

## **Gli interventi diretti nel territorio consolidato**

*Arch. Sandra Vecchietti*

Rossano, Palazzo San Bernardino, 30-06-2017

Le Norme del PSA sono articolate in due parti (fascicoli):

- **D\_PSA/REU**

- ✓ Disposizioni generali
- ✓ Strumenti
- ✓ Vincoli e tutele ambientali e paesaggistiche
- ✓ Tutela dell'integrità fisica del territorio
- ✓ Fattibilità geologica per le azioni di piano
- ✓ Reti tecnologiche (indirizzi del QTRP)
- ✓ Classificazione del territorio in ambiti territoriali unitari
- ✓ Sistema insediativo storico
- ✓ Trasformabilità
- ✓ Attuazione del PSA

## ▪ D\_REU/REU

- ✓ Disposizioni generali
  - ✓ Finalità, oggetti, salvaguardie
  - ✓ Definizioni
  - ✓ Usi
  - ✓ Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici
- ✓ Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio urbano
  - ✓ Obiettivi e articolazione
  - ✓ Criteri limiti e condizioni di intervento
  - ✓ Funzioni ammesse negli ambiti consolidati
  - ✓ Disposizioni relative agli edifici
  - ✓ Disposizioni relative ai tessuti
  - ✓ Interventi di qualificazione urbana
- ✓ Territorio rurale
  - ✓ Criteri di intervento
  - ✓ Funzioni ammesse
  - ✓ Interventi edilizi connessi all'azienda agricola
  - ✓ Interventi edilizi non connessi all'azienda agricola
- ✓ Dotazioni territoriali
  - ✓ Il sistema delle dotazioni territoriali
  - ✓ Infrastrutture per la mobilità
  - ✓ Reti e impianti tecnologici
- ✓ Titoli abilitativi
- ✓ Procedure

## Articolazione del territorio urbano in ambiti

Il territorio urbano costituito da parti di territorio edificate con continuità.  
E' articolato in:

- ✓ ambiti di conservazione: Centri storici, edifici storici esterni ai centri storici;
- ✓ ambiti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale, produttiva e commerciale, turistica, specializzati di servizio.

## Obiettivi

Negli ambiti urbani, la pianificazione urbanistica persegue:

- ✓ il potenziamento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali,
- ✓ il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano,
- ✓ la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti,
- ✓ un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.
- ✓ Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso<sub>4</sub> il cambio della destinazione d'uso.

Le trasformazioni edilizie “ordinarie”, ovvero quelle a carattere prevalentemente manutentivo che si attuano con titoli abilitativi diretti devono attuarsi nel rispetto di:

- ✓ Criteri, limiti e condizioni di intervento
- ✓ Funzioni ammesse
- ✓ Disposizioni relative agli edifici
- ✓ Disposizioni relative ai tessuti
- ✓ Concorso degli interventi alla realizzazione delle dotazioni territoriali

Interventi edilizi e funzioni diverse da quelle indicate potranno eventualmente essere attuate, previo inserimento nel POT, che ne definirà le condizioni di trasformazione.

# Criteria, limits and conditions of intervention

## Art. 2.3 Interventi edilizi ammessi

### PRESCRIZIONI

1. Gli **interventi edilizi ammessi** negli Ambiti Urbani sono differenziati per Tessuti e Funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie), ogni tessuto ha un tipo edilizio prevalente, o comunque un tipo edilizio “sostenibile”.

Sono ammessi gli interventi edilizi di **a), b), c), d)** ed **e)** con le limitazioni indicate nei successivi artt. 2.4 e 2.5 e le prescrizioni stabilite:

- in relazione alle funzioni (successivo Titolo III);
- in relazione agli edifici (successivo Titolo IV);
- in relazione al tessuto (successivo Titolo V).

Negli interventi di nuova costruzione deve inoltre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Nuova costruzione

# Criteri, limiti e condizioni di intervento

## Art. 2.4 Lotti minimi

### PRESCRIZIONI

1. I lotti interclusi inedificati presenti negli Ambiti Urbani possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:

- lotto minimo per le funzioni **a**:
 

$\geq m^2$	1.000 (tipi mono-bifamiliari);
$\geq m^2$	1.500 (tipi a schiera);
$\geq m^2$	2.000 (tipi in linea);
$\geq m^2$	4.000 (tipi a torre);
- lotto minimo per le altre funzioni:  $\geq m^2$  2.000 (tipi specialistici).

Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, per realizzare un nuovo edificio, al primo deve essere garantito il lotto minimo.

Nei lotti minimi per la funzione **a** abitativa sono ammesse le funzioni **b** terziarie, compatibili con la residenza ed **e** alberghiere, congressuali e ristorazione, di cui all'art. 2.10.

# Criteria, limits and intervention conditions

## Art. 2.5 Limits and intervention conditions

### PRESCRIZIONI

1. In conformità a quanto disposto per ogni tessuto, gli interventi di nuova costruzione **e** e di ristrutturazione **d** sono soggetti alle disposizioni seguenti.
  
2. **Distanze:**
  1. **Dcs** distanze dalle strade:  $\geq$  m **5,00** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9 e le diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
  2. **Dcp** distanze dai confini di proprietà:  $\geq$  m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  3. **Dpf** distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq$  m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
  4. **Ivl** indice di visuale libera:  $\geq$  **0,50**.
  
3. **Impatti e mitigazioni:**
  1. qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (alberi + cespugli in un insieme compatto) dotate di impianto d'irrigazione. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato nel progetto d'intervento ed esplicitato come prescrizione nel titolo abilitativo:
    - limitatamente agli interventi relativi ai tipi specialistici a funzione **c** produttiva manifatturiera;
  2. verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni:
    - limitatamente agli interventi relativi ai tipi specialistici a funzione **c** produttiva manifatturiera.

# Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

## Art. 2.6.2 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUR a funzione residenziale

### PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUR**, a prevalente funzione residenziale, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

#### Gruppi di categorie funzionali:

##### a **funzione abitativa**

- a1 abitazioni, bed and breakfast;
- a2 residenze stagionali, affittacamere;
- a3 collegi, studentati, colonie, convitti;
- a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;

##### b **funzioni turistico-ricettive**

- b1 alberghi centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere e motel
- b2 spazi congressuali ed espositivi;
- b3 villaggi turistici;
- b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, ecc.);
- b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, bicigrill, centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, ecc.;
- b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
- b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;

##### c **funzioni produttive**

- c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>;
- c2 artigianato di servizio di tipo laboratoriale compatibile con la residenza;
- c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi (se presenti e compatibili);

# Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

## **d funzioni direzionali**

**d1** studi professionali;

**d2** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;

**d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:

**1** con affluenza fino a 100 persone,

**2** con affluenza superiore alle 100 persone;

**d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;

## **e funzioni commerciali**

**e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;

**e2** medie strutture di vendita:

**M1** medio-piccole strutture di vendita,

**M2** medio-grandi strutture di vendita,

secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;

**e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

**e6** impianti di distribuzione carburanti;

## **f funzioni rurali**

**f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:

**1** laboratori per la ricerca, esclusivamente negli ambiti consolidati delle Contrade;

**2** foresterie aziendali, esclusivamente negli ambiti consolidati delle Contrade;

**3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,

**4** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;

**5** agriturismo, esclusivamente negli ambiti consolidati delle Contrade;

**6** impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;

# Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

## Art. 2.6.3 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUT a funzione turistica

### PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUT**, a prevalente funzione turistica, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

#### Gruppi di categorie funzionali:

##### a **funzione abitativa**

- a1 abitazioni (se presenti), bed and breakfast;
- a2 residenze stagionali, affittacamere;
- a3 collegi, studentati, colonie, convitti;
- a3 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;

##### b **funzioni turistico-ricettive**

- b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere;
- b2 spazi congressuali ed espositivi;
- b3 campeggi e villaggi turistici;
- b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, ecc.);
- b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, bicigrill, centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
- b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
- b7 strutture per la balneazione;
- b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;

##### c **funzioni produttive**

- c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>;
- c2 artigianato di servizio;

# Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

## **d funzioni direzionali**

**d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:

**1** con affluenza fino a 100 persone,

**2** con affluenza superiore alle 100 persone;

**d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;

## **e funzioni commerciali**

**e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;

**e2** medie strutture di vendita:

**M1** medio-piccole strutture di vendita, secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;

**e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

**e6** impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);

## **f funzioni rurali**

**f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:

**3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,

# Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

## Art. 2.6.4 Funzioni ammesse nei tessuti specializzati di servizio TUS

### PRESCRIZIONI

1. **Nei tessuti specializzati di servizio TUS1**, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

#### Gruppi di categorie funzionali:

##### a **funzione abitativa**

- a1** abitazioni, se presenti o connesse all'edificio di servizio (abitazione custode);
- a3** collegi, studentati, colonie, convitti;

##### b **funzioni turistico-ricettive**

- b1** centri termali e benessere;
- b2** spazi congressuali ed espositivi;
- b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, ecc.);
- b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, ecc.;
- b6** aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
- b7** strutture per la balneazione;
- b8** impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;

##### c **funzioni produttive**

- c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>;
- c2** artigianato di servizio;

##### d **funzioni direzionali**

- d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
  - 1** con affluenza fino a 100 persone,
  - 2** con affluenza superiore alle 100 persone;
- d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;

##### e **funzioni commerciali**

- e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
- e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

##### f **funzioni rurali**

- f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
  - 1** laboratori per la ricerca,
  - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria.

# Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

## Art. 2.6.5 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUP a funzione produttiva e commerciale

### PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUP**, a funzione produttiva-commerciale, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

#### Gruppi di categorie funzionali:

##### a **funzione abitativa**

**a1** abitazioni, se presenti o connesse all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode);

##### b **funzioni turistico-ricettive**

**b1** alberghi (con esclusione dei tessuti TUP1);

**b2** spazi congressuali ed espositivi;

##### c **funzioni produttive**

**c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>;

**c2** artigianato di servizio;

**c3** funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;

**c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;

**c5** attività di deposito a cielo aperto;

**c6** insediamento di tipo agro-industriale;

**c7** attività connesse all'autotrasporto delle merci;

**c9** serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;

# Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

- d funzioni direzionali**
  - d1** studi professionali;
  - d2** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
  - d3** funzioni di servizio: ricreative, sportive, fieristiche pubbliche e private:
    - 1** con affluenza fino a 100 persone,
    - 2** con affluenza superiore alle 100 persone;
  - d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
  - d5** rimessaggio camper;
- e funzioni commerciali**
  - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (non alimentari);
  - e2** medie strutture di vendita:
    - M1** medio-piccole strutture di vendita,
    - M2** medio-grandi strutture di vendita,
 secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;
  - e3** grandi strutture di vendita:
    - G1A** alimentari o miste,
    - G1B non** alimentari,
 secondo quanto disposto dalla DCR 409/2000, in applicazione della Lr 17/1999;
  - e4** grandi strutture di vendita di maggiore dimensione:
    - G2B non** alimentari;
  - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
  - e6** impianti di distribuzione carburanti;
- f funzioni rurali**
  - f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
    - 1** laboratori per la ricerca,
    - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
    - 4** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc.;
  - f4** colture intensive:
    - 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici.

# Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

---

## **Art. 2.7 Disposizioni particolari per le funzioni commerciali**

### PRESCRIZIONI

1. L'insediamento di esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio e laboratoriale è ammesso nella maggior parte degli ambiti.
2. La localizzazione di medio-piccole strutture di vendita all'interno degli ambiti consolidati è ammessa, tramite titolo abilitativo convenzionato, qualora sia garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici.
3. Le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita, con esclusione per gli esercizi di vicinato, dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento.

# Disposizioni relative agli edifici

## Art. 2.8 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione abitativa

### PRESCRIZIONI

#### 1. Parametri dimensionali:

1. **Sul** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
2. **H** (altezza massima): non superiore a quella dei tipi edilizi prevalenti presenti nel relativo tessuto:
  - a. tipi edilizi mono-bifamiliari di 1-2 piani:  $H \leq 7,60$
  - b. tipi edilizi residenziali a schiera di 1-2 piani :  $H \leq 7,60$
  - c. tipi edilizi turistico-residenziali a schiera di 2-3 piani:  $H \leq 9,90$
  - d. tipi edilizi in linea di 3 piani:  $H \leq 9,90$
  - e. tipi edilizi in linea di 4 piani:  $H \leq 13,10$
  - f. tipi edilizi in linea di 5 piani:  $H \leq 16,30$
  - g. tipi edilizi in linea di 6 piani:  $H \leq 19,50$
  - h. tipi edilizi in linea e a torre di 7 piani:  $H \leq 22,70$per altezze maggiori l'incremento è di m 3.20 a piano.
  - **H<sub>v</sub>** (altezza virtuale) della soffitta < m 2.20 (misurata al netto delle strutture, senza tener conto delle eventuali controsoffittature o pavimenti galleggianti);
  - **H** massima interna della falda di copertura a vista  $\leq$  m 5.20 (misurata al netto delle strutture, senza tener conto delle eventuali controsoffittature o pavimenti galleggianti);
  - pendenza delle falde  $\leq$  33%, deve comunque essere garantita l'uniformità delle falde;
3. **Sp** (superficie permeabile):  $\geq$  25% della **SF**.

# Disposizioni relative agli edifici

## Art. 2.9 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione c produttiva

### PRESCRIZIONI

#### 1. Parametri dimensionali:

1. **Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  **60%** per gli edifici isolati all'interno del lotto;  
 $\leq$  **65%** per gli edifici aggregati a schiera;
2. **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 12,50** fatti salvi particolari corpi tecnici;
3. eventuale residenza: (abitazione per il custode) dovrà essere strettamente connessa all'attività produttiva, collocata all'interno della sagoma planivolumetrica del fabbricato produttivo e con Sul massima di **m<sup>2</sup> 140**.

# Disposizioni relative agli edifici

**Art. 2.10 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione b turistico ricettiva, d direzionale privata, e commerciale**

**Art. 2.10.1 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione b turistico ricettiva (b1, b2, b4), d direzionale privata, e commerciale**

## PRESCRIZIONI

1. Gli interventi si attuano, in applicazione della LR 8/2008 e nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:
  1. **Rc** (rapporto massimo di copertura) per gli edifici direzionali privati  $\leq 60\%$
  2. **H** (altezza massima) quella indicata nel relativo tessuto, che può essere incrementata di 2 piani per i tipi specialistici **e1** ricettivi alberghieri;
  3. **Sp** (superficie permeabile):  $\geq 25\%$  della Sf, con esclusione delle funzioni **b1** (alberghi, ecc.);
  4. l'ampliamento delle strutture esistenti di vendita è subordinato anche al rispetto dei parametri dimensionali indicati nella DCR 409/2000;
  5. eventuale residenza: (abitazione per il custode) è ammessa e dovrà essere integrata nella struttura ricettiva e avere una Sul massima di **mq 140**.

# Disposizioni relative agli edifici

## Art. 2.10.2 Disposizioni relative agli immobili a prevalente funzione b turistico ricettiva b3 campeggi e villaggi turistici

### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi si attuano nel rispetto della LR 28/1986 e dei seguenti **parametri dimensionali**:
  1. area interessata dal complesso ricettivo  $> 10.000 \text{ m}^2$ ;
  2. capacità ricettiva massima = 170 unità/ha;
  3. nei campeggi è consentita la presenza di piazzole allestite dal gestore nella misura  $\leq 15\%$ ;
  4. nei villaggi è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri nella misura  $\leq 15\%$ ;
  5. superficie utilizzabile per piazzole  $\leq 1/3$  della superficie totale del complesso turistico;
  6. superficie a verde  $\geq 1/3$  della superficie totale del complesso turistico;
  7. superficie utilizzabile per servizi e attrezzature  $\leq 1/3$  della superficie totale del complesso turistico;
  8. volume utilizzabile per servizi e attrezzature  $\leq 0,06 \text{ m}^3/\text{m}^2$  della superficie totale del complesso turistico;
  9. **H** (altezza massima)  $\leq \text{m } 6,50$ ;
  10. I complessi devono inoltre possedere i requisiti indicati negli allegati A, B, C, D della Lr 28/1986
  
2. E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 30%, in ogni caso dovranno essere previste nell'ambito dei progetti opportune compensazioni delle piantumazioni all'interno delle aree d'intervento.

Nelle aree di cui al precedente comma punto 6 è prescritto l'impianto di nuove essenze autoctone d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 mq, qualora non presenti.

Almeno il 10% della superficie delle piazzole deve essere dotato di alberi o pergolati lignei atti alla creazione di zone d'ombra.
  
3. L'area del complesso deve essere munita di recinzione realizzata con siepi, reti metalliche o simili, con l'esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.

# Disposizioni relative agli edifici

## Art. 2.11 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica (d3 e d4)

### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, possono essere attuati in tutti i tessuti nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:
  1. **Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  **80%**;
  - **H** (altezza massima)  $\leq$  **m 13,50**
  - **Sp** (superficie permeabile):  $\geq$  **25%** della SF;

# Disposizioni relative ai tessuti

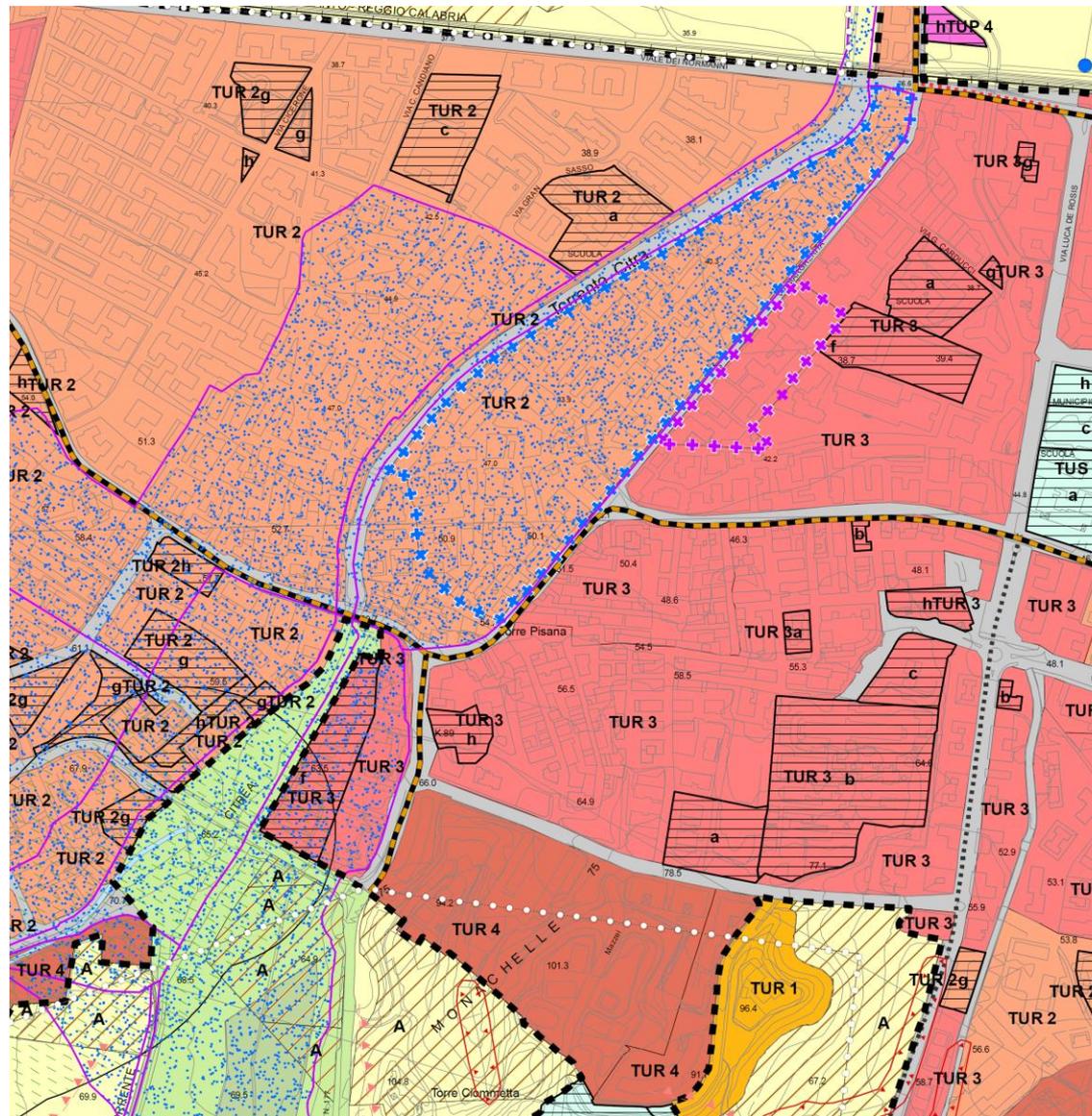
## **Art. 2.15 Articolazione del territorio urbano consolidato**

1. In attuazione di quanto disposto dall'art. 8.2 delle Norme PSA/REU, in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti gli Ambiti urbani consolidati sono articolati in sub ambiti e tessuti, dove, sulla base delle tipologie edilizie prevalenti, sono ammessi interventi edilizi diretti pertinenziali e di nuova costruzione al fine di attuare il completamento, la qualificazione funzionale ed edilizia del tessuto urbano e degli edifici esistenti. Tessuti sono perimetrati nelle tavole **DCS\_1** Territorio urbano consolidato.

## **Art. 2.16 Tessuti TUR a prevalente funzione residenziale**

1. **I tessuti urbani TUR**, a prevalente funzione residenziale sono articolati nei seguenti tessuti:
  - TUR 1 Tessuti residenziali a bassa densità
  - TUR 2 Tessuti residenziali a media densità
  - TUR 3 Tessuti residenziali ad alta densità
  - TUR 4 Tessuti residenziali pianificati

# Ambiti urbani consolidati



## Sub Ambiti

- TUR 1 - Tessuti residenziali a bassa densità
- TUR 2 - Tessuti residenziali a media densità
- TUR 3 - Tessuti residenziali ad alta densità
- TUR 4 - Tessuti residenziali pianificati
- TUP 1 - Tessuti produttivi
- TUP 2 - Tessuti commerciali
- TUP 3 - Tessuti misti
- TUP 4 - Tessuti specializzati pianificati
- TUT 1 - Tessuti turistico-residenziali
- TUT 2 - Tessuti turistico-ricettivi alberghieri
- TUT 3 - Tessuti turistici pianificati
- TUT 4 - Tessuti turistico-ricettivi extralberghieri
- TUS 1 - Tessuti di servizio
- Nuclei insediativi di recupero urbano
- Aree di riqualificazione intensiva
- Aree di riqualificazione diffusa

## AREE A RISCHIO (PAI)

- Linee di attenzione per rischio esondazione
- Aree di attenzione per pericolo esondazione
- Aree a rischio e/o pericolo di erosione costiera
- Aree a rischio e/o pericolo di inondazione
- Aree a rischio e/o pericolo di frana

## PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO

- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
- Area di esondazione del Crati nel 2013

## VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

- Linea SID
- Fascia di 300 m dalla Linea SID
- Fascia costiera interna ai 300 ml dalla linea di battigia
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati per legge (Rd. n. 1775/1933)
- Perimetro del territorio urbanizzato
- Perimetro del centro abitato (come da DCC)
- Confine comunale

# Disposizioni relative ai tessuti

## Art. 2.16.1 Tessuti TUR 1 - Tessuti residenziali a bassa densità

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo o a schiera, diffusi soprattutto negli ambiti consolidati delle contrade o in aree lungo la fascia litoranea. Si tratta di tessuti a bassa densità insediativa, che si sviluppano su 1-2 piani, sostanzialmente saturi, sono presenti lotti liberi interclusi.
2. Tipi edilizi prevalenti:
  - a) edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-3 piani;
  - b) edifici residenziali a schiera di 1-3 piani.

### PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d), e)** con le seguenti limitazioni:

  1. per i tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari: interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
  2. per tipi edilizi residenziali a schiera: interventi pertinenziali **e.6)**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi;
  3. per i tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva: interventi di riqualificazione o riconversione di cui all'art. 2.17;
  4. per i tipi specialistici a funzione d direzionale privata, ed b ricettiva: interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
  5. per i tipi specialistici pubblici (funzione d direzionale di servizio): interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
  6. nei lotti ineditati o resi liberi: interventi di nuova costruzione **e.1)** di edifici residenziali mono-bifamiliari o a schiera o specialistici privati con funzioni compatibili (**d** direzionale, **b** ricettiva).

# Disposizioni relative ai tessuti

## Art. 2.16.2 Tessuti TUR 2 - Tessuti residenziali a media densità

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente a media densità insediativa, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali in linea di 3-5 piani. Sono diffusi soprattutto negli ambiti consolidati degli ATU delle città collinari, degli scali e degli insediamenti costieri. Sono presenti lotti liberi interclusi.
2. Tipi edilizi prevalenti:
  - a) edifici residenziali in linea di 3-5 piani.

### PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:  
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d), e)** con le seguenti limitazioni:
  1. per i tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari: interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
  2. per tipi edilizi residenziali a schiera: interventi pertinenziali **e.6)**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi;
  3. per tipi edilizi residenziali in linea: interventi pertinenziali **e.6)**, e di nuova costruzione **e.1)** con:
    - piani  $\leq 4$
  4. per i tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva: interventi di riqualificazione o riconversione di cui all'art. 2.17;
  5. per i tipi specialistici a funzione d direzionale, ed b ricettiva: interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
  6. per gli edifici specialistici pubblici (funzione d direzionale di servizio): interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
  7. nei lotti ineditati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **e.1)** di edifici residenziali in linea o specialistici privati con funzioni compatibili (**d** direzionale, **b** ricettiva) con:
    - piani  $\leq 4$

## Esempio applicativo

---

Tessuto a media densità

- Lotto libero di 2.000 mq SF
- Realizzazione di un edificio residenziale in linea di 4 piani fuori terra H 13.10
- $l_v > 0,5$  (7 m)
- $D_{pf} > 10$  m
- $D_{cs} > 5$  m
- $D_{cp} > 5$  m
- $S_p > 25\%$  della SF
  
- Sul mq 1200 (300 mq a piano)
- Pr1 364 mq

Dotazioni:

P2 (20 mq ogni 100 mq di sul) = 240 mq

V (20 mq ogni 100 mq di sul) = 240 mq

AD (12 mq ogni 100 mq di sul) = 144 mq

Totale dotazioni mq 624

# Ambiti consolidati: dotazioni territoriali



**Tabella riassuntiva delle dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico**

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzure e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>a funzione abitativa</b>					
a1 abitazioni, bed and breakfast (e relativi servizi)					
a2 collegi, studentati, colonie, convitti, residenze stagionali, affittacamere (e relativi servizi)	20 mq ogni 100 mq di Sul	20 mq ogni 100 mq di Sul	12 mq ogni 100 mq di Sul	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
a3 impianti sportivi scoperti a servizio della residenza	-	-	-	-	-
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>					
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	40 mq ogni 100 mq di Sl	50 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi				30,3 mq ogni 100 mq di Sul	
b3 campeggi e villaggi turistici				30,3 mq ogni 100 mq di Sul	
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, ecc.)	20 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	12 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper		30 mq ogni 100 mq di Sl	-	-	
b7 strutture per la balneazione	-	-	-	-	
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-
<b>c funzioni produttive</b>					
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq	20 mq ogni 100 mq di Sul	20 mq ogni 100 mq di Sul	12 mq ogni 100 mq di Sul	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
c2 artigianato di servizio					
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;					
c5 attività di deposito a cielo aperto	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci;					
c8 impianti di distribuzione carburanti;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
c9 impianti zootecnici intensivi					-
c10 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	25 mq ogni 30 mq di Sv
c11 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	

# Ambiti consolidati: dotazioni territoriali



GRUPPI FUNZIONALI	attrezzure e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>d funzioni direzionali</b>					
<b>d1</b> studi professionali;	20 mq ogni 100 mq di Sul	20 mq ogni 100 mq di Sul	12 mq ogni 100 mq di Sul	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative,	70 mq ogni 100 mq di Sl o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,					
<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;					
<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;					
<b>d5</b> rimessaggio camper	-	-	-	-	-
<b>d6</b> rimessaggio barche					
<b>e funzioni commerciali</b>					
<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
<b>e2</b> medie strutture di vendita:					
<b>1</b> medio-piccole strutture di vendita,				-	25 mq ogni 30 mq di Sv
<b>2</b> medio-grandi strutture di vendita;	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	-	25 mq ogni 18 mq di Sv
<b>e3</b> grandi strutture di vendita;				-	25 mq ogni 13 mq di Sv
<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:					
<b>1</b> alimentari,	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	-	25 mq ogni 30 mq di Sv
<b>2</b> non alimentari;				-	25 mq ogni 13 mq di Sv
<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	70 mq ogni 100 mq di Sl	20 mq ogni 100 mq di Sl	10 mq ogni 100 mq di Sl	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
<b>f funzioni rurali</b>					
<b>f1</b> abitazioni agricole;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:					
<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;					
<b>2</b> rimesse per macchine agricole;					
<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;					
<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;					
<b>5</b> serre permanenti o mobili per colture aziendali;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;					
<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;					

# Ambiti consolidati: dotazioni territoriali



GRUPPI FUNZIONALI	attrezzure e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>f3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:					
1 laboratori per la ricerca,	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali,	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche	-	-	-	-	-
<b>f4</b> colture intensive:					
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo d4.1;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-
<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di Sul	-