



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

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 linda (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.

CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO _Piano Operativo

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

URBANIZZAZIONI STORICHE_funzione residenziale_TCS

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.



TCS Tessuto del Centro Storico

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 londa, 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.

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 linda 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	■	■

URBANIZZAZIONI STORICHE_funz. residenziale_TSL.3

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.



URBANIZZAZIONI STORICHE _funz. residenziale_ TSR.1-TSR.2-TSR.3

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

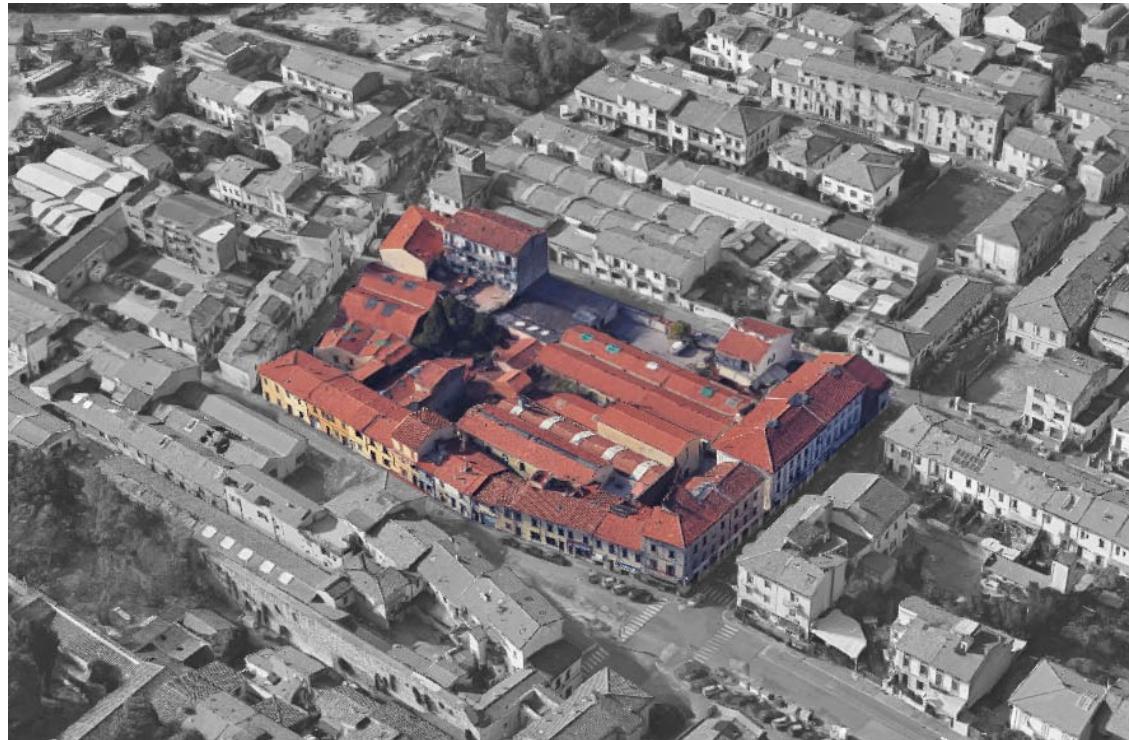
IP.1-IP.2 consentiti purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica, non in aderenza agli edifici classificati quali E1, E2, E3

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 storicitizzato	■		

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

Prescrizioni per interventi RNF, SE:	TSM.1	TSM.2	TSM.3
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 contermine 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.

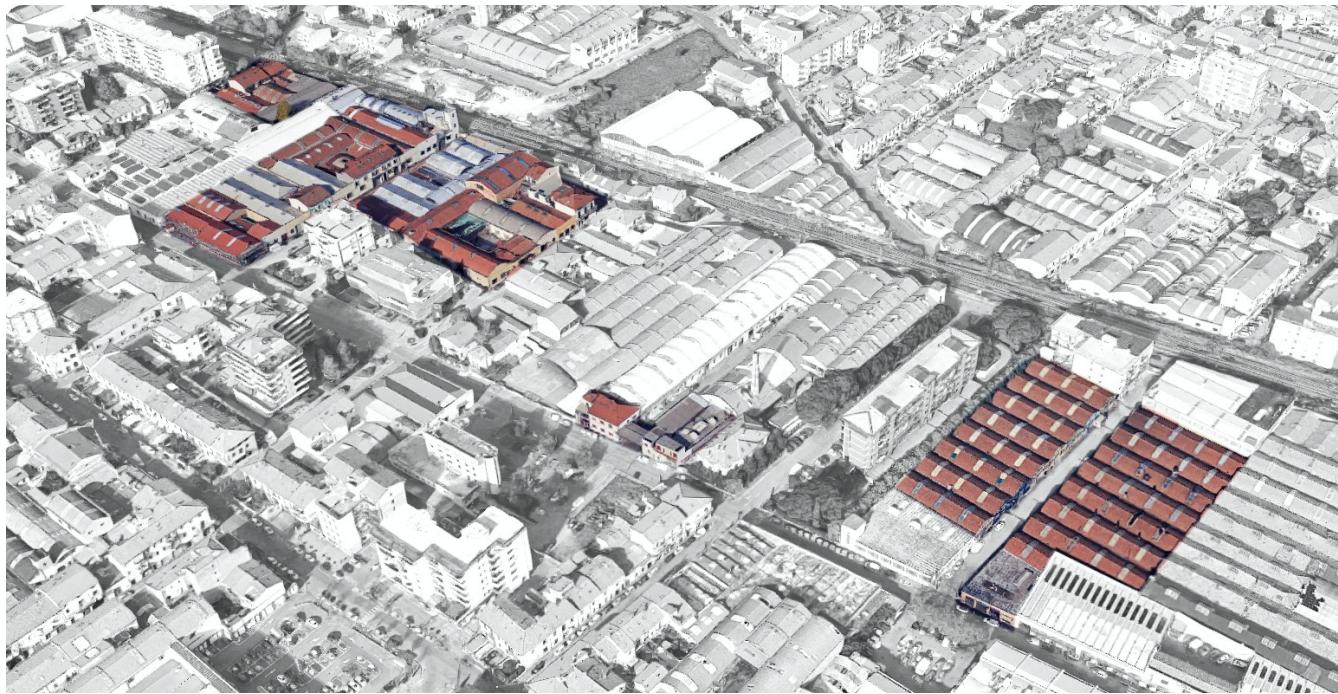
Prescrizioni comuni agli interventi	TSM.1	TSM.2	TSM.3
<u>Divieto</u> di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
<u>Divieto</u> di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■
<u>Divieto</u> di chiudere logge e porticati sulla pubblica via	■	■	■

Prescrizioni per i soli interventi MO, MS, RRC, RIC:	TSM.1	TSM.2	TSM.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_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 soprelevazione.
- 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.

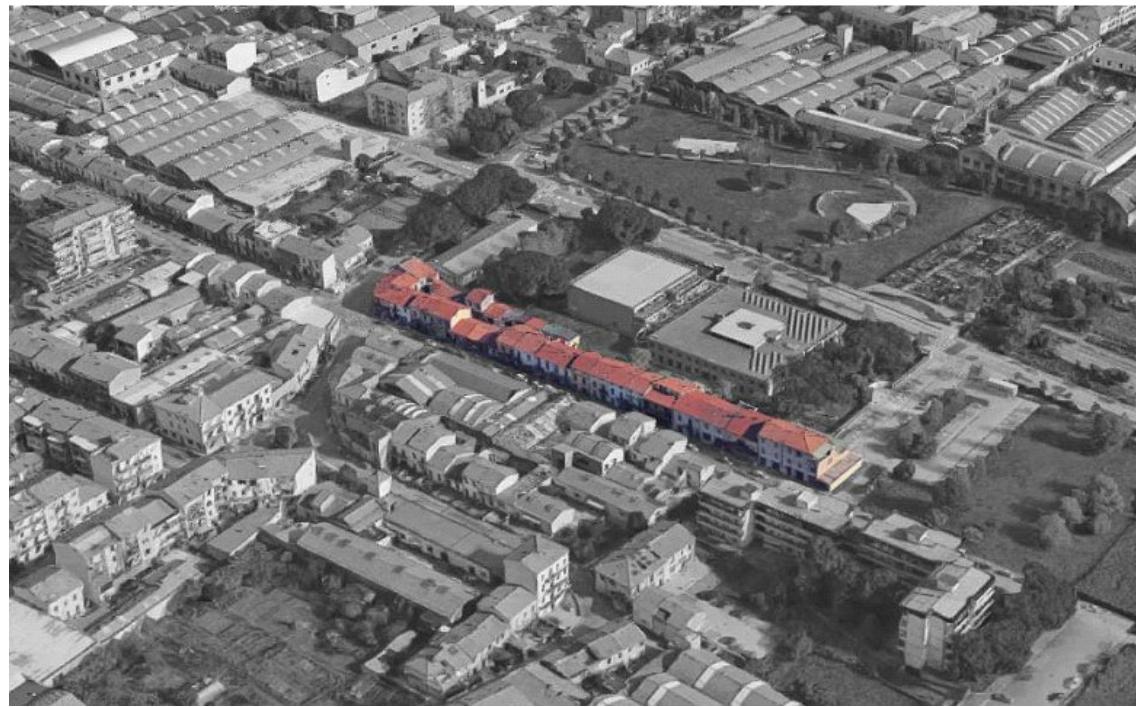
URBANIZZAZIONI STORICHE _ funzione industr.-artigianale _ TSP.1

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 tergali.



URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE_funz. residenziale_TL.1-TL.2-TL.3

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

URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE_funz. residenziale_TL.1-TL.2-TL.3

Inoltre per i manufatti pertinenziali

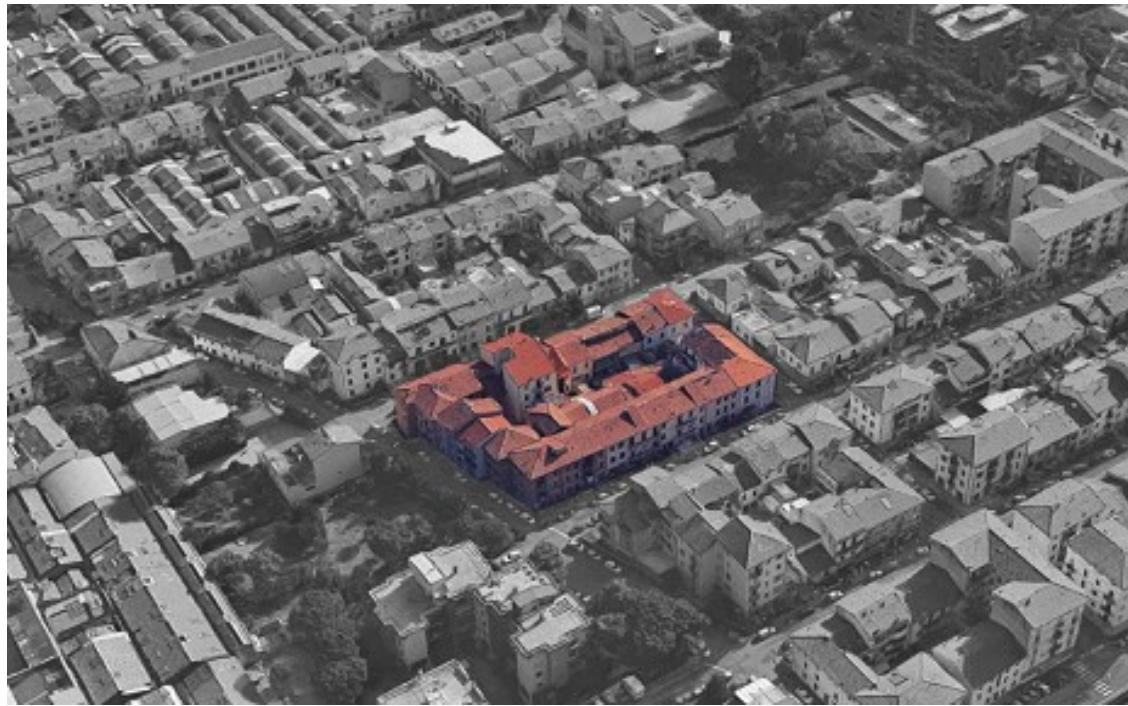
IP.1-IP.2 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica.

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	■		

URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE_funzione residenziale_TL.4

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 tergali.



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 contermine, 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 ≤ di 2000 mq

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

Prescrizioni per interventi RNF	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 comuni 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

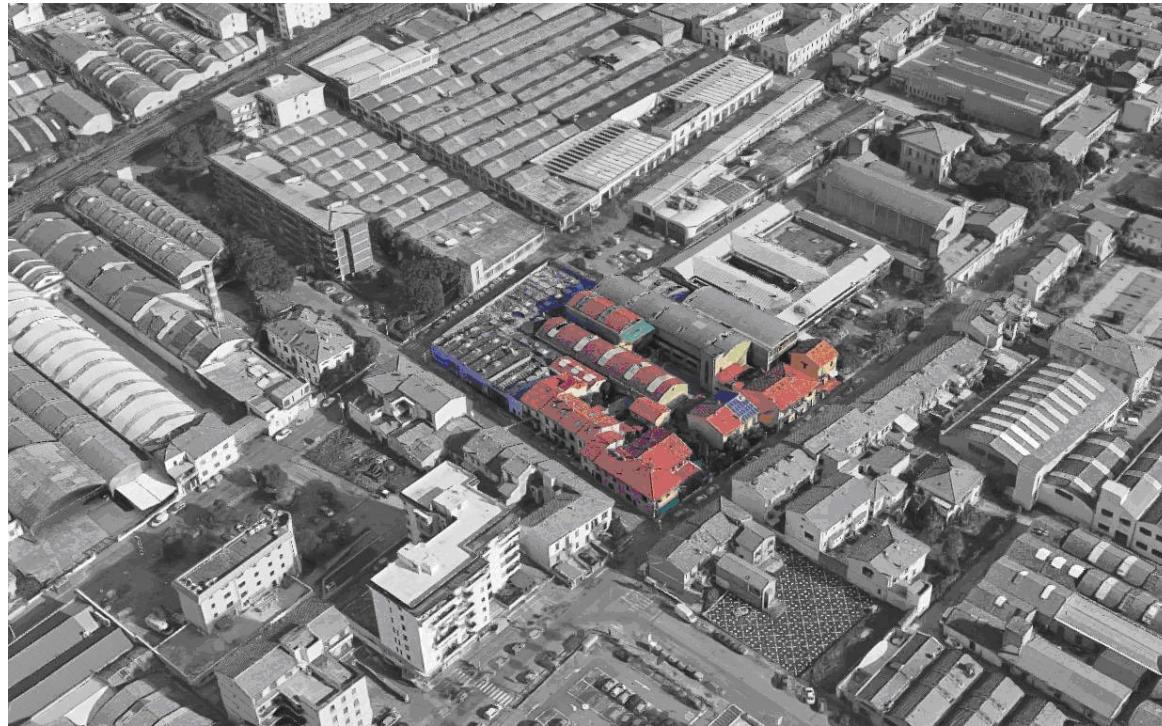
IP.1

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

URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE_funz. mista_TM.1-TM.2-TM.3

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 RNF, SE	TM.1	TM.2	TM.3
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.

URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE_funz. mista_TM.1-TM.2-TM.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.

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.