



# PIANO PRATO OPERATIVO

## CONOSCERE IL PIANO

INCONTRI PER PROFESSIONISTI,  
CON CREDITI FORMATIVI

01 OTTOBRE 2018

## FORMAZIONE SU REGOLE E CONTENUTI DEL PIANO

Auditorium  
CAMERA DI COMMERCIO

**FRANCESCO  
CAPORASO**

PROGETTISTA E RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

GUIDA ALLA LETTURA  
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI  
NEL TERRITORIO URBANIZZATO

comune di  
**PRATO**





## DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI\_Capo I Titolo V

- I tessuti storici e contemporanei in cui è suddiviso il territorio urbanizzato, descritti al Titolo II, Capo I sono individuati con apposito segno grafico nella **tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”**
- La disciplina è articolata in:
  - interventi consentiti per l’edificato storico presente al 1954
  - interventi consentiti per l’edificato di recente formazione
  - interventi consentiti sui manufatti pertinenziali
  - prescrizioni comuni agli interventi
  - ulteriori prescrizioni particolari
- Sono esclusi dalla presente disciplina gli immobili disciplinati al **Titolo VII** identificati da apposito segno grafico:
  - E1, E2, E3 edifici di valore storico testimoniale
  - AI complessi di archeologia industriale
  - PT complessi produttivi di valore tipologico

## DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI\_ Capo I Titolo V

- Le funzioni insediabili in ogni specifico tessuto sono individuate al **Titolo VIII “Il Piano delle funzioni**
- Le modalità di attuazione sono:
  - interventi diretti
  - interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato per SUL  $\geq 2000$  mq

completi di schema di convenzione ed elaborati di progetto estesi al contesto urbano sottoposto all’approvazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria dei competenti Uffici fermo restando i termini dell’art. 142 LR 65/2014

### **N. B. Indice di utilizzazione fondiaria**

Uf “indice di utilizzazione fondiaria”: parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf), come definito all’art. 8 del Regolamento Edilizio.

## CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO \_LR 65/2014

Come individuate agli artt. 134 e 135 dalla L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e sono così articolate:

- **MO** manutenzione ordinaria;
- **MS** manutenzione straordinaria;
- **RRC** restauro e risanamento conservativo;
- **RIC** ristrutturazione edilizia conservativa, compresi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi (LR 5/2010);
- **RF** ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione;
- **RNF** ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele;
- **RCD** ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti;
- **SE** sostituzione edilizia;
- **AV** addizioni volumetriche;
- **DSR** demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio;
- **I.P.** interventi pertinenziali;
- **RU** ristrutturazione urbanistica;
- **NE** nuova edificazione.

Per le **addizioni volumetriche** il Piano Operativo distingue tra:

**AV.1** - addizioni volumetriche per edifici ad un solo piano residenziali mediante sopraelevazione non eccedente un ulteriore livello, senza modifica della sagoma a terra e nel rispetto delle altezze in gronda degli edifici adiacenti;

**AV.2** - addizioni volumetriche fuori sagoma del manufatto preesistente.

Per gli **interventi pertinenziali** il Piano Operativo distingue tra:

**IP.1** - demolizione senza ricostruzione di pertinenze;

**IP.2** - demolizione di pertinenze e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento a parità di superficie coperta, altezza massima in gronda non superiore a 2,20 m e altezza media inferiore a 2,70 m. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso;

**IP.3** - realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 (opere soggette a SCIA) e 136 (attività edilizia libera) LR 65/2014.

## REQUISITI ESSENZIALI PER IL FRAZIONAMENTO DI IMMOBILI

Il frazionamento per la destinazione d'uso residenziale è ammesso:

- se prevede unità immobiliari con superficie utile abitabile  $< 70$  mq, solo quando le unità immobiliari derivate oltre la seconda abbiano i parcheggi pertinenziali
- se superficie utile abitabile totale di progetto  $> 500$  mq deve essere garantito:
  - rapporto tra superficie utile abitabile totale netta e numero di alloggi  $> 60$  mq
  - e parcheggi pertinenziali almeno di 1 posto auto per ogni unità aggiuntiva

Il frazionamento per la destinazione d'uso industriale-artigianale e commerciale all'ingrosso nelle UTOE 4a, 4b, 4c, 6 è ammesso:

- se reperiti spazi di manovra e/o funzionali all'attività  $> 10\%$  della Sc di ogni unità imm.
- e se ricavata almeno una unità imm. di 300 mq di superficie agibile

## TESSUTI URBANI\_ estratto della disciplina dei suoli





# TERRITORIO URBANIZZATO\_estratto legenda



Edificato storico o storicizzato



Edificato di recente formazione

## PAESAGGI URBANI - Urbanizzazioni storiche



**Funzione prevalentemente residenziale**

TCS - tessuto del centro storico

TSL.1 - tessuto lineare con fronte continuo non penetrabile

TSL.1.1 - tessuto lineare con diramazioni

TSL.2 - tessuto lineare con fronte continuo penetrabile

TSL.3 - tessuto a corte

TSR.1 - aggregazione o singoli edifici di origine rurale

TSR.2 - aggregazione o singoli edifici – villini

TSR.3 - singoli edifici su lotto isolato



**Funzione mista**

TSM.1 - tessuto a bassa saturazione

TSM.2 - tessuto a media saturazione

TSM.3 - tessuto ad alta saturazione



**Funzione industriale - artigianale**

TSP.1 - tessuto industriale-artigianale storico

## PAESAGGI URBANI - Urbanizzazioni contemporanee



**Funzione prevalentemente residenziale**

TL.1 - tessuto lineare continuo non penetrabile

TL.2 - tessuto lineare continuo semipenetrabile

TL.3 - tessuto lineare continuo penetrabile

TL.4 - tessuto lineare continuo ad alta densità

TR.1 - singoli edifici su lotto isolato

TR.2 - tessuto con isolati aperti di villini/palazzine

TR.3 - tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive

TR.4 - tessuto con isolati aperti di edilizia pianificata



**Funzione mista**

TM.1 - tessuto a bassa saturazione

TM.2 - tessuto a media saturazione

TM.3 - tessuto ad alta saturazione



**Monofunzionali**

TP.1 - singoli edifici industriali-artigianali

TP.2 - tessuto industriale-artigianale pianificato

TP.3 - tessuto industriale-artigianale seriale

TP.4 - tessuto industriale-artigianale non omogeneo

TP.5 - tessuto commerciale/direzionale/turistico ricettivo



## TCS Tessuto del Centro Storico

Tessuto che si sviluppa in rapporto diretto con lo spazio pubblico articolato su assi viari, piazze, slarghi del nucleo storico, con fronte continuo compatto solitamente non penetrabile.



Edificato storico/storicizzato ed edificato di recente formazione:

**MO-MS-RRC-RIC**

Inoltre per i manufatti pertinenziali:

**IP.1**

### Prescrizioni comuni agli interventi

- mantenimento di sagoma, prospetti, volume, superficie utile lorda, esclusi gli adeguamenti alle normative specifiche;
- mantenimento dell'impianto distributivo e organizzativo originale, sia interno che degli spazi esterni pertinenziali (parchi, giardini, corti, orti) privilegiando la sostituzione di materiali eventualmente presenti non tradizionali, scadenti o estranei alla tipologia originaria con materiali e tecnologie adeguati al valore storico architettonico dell'organismo edilizio;
- divieto di apportare modifiche sostanziali al sistema dei collegamenti verticali originali, alle quote degli orizzontamenti e ai materiali degli elementi costitutivi strutturali e complementari;
- divieto di realizzare terrazze a tasca, e di chiudere logge e porticati;
- divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario storicizzato con recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura;
- installazione di volumi tecnici solo su prospetti secondari;
- installazione di finestre a tetto in misura non superiore a 1,5 mq ed 1/25 della superficie della falda interessata, a condizione che i locali sottotetto siano legittimamente abitati, abitabili.

### Prescrizioni particolari per gli usi

non è consentita la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale ai piani terra con accesso diretto dalla pubblica via.

## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funz. residenziale\_TSL.1-TSL.1.1-TSL.2

### TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile

Tessuto con fronte allineato su asse storico, costituito da edifici con altezza di 3/4 piani e resedi private tergali.





## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funz. residenziale\_TSL.1-TSL.1.1-TSL.2

**Per tutto l'edificato:**

**MO-MS-RRC-RIC**

**Inoltre per l'edificato di recente formazione:**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RF**

**RNF** per edifici aventi complessivamente SUL esistente non maggiore di 2000 mq

Prescrizioni per interventi RNF	TSL.1 - TSL.1.1	TSL.2
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50 %	40%
Altezza massima consentita interna all'isolato	7,5 mt	7,5 mt
Altezza massima consentita su fronte strada	non superiore all'edificio adiacente più alto	

**Su tutto l'edificato ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti:**

**AV.1**

**AV.2** interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede tergale del lotto urbanistico di riferimento, comprensivo di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della SUL esistente e comunque non superiore a 70 mq.

gli interventi AV.1 e AV.2 non sono cumulabili

# URBANIZZAZIONI STORICHE\_funz. residenziale\_TSL.1-TSL.1.1-TSL.2

## Inoltre per manufatti pertinenziali

**IP.1-IP.2** consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica, non in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3

Prescrizioni	TSL.1- TSL.1.1	TSL.2
<u>Divieto</u> di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via	■	■
<u>Divieto</u> di realizzare terrazze a tasca	■	
<u>Divieto</u> di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■
<u>Divieto</u> di chiudere logge e porticati sulla pubblica via	■	■

Prescrizioni per i soli interventi MO, MS, RRC, RIC	TSL.1 - TSL.1.1	TSL.2
<u>Mantenimento</u> della sagoma, dei prospetti, del volume, e della superficie utile lorda e della composizione architettonica della facciata principale fronte strada o spazio pubblico ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio	■	■
<u>Mantenimento</u> della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili	■	■

### TSL.3 Tessuto Storico Lineare, a corte

Tessuto composto da aggregazione non regolare di edifici a formare piccole corti con presenza limitata di edifici produttivi.





## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funzione residenziale\_TSL.3

**Per tutto l'edificato:**

**MO-MS-RRC-RIC**

**Inoltre per l'edificato di recente formazione:**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RF**

**RNF** solamente per edifici aventi SUL esistente entro i 2000 mq

Prescrizioni per interventi RNF	TSL.3
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%
Altezza massima consentita	7,5 mt

**Su tutto l'edificato ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti:**

**AV.1** interventi di addizione volumetrica

**AV.2** interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede tergale del lotto urbanistico di riferimento, comprensivo di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della SUL esistente e comunque non superiore a 70 mq.

gli interventi AV.1 e AV.2 non sono cumulabili

## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funzione residenziale\_TSL.3

### Inoltre per i manufatti pertinenziali

**IP.1-IP.2** consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica, non in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3

Sono altresì esclusi interventi di saturazione delle corti interne e di ostruzione dei camminamenti e spazi di relazione fra gli edifici presenti.

Prescrizioni	TSL.3
<u>Divieto</u> di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■
<u>Divieto</u> di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■
<u>Divieto</u> di chiudere logge e porticati se prospettanti su spazi pubblici o corti interne	■

Prescrizioni per i soli interventi MO, MS, RRC, RIC:	TSL.3
<u>Mantenimento</u> della composizione architettonica della facciata principale fronte strada o spazio pubblico	■
<u>Mantenimento</u> della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili	■

## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funz. residenziale\_TSR.1-TSR.2-TSR.3

### TSR.2 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici-villini

Tessuto situato al di fuori o ai margini del centro abitato composto da singoli edifici (ville o villini, edifici mono-bifamiliari) isolati su lotto.





## Per tutto l'edificato:

MO-MS-RRC-RIC

**Inoltre per l'edificato di recente formazione:**

### DSR di porzioni di edificio interno all'isolato

**Su tutto l'edificato ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti:**

### AV.1 interventi di addizione volumetrica

**AV.2** interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede tergale del lotto urbanistico di riferimento, comprensivo di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della SUL esistente e comunque non superiore a 70 mq.

gli interventi AV.1 e AV.2 non sono cumulabili

# URBANIZZAZIONI STORICHE\_funz. residenziale\_TSR.1-TSR.2-TSR.3

## Inoltre per i manufatti pertinenziali

**IP.1-IP.2** consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica, non in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3

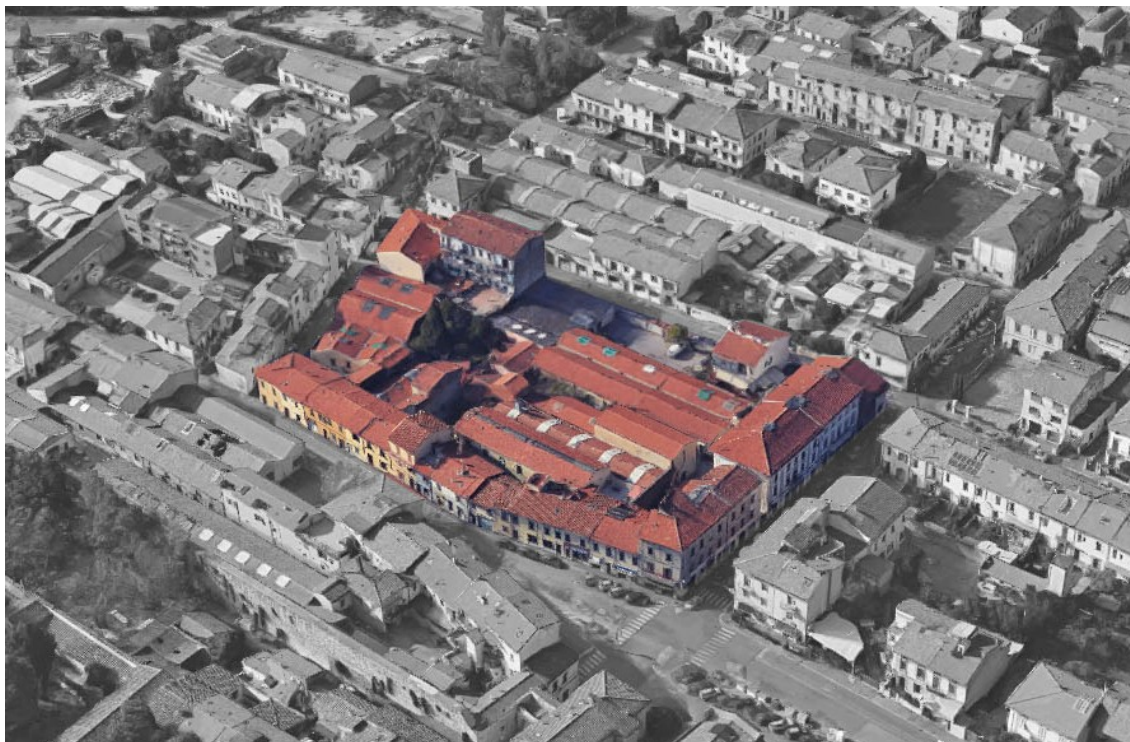
Sono altresì esclusi interventi di saturazione delle corti interne e di ostruzione dei camminamenti e spazi di relazione fra gli edifici presenti.

Prescrizioni	TSR.1	TSR.2	TSR.3
<u>Mantenimento</u> della composizione architettonica della facciata principale fronte strada o spazio pubblico			■
<u>Mantenimento</u> della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili	■	■	■
<u>Divieto</u> di introdurre aggetti sulla pubblica via/spazio pubblico	■	■	
<u>Divieto</u> di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via			■
<u>Divieto</u> di realizzare terrazze a tasca	■	■	■
<u>Divieto</u> di chiudere logge e porticati sulla pubblica via	■	■	■
<u>Divieto</u> di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato	■		

## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funzione mista\_TSM.1-TSM.2-TSM.3

### TSM.2 Tessuto Storico Misto, a media saturazione

Tessuto di formazione lineare con presenza di mix di funzioni e fronte continuo compatto o semipenetrabile, presente anche in forma di isolato. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente limitato rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è paritario rispetto a quello industriale-artigianale.



## URBANIZZAZIONI STORICHE \_funzione mista\_ TSM.1-TSM.2-TSM.3

**Per tutto l'edificato:**

**MO-MS-RRC-RIC**

**Inoltre per l'edificato di recente formazione:**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RNF** per edifici aventi SUL esistente non maggiore di 8000 mq

**SE** per organismi o complessi edilizi aventi SUL complessiva esistente  $\leq$  a 8000 mq

<b>Prescrizioni per interventi RNF, SE:</b>	<b>TSM.1</b>	<b>TSM.2</b>	<b>TSM.3</b>
Rc % max in riferimento alla superficie fondiaria di intervento	40%	50%	60%
Altezza massima consentita interna all'isolato	10,5 mt	10,5 mt	10,5 mt
Altezza massima consentita su fronte strada	non superiore all'edificio contermini più alto		
Se Uf attuale $\leq$ 1	Sul di progetto: 100% della SUL esistente		
Se Uf attuale $>$ 1	Sul di progetto: 80% della SUL esistente		

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 8000 mq di SUL esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.



## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funzione mista\_TSM.1-TSM.2-TSM.3

**Su tutto l'edificato ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti:**

**AV.1** interventi di addizione volumetrica

**Inoltre per i manufatti pertinenziali**

**IP.1-IP.2** consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica, non in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3.

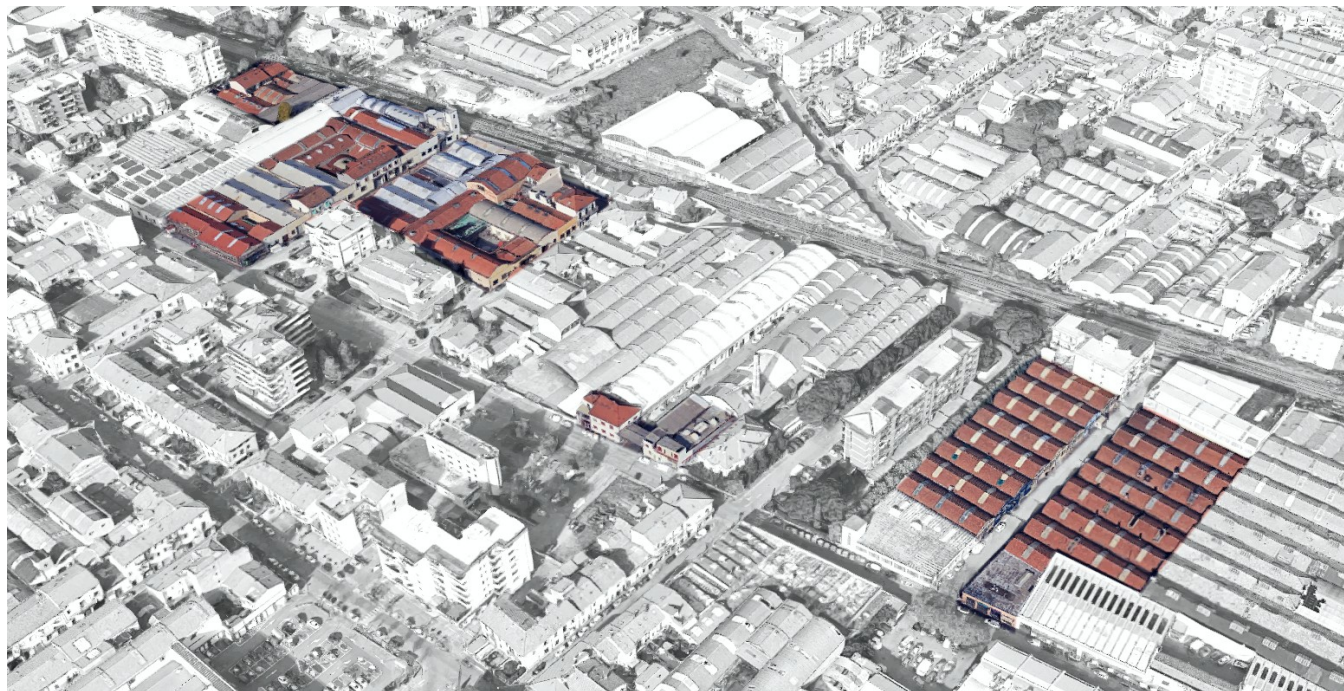
<b>Prescrizioni comuni agli interventi</b>	<b>TSM.1</b>	<b>TSM.2</b>	<b>TSM.3</b>
<u>Divieto</u> di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
<u>Divieto</u> di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■
<u>Divieto</u> di chiudere logge e porticati sulla pubblica via	■	■	■

<b>Prescrizioni per i soli interventi MO, MS, RRC, RIC:</b>	<b>TSM.1</b>	<b>TSM.2</b>	<b>TSM.3</b>
<u>Mantenimento</u> della composizione architettonica della facciata principale fronte strada o spazio pubblico	■	■	■
<u>Mantenimento</u> della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili	■	■	■

## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funzione industr.-artigianale\_TSP.1

### TSP.1 Tessuto Storico Residenziale, industriale-artigianale

Tessuto composto da blocchi disposti in maniera regolare o irregolare con copertura del tipo a capanna o a botte con eventuali residenze inglobate.



## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funzione industr.-artigianale\_TSP.1

**Per tutto l'edificato:**

**MO-MS-RRC-RIC**

**Inoltre per l'edificato di recente formazione:**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RNF** per edifici aventi SUL esistente non maggiore di 8000 mq

**SE** per organismi o complessi edilizi aventi SUL complessiva esistente  $\leq$  a 8000 mq

Prescrizioni per interventi RNF, SE:	TSP.1
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	60
Altezza massima consentita	10,5 mt
Se Uf attuale $\leq$ 1	Sul di progetto: 100% della SUL esistente
Se Uf attuale $>$ 1	Sul di progetto: 80% della SUL esistente

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 8000 mq di SUL esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funzione industr.-artigianale\_TSP.1

**Edifici con esclusiva funzione industriale-artigianale**, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti

- al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di Servizi privati di interesse pubblico, è consentito nelle sole UTOE 4a-4b-4c la demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato (DSR) ed il recupero della relativa SUL legittima internamente ai fabbricati o in sopraelevazione.
- ove l'intervento comporti mutamento della destinazione d'uso dell'intero edificio verso funzioni pubbliche o Servizi privati di interesse pubblico sono consentiti interventi di addizione volumetrica AV.2 fuori sagoma, fino al limite del 10% della SUL esistente.

**Inoltre per i manufatti pertinenziali**

**IP.1-IP.2** consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica, non in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3.



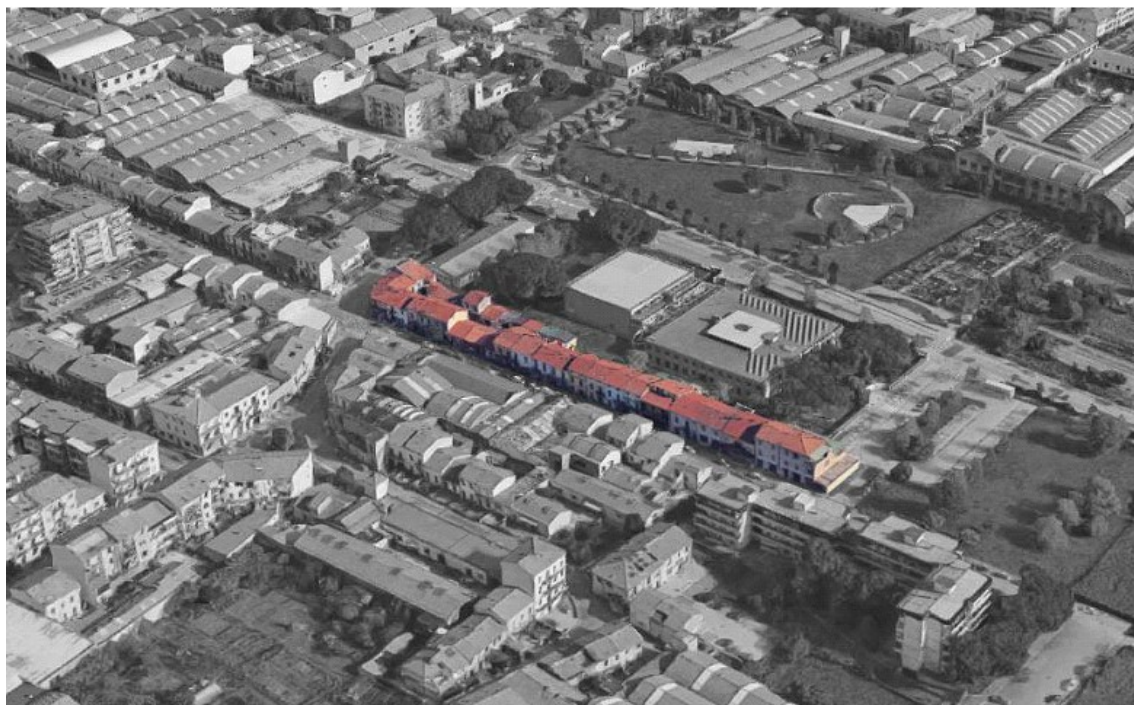
## URBANIZZAZIONI STORICHE\_funzione industr.-artigianale\_TSP.1

Prescrizioni	TSP.1
<u>Divieto</u> di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■
<u>Divieto</u> di realizzare terrazze a tasca	■
<u>Divieto</u> di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato	■

Prescrizioni per i soli interventi MO, MS, RRC, RIC:	TSP.1
<u>Mantenimento</u> della composizione architettonica della facciata principale fronte strada o spazio pubblico	■

## TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile:

Tessuto a bassa/media densità con fronte compatto, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. E' costituito da edifici in linea o a schiera con o senza piccolo giardino frontale e resedi tergalì.



**Interventi consentiti sugli edifici**

**MO-MS-RRC-RIC**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RN**

**RNF** ammissibile solamente per edifici aventi SUL esistente non maggiore di 2000 mq.

Prescrizioni per interventi RNF	TL.1	TL.2	TL.3
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50	40	40
Altezza massima consentita	10,5 mt	10,5 mt	10,5 mt

**Su tutto l'edificato con funzione residenziale ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti:**

**AV.1** interventi di addizione volumetrica

**AV.2** interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede tergale del lotto urbanistico di riferimento, comprensivo di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della SUL esistente e comunque non superiore a 70 mq.

gli interventi AV.1 e AV.2 non sono cumulabili

**Inoltre per i manufatti pertinenziali**

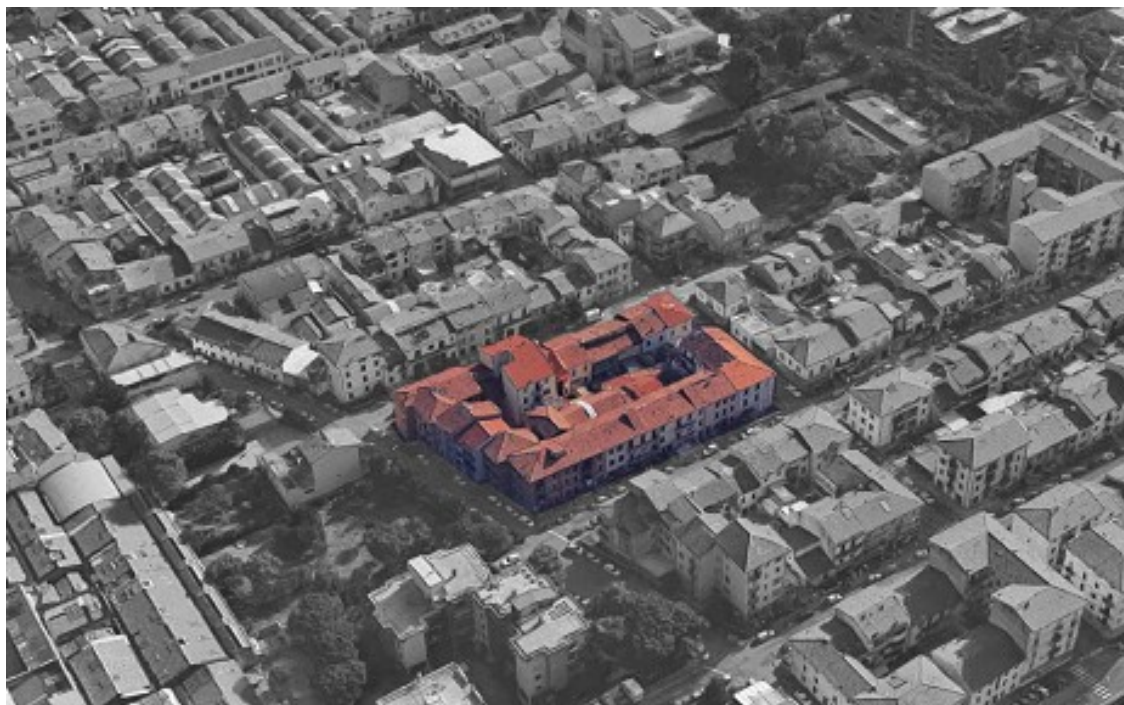
**IP.1-IP.2** purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica.

Prescrizioni comuni agli interventi	TL.1	TL.2	TL.3
<u>Divieto</u> di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
<u>Divieto</u> di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■
<u>Divieto</u> di chiudere logge e porticati se prospettanti su spazi pubblici	■		



### TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità:

Tessuto ad alta densità per superfici coperte ed altezze dell'edificato, con eventuale presenza saltuaria di edificato storico, con fronti saltuariamente penetrabili, presenti anche in forma di isolati. E' costituito da edifici in linea affacciati su strada, con giardini tergalì.



## URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_funzione residenziale\_TL.4

### Interventi consentiti sugli edifici

**MO-MS-RRC-RIC**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RF**

**RNF** ammissibile solamente per edifici aventi SUL esistente non maggiore di 5000 mq

**SE** per organismi edilizi o complessi edilizi aventi complessivamente SUL esistente  $\leq$  di 8000 mq

Prescrizioni per interventi RNF, SE:	TL.4
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	40
Altezza massima consentita per edificio interno all'isolato	16,5 mt
Altezza massima consentita per edificio su fronte strada	non superiore a quello più alto presente sullo stesso fronte dell'isolato
Se Uf attuale $\leq 1$	Sul di progetto: 100% della SUL esistente
Se Uf attuale $> 1$	Sul di progetto: 80% della SUL esistente

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 8000 mq di SUL esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

## URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_funzione residenziale\_TL.4

### Inoltre per i manufatti pertinenziali

**IP.1-IP.2 - IP.3** consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica.

Prescrizioni comuni agli interventi	TL.4
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■

## URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_funzione residenziale\_TR.1

### TR.1 Tessuto residenziale, con singoli edifici su lotto isolato:

Edifici di recente formazione isolati su lotto, posti al di fuori o ai margini del centro abitato oppure avulsi rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.





## URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_funzione residenziale\_TR.1

### Immobili principali

**MO-MS-RRC-RIC**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RF** ammissibile solamente per edifici aventi SUL esistente entro i 2000 mq

**AV.2** da realizzarsi, sia in altezza per allineare la linea di gronda con l'edificio contermina, che planimetriche nel resede di riferimento, comprensivo di eventuale chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20% della SUL esistente e comunque non oltre 70 mq.

### Manufatti pertinenziali

**MO-MS-RRC-RIC**

**IP.1**

**IP.2- IP.3** consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica.

## URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_funz. resid.\_TR.2-TR.3-TR.4

### TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive:

Aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formatisi in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici.



# URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_funz. resid.\_TR.2-TR.3-TR.4

## Immobili principali

**MO-MS-RRC-RIC**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RF**

**RNF** per edifici aventi SUL esistente  $\leq$  di 2000 mq

**AV.2** per i soli TR.2, purché non insista su porzione prospettante la viabilità pubblica

Prescrizioni per interventi <b>RNF</b>	TR.2	TR.3	TR.4
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50	50	40
Altezza massima consentita	Pari a quella dell'edificio più alto presente nel tessuto di riferimento		

Ulteriori prescrizioni <b>comuni</b> agli interventi	TR.2	TR.3	TR.4
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■
Divieto di chiudere logge e porticati	■	■	■

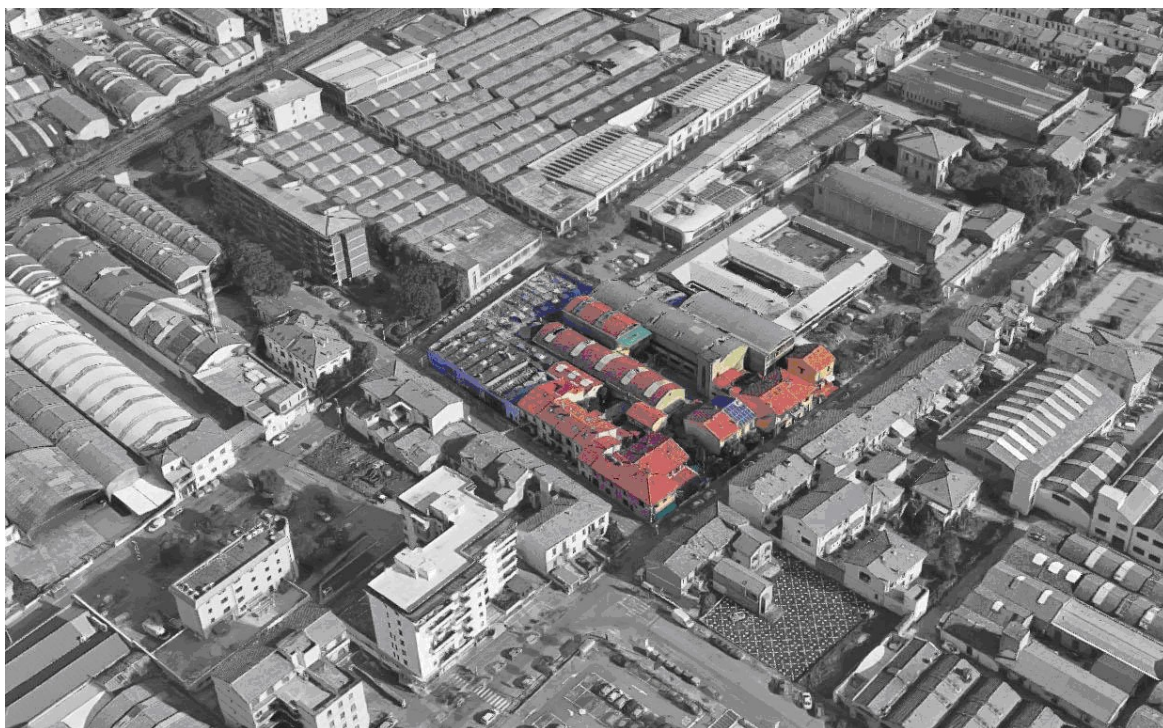
## Inoltre per i manufatti pertinenziali

IP.1

IP.2, IP.3 per i tessuti TR.2 e TR.3 consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

## TM.2 Tessuto Misto, a media saturazione:

Tessuto a media densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro arretrato nel lotto o in aderenza al fabbricato residenziale, solitamente con fronte penetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente limitato rispetto alla superficie coperta.



# URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_funz. mista\_TM.1-TM.2-TM.3

## Immobili principali

**MO-MS-RRC-RIC**

**DSR** di porzioni di edificio interno all'isolato

**RNF** per edifici aventi SUL esistente  $\leq$  di 8000 mq

**SE** per organismi edilizi o complessi edilizi aventi complessivamente SUL esistente  $\leq$  di 8000 mq

Prescrizioni per interventi <b>RNF, SE</b>	<b>TM.1</b>	<b>TM.2</b>	<b>TM.3</b>
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	45	55	65
Altezza massima consentita per edificio interno all'isolato	13,5 mt	16,5 mt	16,5 mt
Altezza massima consentita per edificio su fronte strada	non superiore a quello più alto presente sullo stesso fronte dell'isolato		
Se Uf attuale $\leq$ 1	Sul di progetto: 100% della SUL esistente		
Se Uf attuale $>$ 1	Sul di progetto: 80% della SUL esistente		

## AV.1 interventi di addizione volumetrica

Gli interventi di **RIC** e di **SE** che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 8000 mq di SUL esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.



Inoltre per i manufatti pertinenziali

**IP.1-IP.2** consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica.

Prescrizioni comuni agli interventi	TM.1	TM.2	TM.3
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via	■	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■

# URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_monofunzionali\_TP.1-TP.2-TP.4 funzione industriale-artigianale

## TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo:

Blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata.



# URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_monofunzionali\_TP.1-TP.2-TP.4

## funzione industriale-artigianale

### Immobili principali

#### MO-MS-RRC-RIC

realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 10% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso

#### RF

**SE** con ampliamento fino al 40% della SUL esistente: è consentita esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore

Prescrizioni per interventi SE	TP.1	TP.2	TP.4
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%	40%	50%
Altezza massima consentita	35 mt	35 mt	35 mt
% Superficie permeabile minima del lotto fondiario	35%	30%	35%
% Superficie alberata minima rispetto alla superficie permeabile	50%	50%	50%

**AV.2** limitatamente agli edifici con funzione industriale-artigianale da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso se non per esigenze strettamente funzionali all'attività.

Gli interventi di **SE** che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 10000 mq di SUL esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

# URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_monofunzionali\_TP.3

## funzione industriale-artigianale

### TP.3 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale seriale:

Isolati compatti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale, con tipica copertura a capanna e/o botte disposti in maniera seriale lungo assi tra loro ortogonali o lungo il medesimo asse.



# URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_monofunzionali\_TP.3

## funzione industriale-artigianale

### Immobili principali

#### MO-MS-RRC-RIC

realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della SUL esistente

**RF**

Prescrizioni comuni agli interventi	TP.3
Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada o spazio pubblico	■
Mantenimento della geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento o interventi di miglioramento sismico non altrimenti conseguibili	■



## URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_monofunzionali\_TP.5 funzione commerciale/ direzionale/ turistico ricettivo

### TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico/ricettivo:

Isolati aperti ove sono presenti esclusivamente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.



# URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE\_monofunzionali\_TP.5

## funzione commerciale/ direzionale/ turistico ricettivo

### Immobili principali

#### MO-MS-RRC-RIC

realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 10% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso

#### RF

**SE** con ampliamento fino al 35% della SUL esistente: è consentita esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore

Prescrizioni per interventi SE	TP.5
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	40
Altezza massima consentita	35 mt
% superficie permeabile minima del lotto fondiario	30%
% superficie alberata minima rispetto alla superficie permeabile	50%

**AV.2** da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso se non per esigenze strettamente funzionali all'attività.

Gli interventi di **SE** che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e gli 8000 mq di SUL esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.