spazi aperti integrati al sistema insediativo. Si è ritenuto necessario, per garantire un corretto inserimento

ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi, definirne le caratteristiche tipologiche, i materiali ed i parametri dimensionali, anche nel rispetto di quanto stabilito dal vigente PTC.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale preesistente. In particolare:

- dovrà essere tenuto conto della morfologia dei luoghi, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali dei terreni.
- dovrà essere limitata la realizzazione di nuove strade; i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali permeabili,
- dovrà essere conservato il reticolo di scolo costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione
- dovrà essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari o in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.) ed eventualmente integrato con le specie arboree ed arbustive descritte nell'allegato all' Art. 30 delle NTA.

Ai Fini di un corretto inserimento nel contesto architettonico ed ambientale circostante, sono definite inoltre le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei nuovi edifici, i materiali e le finiture ammesse., nonché i criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

Analoghi criteri sono stati tracciati per la disciplina degli annessi agricoli.

Il Regolamento definisce inoltre gli indirizzi per la disciplina delle trasformazioni territoriali non edilizie, ed in particolare gli interventi relativi agli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio, le trasformazioni dell'assetto fondiario, la gestione delle risorse forestali. Tali indirizzi di tutela si aggiungono e si integrano con la disciplina delle Invarianti Strutturali contenuta nello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale.

Il Sistema Insediativo

La riqualificazione del sistema insediativo costituisce uno degli obiettivi fondamentali del Piano. L'analisi della struttura insediativa attraverso gli approfondimenti svolti per la formazione del presente Regolamento, ha permesso l'individuazione ed il riconoscimento delle regole e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio e la sua trasformabilità futura.

Il salto di scala corrispondente al diverso livello di pianificazione e la presenza di intere aree ad alto degrado urbanistico per la mancanza di standard pubblici e di servizi, ha reso necessario lo svolgimento di una puntuale analisi tipomorfologica dell'edificato esistente, finalizzato ad identificare i criteri per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, le potenzialità di trasformazione e riqualificazione dell'edificato esistente di minor pregio, le regole per il disegno di nuove parti di tessuto urbano ed in particolar modo l'individuazione di aree pubbliche e di servizi quasi completamente assenti nell'assetto odierno.

La disciplina del sistema insediativo

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Insediativo di cui all'art. 1 delle Norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha individuato le seguenti zone omogenee:

- a) Nuclei storici consolidati (Zone A)
- b) Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)
- c) Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)
- d) Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)
- e) Insediamenti turistici
- f) Comparti a destinazione mista

I Nuclei storici consolidati - zone A

L'edificato storico costituisce la parte più significativa e ricca di identità del tessuto insediativo. La conoscenza e la comprensione effettuata attraverso la schedatura del patrimonio edilizio esistente, rappresenta uno strumento indispensabile per l'elaborazione di strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno delle zone A dovranno garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori storico-tipologici emersi, sono state stabilite categorie di intervento e procedure di attuazione tali da garantire prioritariamente la conservazione e la riqualificazione dell'esistente.

All'interno dei nuclei storici, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio (schedatura degli edifici) o da specifiche schede normative (Piani di recupero) in coerenza con le finalità ed i contenuti di cui alla L.R. 1/2005.

Per tutti gli edifici, compresi quelli esterni ai centri abitati, è stata predisposta una specifica schedatura, allegata alla normativa tecnica, dove si prevede la salvaguardia dei caratteri tipologici, morfologici e formali, e il grado degli interventi di risanamento e/o di trasformazione.

Al fine di favorire la valorizzazione e la riqualificazione dei nuclei storici, in ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad ambiti più ristretti rispetto all'estensione della zona omogenea individuata dal Regolamento Urbanistico. Le previsioni di tali strumenti dovranno essere attuati per mezzo di un Piano Attuativo corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra. L'Amministrazione potrà altresì procedere alla individuazione di ulteriori zone di recupero ai sensi della legislazione vigente.

Le aggregazioni edilizie di formazione recente - zone B

L'edificato recente rappresenta la parte quantitativamente più rilevante del sistema insediativo attuale; Il suo processo di evoluzione morfologica è avvenuto inizialmente colli aggregazioni edilizie disposte a "corona" dei centri storici, per poi attuarsi attraverso le espansioni urbane previste dagli strumenti urbanistici o dalle leggi nazionali, spesso, come nell'area del Montaleo, senza servizi e piani organici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle sue diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera). Questi aggregati residenziali sono spesso strutturati secondo modelli insediativi incoerenti con quelli storici, in cui sono assenti di organicità del tessuto e di razionalità di impianto. Per migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, il Regolamento Urbanistico ha ritenuto necessario procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica delle parti più degradate, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standards e dei servizi di base. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale anche con demolizione e ricostruzione.

All'interno di queste zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da disposizioni di carattere generale, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle categorie di intervento ammesse sugli edifici urbani ed extraurbani, indicato nelle schede allegata alla normativa tecnica.

In riferimento ai caratteri del sistema insediativo, alle singole tipologie edilizie ed alle diverse forme di degrado, all'interno delle singole zone gli elaborati di piano individuano:

- a) Le aree consolidate soggette alle categorie della conservazione (**Bs** - Zone B sature);
- b) gli edifici e le aree soggette alle categorie della trasformazione (**Bc** - Zone B di completamento).

All'interno delle zone "B" è possibile attuare interventi complessivi attraverso un Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto.

In relazione alle diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche ed alle diverse modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale, il Regolamento Urbanistico ha individuato sottozone distinte, per le quali valgono differenziati atteggiamenti normativi.

Nelle zone denominate "Bs", caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica e tipologia, nonché dalla marcata relazione con il territorio aperto, sono possibili solo interventi di riqualificazione ed ampliamento dei volumi esistenti. Nelle altre zone "Bc", in relazione alle possibilità di ulteriore sviluppo del tessuto, è ammessa anche la nuova edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, purché siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione.

I nuovi insediamenti residenziali – zone C

Queste zone comprendono le parti del territorio destinate all'espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi per la realizzazione degli interventi.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in misura non inferiore alle quantità minime previste dalle relative schede norma, e comunque in misura non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa nazionale e regionale.

Le schede di comparto stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. Il nuovo tessuto di espansione dovrà inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, riprendendone i caratteri di razionalità ed organicità anche attraverso modelli urbanistici che superino i limiti di una pianificazione basata quasi esclusivamente sullo zoning, sui parametri e sugli indici normativi. Per questo motivo il Regolamento Urbanistico per ogni comparto offre lo schema dell'organizzazione planivolumetrica dell'area con l'individuazione dei lotti edificabili, delle aree pubbliche per verde, attrezzature e parcheggi, nonché gli elementi morfologici e tipologici coerenti con il tessuto urbano circostante. Lo schema non è vincolante e sarà approfondito nei singoli piani attuativi;

Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma e nei piani di settore.

Gli insediamenti produttivi – zone D

Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al

riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Potranno essere consentiti interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale, anche attraverso l'eventuale demolizione e ricostruzione, purché collegati alla realizzazione degli standard. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla normativa tecnica e dalle schede norma relative ai singoli comparti. In riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle singole tipologie ed alle diverse forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, gli elaborati di piano individuano gli edifici soggetti alle categorie della conservazione e quelli soggetti alle categorie della trasformazione.

Per gli edifici soggetti a trasformazione possono essere attivati interventi fino alla nuova costruzione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente; le nuove costruzioni dovranno rispettare i parametri urbanistici stabiliti per la zona omogenea di appartenenza, e seguire regole morfologiche e tipologiche finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio.

In relazione alle diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche ed alle diverse modalità in relazione con la struttura urbana e territoriale, il Regolamento Urbanistico ha individuato sottozone distinte, per le quali valgono differenziati atteggiamenti normativi.

All'interno delle zone classificate "Ds" sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime) da attuarsi attraverso Piani di Recupero individuati o da individuare da parte dell'Amministrazione comunale, con le procedure previste dalla L 457/78;

Per la zone "Dc" di completamento, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti anche interventi di ampliamento e nuova edificazione, finalizzati alla migliore definizione e riqualificazione urbanistica dell'area, nel rispetto degli indici e dei parametri definiti dal Regolamento Urbanistico.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma. Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della LR 5/95 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle norme tecniche di attuazione.

I comparti a destinazione mista

In relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente, il Regolamento Urbanistico individua comparti a destinazione mista che prevedono l'integrazione - di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni.

In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano di Recupero o Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri urbanistici, delle destinazioni e degli schemi tipomorfologici individuati nelle singole schede norma.

Nella progettazione di tali comparti dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde; la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale, la realizzazione di ampie aree a verde attrezzate e parcheggio.

Il Sistema Funzionale

Il Sistema funzionale è costituito dalle strutture a rete (infrastrutture viarie e tecnologiche) e puntuali (servizi pubblici e di interesse pubblico) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio. In applicazione dei criteri e degli indirizzi delle Norme del Piano Strutturale, il Regolamento articola la disciplina in:

- a) Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F)
- b) Disciplina delle infrastrutture viarie, in riferimento al Sistema Funzionale delle Infrastrutture

I servizi e le attrezzature di interesse generale

Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, quali aree destinate verde pubblico attrezzato, aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata, aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, sociosanitarie), aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, parchi e ambiti di riqualificazione ambientale.

Il Regolamento Urbanistico determina quindi come primo elemento fondamentale il reperimento degli standard urbanistici da realizzare (in adempimento alle prescrizioni del D.M.1444/68 e del Piano Strutturale) e ne indica la ripartizione qualitativa all'interno delle singole Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), in ragione delle differenti esigenze degli insediamenti (si rimanda alle schede-norma delle U.T.O.E. per il quadro dettagliato degli standard esistenti e di progetto). Al fine della riqualificazione del sistema insediativo, la realizzazione degli standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del tessuto urbano favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico. Sarà così possibile associare al soddisfacimento quantitativo standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici ed i parcheggi.

La riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso il potenziamento dei servizi esistenti, dando la priorità al riuso di strutture pubbliche attualmente inutilizzate e al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che favoriscano la riqualificazione delle relazioni urbane e territoriali.

Il Regolamento Urbanistico evidenzia, nei suoi elaborati, queste specifiche previsioni. In questo programma, anche le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, attraverso la creazione di una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.

Un punto strategico connesso con il rilancio turistico ed economico del territorio comunale è la valorizzazione della risorsa territoriale e degli spazi sportivi e ricreativi.

Questa riqualificazione non deve intendersi esclusivamente limitata alle strutture ricettive ad esso connesse, al restauro ed al recupero degli edifici esistenti ed eventuali ampliamenti, ma estesa all'intero contesto ambientale circostante, con un programma complessivo di riqualificazione e di valorizzazione, che prevede fra gli altri interventi, la realizzazione del Sistema dei Parchi, dei percorsi collinari e ciclabili.

In questo programma di riqualificazione e di sviluppo assume rilievo il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, privilegiandone una localizzazione diffusa all'interno dell'edificato esistente (bed and breakfast, zimmerato, ecc.), in luoghi di particolare pregio ambientale, e potenziando le strutture ricettive (campeggi, alberghi, ecc.), nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi. La previsione di queste strutture, disciplinate da specifiche schede normative, è stata programmata congiuntamente a quei particolari servizi connessi al tempo libero e all'attività ricreativa, quali le attrezzature sportive, i parchi tematici, la sentieristica, i servizi culturali.

La programmazione di questi spazi andrà anche ad ampliare il dimensionamento degli standard in quanto ogni previsione dovrà essere comprensiva delle sistemazioni a verde e dei parcheggi necessari per gli ospiti.

Questa capacità ricettiva non deve essere concentrata in pochi poli funzionali, ma è opportuno che debba interessare l'intero territorio comunale, secondo forme differenziate di turismo, con particolare attenzione al patrimonio storico, archeologico, naturalistico ed al soggiorno di qualità.

La normativa tecnica precisa la disciplina delle aree di interesse pubblico, in relazione alle diverse sottozone. Le norme prevedono per i servizi di interesse pubblico atteggiamenti omogenei, siano essi pubblici o privati, purché sia garantito il pubblico utilizzo attraverso specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

Nella realizzazione di aree a verde attrezzato, sportive o ricreative, le schede norma relative ai singoli comparti possono prevedere, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli impianti, l'ammissibilità di servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.

Un ulteriore elemento strategico per la valorizzazione ambientale del territorio è costituito dai parchi da collegare al sistema della valorizzazione turistica del territorio.

In tali zone, individuate dagli elaborati di Piano e disciplinate da specifiche norme, ogni intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Le infrastrutture

Nell'ambito del quadro generale relativo alla mobilità la L.R. 1/2005 all'art. 58 pone come obiettivo "una corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana, in modo da favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale che non induca necessità di mobilità." In questo senso gli interventi che il Regolamento urbanistico va ad individuare sono generalmente di due tipi:

- a) interventi per la riduzione dell'impatto ambientale del traffico nei centri, attraverso la realizzazione di tracciati di aggiramento e microinterventi di riorganizzazione della mobilità;
- b) interventi per il miglioramento della funzionalità della rete, sia a livello comunale che sovracomunale, attraverso l'individuazione di nuovi tracciati e la separazione dei flussi di traffico a scorrimento da quelli residenziali o di sosta.

Il nuovo sistema alternativo di mobilità si relaziona nei principali nodi con la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, all'interno dei centri urbani e nelle zone di percorrenza turistica.

La fitta rete delle strade secondarie poderali che distribuisce il territorio a prevalente funzione agricola, rappresenta un notevole patrimonio di relazioni storico-culturali tra i centri del territorio. Infatti tali percorsi, oggi secondari, rappresentano l'impianto generatore di molte delle attuali strutture insediative. Quindi nel nuovo assetto della mobilità, questi percorsi dovranno mantenere la loro autonomia di rete, con particolare attenzione alla intersezione nei nodi con la viabilità principale, in modo da garantire la funzionalità di entrambi i sistemi di percorrenza. Nelle zone di nuova espansione le aree alberate di verde pubblico sono state posizionate in modo da garantire la percorrenza pubblica del territorio. Una particolare importanza viene data alla minimizzazione dell'impatto dei nuovi tracciati previsti, sfruttando, dove possibile, gli antichi segni del territorio; si deve inoltre considerare la possibilità di alberare alcune nuove strade, o inglobarle in vere e proprie fasce di verde, che costituiscano utili corridoi di connessione ecologica, incrementando l'apparato protettivo del territorio.

Il dimensionamento del Piano

Il Piano strutturale, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 1/2005, ha il compito di determinare le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare.

Il Regolamento Urbanistico ha recepito le indicazioni del Piano Strutturale, articolando nel dettaglio le scelte effettuate nelle diverse parti del territorio comunale.

Gli standard urbanistici

Le aree e le attrezzature realizzate e funzionanti definite come standard pubblici dal P.S. sono le seguenti :

<u>Parcheggi pubblici</u>		<u>Verde Pubblico</u>		<u>Attrezz.di interesse comune</u>	
Via dei Quadri	mq. 1.174	Campo sportivo	mq. 20.592	P.T.	mq. 60
Via dei Cancellieri	mq. 596	Zona espansione	mq. 4.500	Lavatoio	mq. 900
Zona di Espansione	mq. 1.125	Campo Tamburello	mq. 10.653	Chiesa di S. Andrea	mq. 450
La Gioiosa	mq. 3.248			Ch. Di S. Sebastiano	mq. 130
Totale	mq. 6.143	Totale	mq. 35.745	Ch. S.M.delle Grazie	mq. 125
				Teatro	mq. 160
				Biblioteca	mq. 35
				Ambulatorio	mq. 60
				Farmacia	mq. 40
				Comune	mq. 300
				Totale	mq. 2.260

Tutte le aree per standard e servizi pubblici, come evidenziato nella tabella precedente, si trovano all'interno dell'UTOE 3.A.1 del capoluogo; Le altre aree insediative, anche di consistente entità, risultano completamente sprovviste di standard pubblici con disequilibri evidenti ed ambiti di degrado ambientale molto estesi: si tratta

soprattutto delle zone di recente formazione del Montaleo e della Casetta dove attualmente sono insediati circa 120 abitanti.

Il Piano Strutturale stabilisce come quantità minima di standard quella stabilita dal DM 1444/68 e soprattutto impone la verifica sulla dotazione di standard all'interno di ogni singola U.T.O.E. oltre che sul totale complessivo comunale.

Il dimensionamento degli standards è stato effettuato sulla base della popolazione attualmente insediata nelle U.T.O.E. e della popolazione il cui insediamento è in corso oppure è previsto dal Piano.

Tale quota è comprensiva anche del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse, per la quale non è stata individuata una dotazione specifica di superfici per standard urbanistici all'interno dell'U.T.O.E., in quanto fruisce dei servizi e delle attrezzature dei nuclei abitati ad essa più prossimi.

Le ragioni di tale scelta sono giustificate e rese evidenti dal raffronto effettuato tra la quantità minima di standards urbanistici prescritta dalla legislazione nazionale vigente per territorio comunale (DM 1444/68) e l'effettivo dimensionamento previsto dal Regolamento urbanistico :

Popolazione totale prevista dal Piano Strutturale nell'anno 2009:

abitanti 1.350

Così suddivisi :

Denominazione U.T.O.E.	Usò prevalente	Abitanti residenti	Abitanti insediabili	Totale popolazione
1.A.1 – Terra dei Ceci	Artigianale Residenziale	13	5	18
1.A.2 – Ristorante L'Orso	Commerciale Turistico	2		2
1.B.1 – Il Terminone (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zona agricola			
1.B.1 – Le Preselle (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zona agricola			
1.B.2 – La Lupa (Ambito dei Terreni Alluvionali)	Zona agricola			
1.C.1 – Macchia Linaglia	Zona Boscata			
1.C.2 – Macchia Guadazzone	Zona Boscata			
2.A.1 – La Casetta	Turistico-comm. Residenza	40	10	50
2.A.3 – Le Poggiarelle	Laghetto sportivo			
R2 – Area di Recupero “La Ninfea”	Turistico Sportivo			
2.B.1 – Poggio Simone (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zona agricola	81		81
2.B.1 – Il Poggio (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zona agricola	v.sopra		
2.B.2 – Campo di Gallo (Ambito dei Terreni Pesanti Argillosi)	Zona agricola	67		67
2.B.2 – La Camminata (Ambito dei Terreni Pesanti Argillosi)	Zona agricola	v.sopra		
2.B.3 – La Poggiarella (Ambito di Interesse Archeologico)	Zona agricola	36		36
2.B.3 – Casalvecchio (Ambito di Interesse Archeologico)	Zona agricola	v. sopra		
2.C.1 – Acquacalda (Macchie di Bassa Collina)	Zona agricola			
2.C.1 – Macchia Venelle (Macchie di Bassa Collina)	Zona boscata			
2.C.2 – Poggio al Vento (Macchie di Alta Collina)	Zona agricola			
3.A.1 – Casale Capoluogo	Residenziale Attività urbane	628	126	754
3.A.2 – Il Montaleo	Residenziale	78	85	163
3.B.1 – Il Poderino (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zone Agricole	44		44
3.B.2 – I Pastini - Bedano (Ambito dei Terreni Pesanti Calcarei Aridi) Zone agricole e case sparse	Zone Agricole	12	123	12

TOTALI residenti n. 1001 + n. 349 = n. popolazione 1.350

-applicando le quantità minime di standard urbanistici prescritte dal D.M. 1444/68 (18 mq./ab), otteniamo un dimensionamento complessivo di 24.300 mq.

-Il dimensionamento complessivo degli standard urbanistici previsti dal Reg. Urb. per l'intero territorio comunale è di 50.800 mq. di cui circa 20.000 esistenti e già realizzati.

RIEPILOGO

Quantità di standards prevista dal DM 1444/68 **mq . 24.300**

Quantità di standards previsti dal Regolamento **mq . 50.800**

Il dimensionamento minimo degli standard urbanistici effettuato dal Piano è quindi ampiamente superiore al fabbisogno minimo prescritto dal DM 1444/68, con una dotazione di standard pubblici di 40 mq. per abitante, pienamente funzionale al raggiungimento degli obiettivi di cui agli indirizzi generali delle presenti norme.

In tal senso il Regolamento Urbanistico ha reperito, in relazione alla popolazione attualmente insediata sul territorio e all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici in grado da garantire tale minimo inderogabile.

Alla quantità degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, quelli derivanti dai parchi territoriali (zone F) individuati negli elaborati di Piano, e quelli eventuali collegati ai servizi di interesse generale di attuazione privata previsti dal Regolamento Urbanistico.

In ogni singola U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e urbano, sono stati verificati ed attuati gli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali in quantità superiore al fabbisogno minimo prescritto dal DM 1444/68 in relazione anche ai dati forniti dal Piano Strutturale inerenti la presenza nell'ambito territoriale interessato di circa 60.000 persone all'anno in seconde case e strutture ricettive.

Il fabbisogno abitativo e i dati del Piano.

L'andamento della popolazione evidenzia una crescita media nel decennio 1991-2001 dell' 8%. Questa tendenza è confermata dalle rilevazioni più recenti.

L'analisi dei dati sulla situazione abitativa svolta dal Piano Strutturale fa rilevare una dotazione procapite equivalente a circa 140 mc. ad abitante. Inoltre si assiste ad una tendenza costante rivolta al miglioramento dello standard dell'alloggio sia in qualità che in dimensione.

Il Regolamento urbanistico ha assunto pertanto, in funzione della tipologia residenziale, un indice variabile da 140 mc./ab. fino a 160 mc/ab. come parametro per il dimensionamento teorico del piano, tenendo conto delle particolari tipologie monofamiliari presenti nel territorio, corrispondenti a valori medi di 350/450 mc. per alloggio.

Il calcolo sugli abitanti insediabili è stato effettuato considerando un rapporto di 2,5 persone residenti per alloggio.

Si riportano di seguito le previsioni complessive del presente regolamento urbanistico raffrontate con i dati di massimo sviluppo fissati dal Piano strutturale. Nelle schede successive ogni zona ed U.T.O.E. con destinazione prevalente non agricola, sarà analizzata nel dettaglio.

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE U.T.O.E. 1.A.1 Terra dei Ceci

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf. Fondiarie
a) Residenziale	840	2	5		
b) Comparto a Artigianale				7.830	5.800
c) Comparto b Artigianale				10.227	4.840-
Totale	840 mc.	n°2	n°5	18.057	-10.640

La dotazione di standard prevista è la seguente : verde attrezzato mq-640 , area per parcheggi pubblici di progetto mq. 1.450. Abitanti complessivi 18.

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE U.T.O.E. 1.A.2 L'Orso

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf. Fondiarie
a) Area Ristorante L'Orso	500	-	-	7.500	4.600
Totale	500 mc.			7.500	4.600

La dotazione di standard prevista è la seguente : verde attrezzato mq. 650 , area per parcheggi pubblici di progetto mq. 500. Abitanti complessivi 2 .

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE U.T.O.E. 2.A.1 La Casetta

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf. Fondiarie
a) Comparto a)Turistico	4.400			8.183	5.500
b) Comparto b) Turistico	600			5.770	3.900
c) Ampliamento campeggio				15.000	15.000
d) Zone Residenziale	1.800	4	10	19.600	2.800
	1.200				
Totale	8000 mc.	n°4	n°10	48.553	27.200

La dotazione di standard prevista è la seguente : verde attrezzato mq. 270, area per parcheggi pubblici di progetto mq. 2.270. Abitanti complessivi 50 .

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE U.T.O.E. 2.A.3 Poggiarelle

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf. Fondiarie
a) Sportivo ricreativo	500	-	-	15.000	
Totale	500 mc.			15.000	

La dotazione di standard prevista è la seguente : parcheggio pubblico 250 mq.,

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE U.T.O.E. R.2 La Ninfea

	Volumi mc.	n°AlloggiAbitanti	Superf. Territoriali	Superf. Fondiarie
a) Piano di Recupero	1.500	-	25.000	6.000

Totale 1.500 mc. 25.000 6.000

La dotazione di standard prevista è la seguente : parcheggio pubblico 450 mq.,

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE U.T.O.E. 3.A.1 Capoluogo

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti
a) Comparto a	2.100	6	15
b) Comparto b	2.450	7	18
e) Comparto c	4.200	12	30
d) Comparto d	1.400	4	10
e) Comparto e	1.050	3	8
f) Comparto f	2.100	6	15
g) Comparto g	2.900 -	9	22,5
h) Comparto a-c	6300	18	45

Totale 12.700 mc. n°-39 n°-92,5

AREE DI COMPLETAMENTO e LOTTI RESIDUI

Via dei Quadri 1	1300 mc
Via dei Quadri 2	700 mc.
Via dell'Uliveta	700 mc.
Zona B Distributore	700 mc.
Via della Madonna	350 mc.
Le Volte	350 mc.
Aree PEEP residue	5.600 mc.
Via delle Vignacce	213 mc (237 mc già esistenti)
La pieve	1.600 mc

Totale 11.513 mc.

AREE di RECUPERO

P.dR.1 Teatro	1.200 mc.
Prog. Pubbl.- Lavatoi	750 mc.
P.dR.2 Le Costie	260 mc. (140 mc già esistenti) ¹
Garage Via dell'Uliveta	450 mc.

Aree Turistico Ricettive	1.000 mc
Aree Commerciali	1.100 mc.
Attrezzature sportive	1.000 mc.

Totale 5.760 mc.

Totale Generale 29.973 mc. (max indice del Piano Strutturale mc. 30.000)

Sono previsti 33.000 mq. di nuove espansioni e circa 8.000 mq. per zone interessate da piani di Recupero pari circa il 25% delle aree complessive, a cui vanno aggiunti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente evidenziati in forma puntuale nelle schede dei fabbricati. La dotazione di standard di seguito elencata soddisfa pienamente i fabbisogni dei 754 abitanti previsti : Aree per l'istruzione 600 mq. esistenti, aree per attrezzature di interesse comune 2.260 mq. esistenti + 7.260 mq. in progetto (500 mq di piazza pubblica e 6.760 mq di area attrezzata multifunzionale), Verde pubblico attrezzato 53.745 esistente + 5.725 mq in progetto, parcheggi pubblici 6.143 esistenti + 3.733 mq in progetto.

¹ Nell'originario R.U. (approvato con Del. n° 42 del 19.12.2002), ai 140 mc. esistenti (derivanti da condono 65/95) veniva già concesso, in caso di ricorso a Piano di Recupero (con spostamento dei fabbricati sul lotto), un ampliamento fino ad un massimo di 280mc, dietro concessione di diritto di prelazione all'Amministrazione Comunale di parte del terreno limitrofo all'area scolastica.

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE U.T.O.E. 3.A.2 MONTALEO

AREE di NUOVA ESPANSIONE RESIDENZIALE UTOE - **Montaleo**

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti
a) Comparto a	2.700	6	15
b) Comparto b	2.700	-6	15
c) Comparto c	1.800	4	10
d) Comparto d	2.595,16	6	15
e) Comparto e	2.709	6	15
f) completamento	995,93	2	5
g) comparto f	1.350	3	7,5
Totali	14.850 mc.	n° 33	n° 82,5(-85 è il max. indice prescritto dal P. S.)

Anche sommando le volumetrie esistenti (stimate in 22.000 mc), gli Interventi di recupero e ampliamento previsti sul patrimonio edilizio esistente (Volumetrie stimate = mc. 6000) agli interventi di nuova edificazione (14.850 mc) si ottiene un valore volumetrico pari a 42.850 mc. largamente inferiore al valore massimo ammesso dal piano strutturale pari a 45.000 mc.

Nell' U.T.O.E. 3.A.2 non ci sono aree per standard esistenti. Gli standard previsti sono i seguenti : Verde pubblico attrezzato 5.572 mq. Parcheggi pubblici mq. 3.284 che per i 160 abitanti complessivi, insediati e insediabili, garantiscono una dotazione di standard superiore a quella minima indicata dalla legislazione nazionale. Gli spazi per l'istruzione e le attrezzature pubbliche sono ritrovati all'interno della dotazione di standard prevista per l'intero territorio comunale.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi che riguardano la riqualificazione dell'edificato storico, normati nelle schede dei fabbricati, sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico, formale e tipologico. Tale scelta è indirizzata a garantire il soddisfacimento di esigenze familiari diffuse (quali la permanenza degli anziani in famiglia, la possibilità di rispondere a nuovi nuclei familiari) mediante modeste operazioni di crescita e organizzazione funzionale dei tipi edilizi, risolvibili con un piano in cui la normativa sia il risultato di una analisi di dettaglio.

L'analisi tipo-morfologica del tessuto esistente effettuata tramite la schedatura puntuale di tutti i fabbricati presenti nel territorio comunale, ha permesso di affrontare questa problematica ricercando, in sede di Regolamento Urbanistico, soluzioni individuali che consentano un tale processo.

Questi interventi di riqualificazione non comportano necessariamente un aumento del numero di abitanti insediati.

Calcolo delle volumetrie residue fra le previsioni di P.S. e di R.U.

U.T.O.E. 1.A.1 - Terra dei Ceci

Il Piano Strutturale prevede il completamento dell'area industriale e l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti secondo le previsioni dettate dal Regolamento Urbanistico. Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. 1.A.2. – Ristorante l'Orso

Il Piano strutturale prevede un aumento volumetrico in ampliamento delle strutture esistenti di 500 mc confermato dal Regolamento Urbanistico. Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. 2.A.1. – La Casetta

Il Piano strutturale prevede 3.000 mc a destinazione residenziali (confermati con il R.U. per l'area residenziale) e 5.000 mc a destinazione turistico ricettiva (confermato dal R.U. per i Comparti a) e b)). Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. 2.A.3. – Le Poggiarelle

Il Piano Strutturale detta dei limiti massimi di superficie coperta per un possibile ampliamento dell'attività sportiva che il R.U. conferma in una volumetria massima di 500 mc. Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. R2. – La Ninfea

Il P.S. prevede possibili ampliamenti delle strutture esistenti i cui limiti devono essere previsti del R.U. che fissa la volumetria massima in 1.500 mc. Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. 3.A.1. – Casale Capoluogo

Il piano strutturale prevede un incremento massimo ammissibile di

- 30.000 mc (di cui al massimo 9.000 per interventi di TR per attività residenziali)
- 30 posti letto per attività ricettive.

Il R.U. tra attività legate alla residenza, alle attività urbane, ricettive e per servizi prevede una volumetria massima di 29.537 mc (da questa volumetria vanno sottratti i volumi per gli interventi Pubblici (P.d.R.2 Lavatoi mc 750), (Attrezzature sportive 1.000 mc). Volumetrie residue: 2.213 mc

U.T.O.E. 3.A.2. – Il Montaleo

Il Piani Strutturale prevede che nell'U.T.O.E. del Montaleo si possa arrivare, tra l'esistente e le nuove realizzazioni, ad un massimo 45.000 mc di volumetria.

Sommando le volumetrie esistenti, (stimate in 22.000 mc), gli Interventi di recupero e ampliamento previsti sul patrimonio edilizio esistente (volumetrie stimate = mc. 6.000) agli interventi di nuova edificazione (14.850 mc) si ottiene un valore volumetrico pari a 42.850 mc. Volumetrie residue: 2.150 mc

Totale volumetrie residue stimate all'interno delle U.T.O.E.: 4.363 mc

Quantificazione delle dimensioni massime sostenibili nel territorio rurale

Il dimensionamento degli insediamenti deve essere individuato all'interno di tutto il territorio comunale ai sensi della L.R. 1/2005 e del Regolamento di attuazione della medesima legge n° 3/R (DPGR 9 febbraio 2007); inoltre ai sensi del comma 5 dell'art. 45 della L.R. 1/2005 gli edifici che mutano destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti del governo del territorio.

Il Piano Strutturale, approvato nel 2000, prevede una distribuzione degli abitanti insediabili esclusivamente nelle U.T.O.E. a carattere residenziale escludendo il territorio rurale; si è riscontrato che solo nel quinquennio passato (1 gennaio 2004 - gennaio 2009) sono stati invece realizzati 11 nuovi alloggi derivanti da cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli (con superfici lorde comprese tra i 30 e 60 mq lordi) e 18 altri nuovi alloggi derivanti dal cambio d'uso di altre strutture non agricole con destinazione di deposito o magazzino etc. (con superfici che vanno dai 28 ai 60 mq e oltre di superficie lorda) (non si sono registrati cambi d'uso di edifici di tipo abitativo dalla destinazione agricola a quella residenziale)

Le NTA, relative al suddetto quinquennio, prevedevano infatti che il cambio di destinazione d'uso di edifici non schedati fosse sempre possibile.

In seguito all'approvazione delle nuove norme contenute nella seconda variante al Regolamento Urbanistico (approvata con Del del CC. n°del aprile 2009), si prevede che,

- nessun annesso agricolo schedato potrà cambiare la sua destinazione d'uso in residenziale (poiché la scheda e le norme generali non lo consentirebbero più)
- nessun annesso agricolo non schedato muterà la sua destinazione d'uso in residenziale (poiché il mutamento di destinazione d'uso potrà essere effettuato solamente se previsto all'interno della schedatura del PEE)
- potenzialmente potrebbero cambiare destinazione d'uso in residenziale 8 fabbricati agricoli a carattere residenziale in abbandono (6 edifici con metrature comprese fra i 66 mq e i 150 mq e 2 edifici con superfici oltre i 150 mq).

Si reputa pertanto che potenzialmente potrebbero essere trasformati a fini abitativi circa 4.860² mc dietro presentazione di PAPMAA e conseguente deruralizzazione; se tutti gli edifici cambiassero destinazione d'uso da agricola a residenziale, ai sensi del comma 5 dell'art. 45 della L.R. 1/2005, questi sarebbero computati ai fini del dimensionamento.

Come esposto nel paragrafo precedente le volumetrie residue stimate all'interno delle U.T.O.E. sono 4.363 mc; si ritiene pertanto di riuscire a stare all'interno del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale o superarlo di poco.

In seguito alla richiesta degli Uffici di governo del territorio di Regione e Provincia circa la necessità di effettuare in sede di RU la verifica e la quantificazione delle potenziali trasformazioni del territorio in ambito agricolo, in rapporto ad un dimensionamento generale (seppur previsto esclusivamente all'interno delle U.T.O.E. tra le previsioni già attuate o in previsione di attuazione), si ritiene esaurito il dimensionamento del Piano Strutturale. In virtù delle norme introdotte nel 2005 con la Legge Regionale n. 1, in cui si prevede che il Piano Strutturale debba dotarsi di un dimensionamento degli insediamenti nelle zone agricole (prendendo in considerazione anche le funzioni ammesse e compatibili, ivi compreso l'agriturismo) si ritiene necessaria una revisione generale allo Strumento di Pianificazione in virtù delle nuove richieste di dimensionamento a livello di legislazione regionale.

² 6 edifici di 100 mq medi per 2 piani, più 2 edifici di 150 mq medi per 2 piani = ((6x100x2)+(2x150x2))x2.7h=circa 4.860 mc.

**SCHEDE SINTETICHE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE UNITA'
TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI PRINCIPALMENTE INTERESSATE
DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE**

SCHEDA UTOE N. 1.A.1 Zona Artigianale Terra dei Ceci

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale U.T.O.E. 89.500 mq

Totale popolazione prevista da P.S.	5
popolazione presente	n. 13

Totale standard previsti dal P.S. (18 mq/ab)	Mq. 324
Standard minimi da realizzare	Mq. 324

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	nessuno
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	nessuno
Aree destinate a parcheggi	Mq. 500
Totale	Mq. 500

Standard previsti dal R.U. di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi (Depuratore)	Mq. 4.100
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	Mq. 640
Aree destinate a parcheggi	Mq.-1.450
Totale	Mq. 2.090
Servizi pubblici di attuazione privata previsti dal R.U.	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	Mq. 2.090

Dimensionamento dell' U.T.O.E.	
1. Nuovi abitanti previsti dai Regolamento Urbanistico: n. 5	
2. Dimensionamento delle trasformazioni edilizie:	
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	mc.
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	mc. 840
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone Bs)	mc
Completamento edilizio (zone Bc)	-
Nuova edificazione (zone C)	mc
<p>Previsioni dei Regolamento Urbanistico: L'UTOE è formata da un'area prettamente artigianale e da una zona residenziale consolidata. Il R. U. prevede l'ampliamento della zona artigianale, l'inserimento di un'area per un depuratore, ed un piano di recupero con demolizione e ricostruzione di volumi esistenti. Il R. U. prevede inoltre la riorganizzazione della viabilità con la costruzione di una nuova strada di servizio a sud della zona con pista ciclabile. Tutte le opere di urbanizzazione e le aree per standard pubblici, ad eccezione della costruzione del depuratore, sono previste a carico dei privati attraverso convenzioni a scomputo degli oneri dovuti.</p> <p>Destinazioni d'uso prevalenti: Attività Artigianali- Residenza – Servizi pubblici e privati</p> <p>Categorie di intervento: Nuova edificazione attraverso Piano di lottizzazione o Piano di recupero</p> <p>Condizioni alla trasformabilità: Valutazione di impatto acustico per le nuove attività artigianali</p>	

SCHEDA UTOE N. 2.A.1 La Casetta

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale U.T.O.E. 20.200 mq

Totale popolazione prevista da P.S.	n. 10
popolazione presente	n. 40

Totale standard previsti dal P.S. (18 mq/ab)	Mq. 900
Standard minimi da realizzare	Mq. 900

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	nessuno
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	nessuno
Aree destinate a parcheggi	nessuno
Totale	Mq.

Standard previsti dal R.U. di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	Mq.
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	Mq. 270
Aree destinate a parcheggi	Mq. 2270
Totale	Mq. 2.540
Servizi pubblici di attuazione privata previsti dal R.U.	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	Mq. 2.540

Dimensionamento dell' U.T.O.E.	
1. Nuovi abitanti previsti dai Regolamento Urbanistico: n. 10	
2. Dimensionamento delle trasformazioni edilizie:	
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	mc.
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	mc.
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone Bs)	mc. 1.200
Completamento edilizio (zone Bc)	mc. 1.800
Nuova edificazione (zone C)	mc.
Residence 4.400 mc + 600 mc Poggio al Termine + Ampliamento campeggio 15.000 mq	
Previsioni dei Regolamento Urbanistico: Riqualificazione della zona Residenziale attraverso modesti ampliamenti dell'esistente fino ad una volumetria di 45mc. per alloggio .L'ampliamento è condizionato alla costituzione di un consorzio per la strada vicinale e lpartecipazione ad opere di miglioramento della viabilità esistente. Residence Turistico-ricettivo e reperimento nell'area dell'UTOE delle superfici per standard pubblici di parcheggio arborato, le superfici per parcheggi privati, la costruzione della pista ciclabile fino al Ristorante L'Orso.	
Destinazioni d'uso prevalenti: Residenza-Attività Commerciali e Turistico-Ricettive	
Categorie di intervento: Riqualificazione dell'esistente con ampliamento attraverso Concessione diretta. Nuova costruzione area ricettiva con piano particolareggiato preliminare.	
Condizioni alla trasformabilità: Verifiche idrogeologiche	

SCHEDA UTOE N. 3.A.1 Casale Capoluogo

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale U.T.O.E. 470.000 mq

Totale popolazione prevista da P.S.	n. 126
popolazione presente	n. 628

Totale standard previsti dal P.S. (18 mq/ab)	Mq. 13.572
Standard minimi da realizzare	Mq. 13.572

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	2.860 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	35.745 mq.
Aree destinate a parcheggi	Mq. 6.143
Totale	Mq. 44.748

Standard previsti dal R.U. di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	Mq 7.260
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	Mq. 5.725
Aree destinate a parcheggi	Mq. 3.733
Totale	Mq 16.718
Servizi pubblici di attuazione privata previsti dal R.U.	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	Mq. 16.718

Dimensionamento dell' U.T.O.E.	
1. Nuovi abitanti previsti dai Regolamento Urbanistico: n. 126	
2. Dimensionamento delle trasformazioni edilizie:	
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	mc.1.460
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone Bs)	mc. 750
Completamento edilizio (zone Bc)	mc. 11.513
Nuova edificazione (zone C)	mc. 12.700
Commerciale, Turistico Servizi	mc. 3.550
 Previsioni dei Regolamento Urbanistico:	
<p>Riqualificazione della centro storico e dell'edificato consolidato, attraverso modesti ampliamenti dell'esistente . Riconfigurazione del tessuto urbano di recente formazione attraverso il completamento della maglia viaria, degli spazi ad uso pubblico e della configurazione dell'edificato. Piani di recupero delle aree interne agli isolati urbani, creazione della maglia dei percorsi pedonali, ristrutturazione urbanistica delle aree soggette a degrado.</p>	
 Destinazioni d'uso prevalenti:	
Attività Urbane- Residenza – Servizi pubblici e privati – Turistico-Ricettivo - Commerciale	
 Categorie di intervento:	
Nuova edificazione attraverso Piano di lottizzazione o Piano di recupero	
 Condizioni alla trasformabilità:	

SCHEDA UTOE N. 3.A.2 Il Montaleo

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale U.T.O.E. 460.000 mq

Totale popolazione prevista da P.S.	n. 85
popolazione presente	n. 78

Totale standard previsti dal P.S. (18 mq/ab)	Mq. 2.934
Standard minimi da realizzare	Mq. 2.934

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	nessuna
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	nessuna.
Aree destinate a parcheggi	nessuna
Totale	

Standard previsti dal R.U. di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	Mq.
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	Mq. 5.572
Aree destinate a parcheggi	Mq. 3.284
Totale	Mq.-8.856
Servizi pubblici di attuazione privata previsti dal R.U.	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	Mq. 8.856

Dimensionamento dell' U.T.O.E.	
I. Nuovi abitanti previsti dai Regolamento Urbanistico: n. 82,5	
2. Dimensionamento delle trasformazioni edilizie:	
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	mc.
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	mc.
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone Bs)	mc
Completamento edilizio (zone Bc)	995,93 mc
Nuova edificazione (zone C)	mc. 13.854
 Previsioni dei Regolamento Urbanistico: Riqualificazione dell'edificato consolidato, attraverso ampliamenti dell'esistente e piani unitari di intervento. Riconfigurazione del tessuto urbano di recente formazione attraverso il completamento della maglia viaria, degli spazi ad uso pubblico e della configurazione dell'edificato. Ristrutturazione urbanistica delle aree soggette a degrado e nuovi lottizzazioni residenziali con piano unitario d'area e comparti edificatori. Destinazioni d'uso prevalenti: Attività Urbane- Residenza – Servizi pubblici e privati Categorie di intervento: Nuova edificazione attraverso Piani di lottizzazione integrati Condizioni alla trasformabilità:	