

PSA

Piano
Strutturale
Associato
della **Sibaritide**



COMUNE DI
CALOPEZZATI

Il sindaco

COMUNE DI
CASSANO
ALL'IONIO

Il sindaco

COMUNE DI
CORIGLIANO

Il sindaco

COMUNE DI
CROSIA

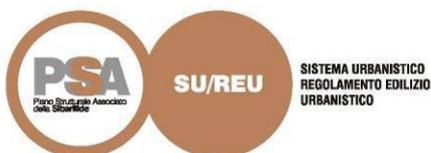
Il sindaco

COMUNE DI
ROSSANO

Il sindaco

D_REU/REU

ADOTTATO
APPROVATO



PROGETTISTI

Prof. Arch. Stefano Stanghellini (capogruppo)

Dott. Arch. Sandra Vecchietti

Dott. Sergio Copiello

Sintagma Srl

COLLABORATORI

Dott. Arch. Valentina Cosmi

Dott. Ing. Giulia Tansini

Dott. Ing. Marco Carpaneta

Dott. Ing. Stefano Fatone

UFFICIO UNICO DEL PIANO

PPV

GRUPPO GEO

Dott. Geol. Beniamino Tenuta (capogruppo)

GRUPPO AGRO

Agristudio srl (capogruppo)

SIT

Dott. Arch. Emilia Olivieri

SICT

LaCosa

UNICAL DIPITER

Prof. Arch. Francesco Rossi (fino a settembre 2015)

Prof. Arch. Paola Cannavò (da ottobre 2015)

SOMMARIO

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
TITOLO I	FINALITÀ, OGGETTI, SALVAGUARDIE	7
Art. 1.1	Finalità.....	7
Art. 1.2	Oggetti.....	7
Art. 1.3	Tipologia delle disposizioni normative.....	7
Art. 1.4	Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni	7
Art. 1.5	Adeguamento del REU alle disposizioni normative nazionali e regionali.....	8
PARTE II	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO	9
TITOLO I	OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE	9
Art. 2.1	Articolazione del territorio urbano in ambiti.....	9
Art. 2.2	Obiettivi.....	9
TITOLO II	CRITERI, LIMITI E CONDIZIONI DI INTERVENTO	9
Art. 2.3	Interventi edilizi ammessi	9
Art. 2.4	Lotti minimi e aree di intervento	9
Art. 2.5	Limiti e condizioni d'intervento	10
TITOLO III	FUNZIONI AMMESSE NEGLI AMBITI CONSOLIDATI.....	11
Art. 2.6	Funzioni ammesse.....	11
Art.2.6.1	Funzioni ammesse negli ambiti di conservazione.....	11
Art. 2.6.2	Funzioni ammesse nei sub ambiti TUR a funzione residenziale	12
Art. 2.6.3	Funzioni ammesse nei sub ambiti TUT a funzione turistica.....	13
Art. 2.6.4	Funzioni ammesse nei tessuti specializzati di servizio TUS.....	14
Art. 2.6.5	Funzioni ammesse nei sub ambiti TUP a funzione produttiva e commerciale.....	14
Art. 2.7	Disposizioni particolari per le funzioni commerciali.....	15
TITOLO IV	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI	16
Art. 2.8	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione a abitativa	16
Art. 2.9	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione c produttiva	16
Art. 2.10	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione b turistico ricettiva, d direzionale privata, e commerciale.....	16
Art. 2.10.1	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione b turistico ricettiva (b1, b2, b4), d direzionale privata, e commerciale.....	16
Art. 2.10.2	Disposizioni relative agli immobili a prevalente funzione b turistico ricettiva b3 campeggi e villaggi turistici	17
Art. 2.10.3	Disposizioni relative alle strutture per la balneazione (funzione b7)	17
Art. 2.11	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica (d3 e d4).....	17
Art. 2.12	Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici specialistici produttivi manifatturieri o commerciali.....	18
Art. 2.13	Recupero dei sottotetti.....	18
Art. 2.14	Utilizzo dei piani seminterrati ed interrati.....	19
TITOLO V	DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI	20
Art. 2.15	Articolazione del territorio urbano consolidato	20
Art. 2.16	Tessuti TUR a prevalente funzione residenziale	20
Art. 2.16.1	Tessuti TUR 1 - Tessuti residenziali a bassa densità.....	20
Art. 2.16.2	Tessuti TUR 2 - Tessuti residenziali a media densità	21
Art. 2.16.3	Tessuti TUR 3 - Tessuti residenziali ad alta densità	21
Art. 2.16.4	Tessuti TUR 4 - Tessuti residenziali pianificati	22
Art. 2.17	Tessuti TUP a funzione specialistica produttiva e commerciale.....	22
Art. 2.17.1	Tessuti TUP 1 - specializzati produttivi.....	22
Art. 2.17.2	Tessuti TUP 2 - specializzati commerciali.....	23

Art. 2.17.3	Tessuti TUP 3 - specializzati misti.....	23
Art. 2.17.4	Tessuti TUP 4 - specializzati (produttivi e commerciali) pianificati.....	24
Art. 2.18	Tessuti TUT a funzione turistica	24
Art. 2.18.1	Tessuti TUT 1 - Tessuti turistico-residenziali.....	25
Art. 2.18.2	Tessuti TUT 2 - Tessuti turistico-ricettivi alberghieri	25
Art. 2.18.3	Tessuti TUT 3 - Tessuti turistici pianificati.....	26
Art. 2.18.4	Tessuti TUT 4 - Tessuti turistici ricettivi extralberghieri	26
Art. 2.19	Tessuti TUS1 - Tessuti di servizio	26
TITOLO VI	INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE URBANA.....	27
Art. 2.20	Interventi di qualificazione diffusa.....	27
Art. 2.21	Infrastrutture viarie urbane da potenziare	27
Art. 2.22	Usi temporanei.....	27
PARTE III	TERRITORIO RURALE	28
TITOLO I	CRITERI DI INTERVENTO.....	28
Art. 3.1	Articolazione del territorio rurale	28
Art. 3.2	Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale.....	28
TITOLO II	FUNZIONI AMMESSE.....	29
Art. 3.3	Funzioni ammesse nel territorio rurale	29
Art. 3.3.1	Funzioni ammesse per gli interventi di nuova costruzione	29
Art. 3.3.2	Funzioni ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico.....	30
Art. 3.3.3	Funzioni ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale	31
TITOLO III	INTERVENTI EDILIZI CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA	32
Art. 3.4	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo.....	32
Art. 3.5	Foresterie aziendali a servizio dei centri di ricerca.....	32
Art. 3.6	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola.....	33
Art. 3.7	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	34
Art. 3.8	Interventi per attività agrituristiche.....	35
TITOLO IV	INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA.....	35
Art. 3.9	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa o con funzione produttiva e di servizio	35
Art. 3.10	Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche	35
Art. 3.11	Aree montane di riqualificazione paesaggistica	36
Art. 3.12	Interventi di eliminazione dei detrattori ambientali e degli elementi di degrado	36
Art. 3.13	Edifici di recente costruzione localizzati in aree non idonee.....	37
PARTE IV	DOTAZIONI TERRITORIALI	38
TITOLO I	IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	38
Art. 4.1	Il sistema delle dotazioni territoriali	38
Art. 4.2	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	38
Art. 4.3	Aree per attrezzature e spazi collettivi	39
Art. 4.4	Parcheggi pubblici e parcheggi privati	40
Art. 4.5	Parcheggi: requisiti dimensionali.....	41
Art. 4.6	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)	41
Art. 4.7	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi.....	42
Art. 4.8	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione	43
Art. 4.9	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione	43
Art. 4.10	Valori di monetizzazione.....	44
Art. 4.11	Altre dotazioni per la qualità urbana	44

Art. 4.12	Concorso alla realizzazione di ERS	44
TITOLO IV	ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ	52
Art. 4.13.5	Impianti di distribuzione carburanti	52

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I FINALITÀ, OGGETTI, SALVAGUARDIE

Art. 1.1 Finalità

1. La presente parte del REU, redatta secondo quanto disposto all'art. 21 della LR 19/2002, perseguendo gli obiettivi generali, specifici e le azioni del PSA e le previsioni dello stesso, costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal PSA, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari e non soggette a POT.

Art. 1.2 Oggetti

1. Pertanto le presenti Norme disciplinano e contengono:
 - a. le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
 - b. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti consolidati e negli ambiti da riqualificare non soggetti a POT;
 - c. la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
 - d. le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
 - e. le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
 - f. le norme sul risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - g. le modalità di gestione tecnico-amministrative degli interventi edilizi ed urbanistici.

Art. 1.3 Tipologia delle disposizioni normative

1. Analogamente alle REU/PSA, le presenti norme sono articolate in: indirizzi, direttive, prescrizioni.

Art. 1.4 Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni

PRESCRIZIONI

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente REU/REU sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. Sono fatte salve le istanze relative a titoli abilitativi edilizi presentati prima dell'adozione del PSA¹.

¹ La proroga di due anni prevista dal DL 21/2022 art. 10 septies relativa a titoli abilitativi "rilasciati o formati fino al 31/12/2023", si applica come segue:

- a. Nel caso di titoli abilitativi presentati prima dell'adozione del PSA, si applica quanto disposto dal comma 2;
- b. Nel caso di titoli abilitativi presentati dopo l'adozione del PSA, deve essere verificata la coerenza al PSA.

La proroga di due anni si applica anche ai piani attuativi comunque denominati (inclusi, Accordi di Programma-Contratti di Quartiere, Studi Planivolumetrici, ecc.), con convenzione in corso di validità prima dell'adozione del PSA; se sottoscritta dopo tale data, si applica la doppia conformità.

Art. 1.5 Adeguamento del REU alle disposizioni normative nazionali e regionali

PRESCRIZIONI

1. L'entrata in vigore di nuove disposizioni normative nazionali o regionali, attinenti alle materie disciplinate dal presente regolamento, successivamente alla data di approvazione del medesimo, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al REU.

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO

TITOLO I OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

Art. 2.1 Articolazione del territorio urbano in ambiti

DIRETTIVE

1. 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.

Art. 2.2 Obiettivi

INDIRIZZI

1. 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 salubrit  dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attivit  economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonch  attraverso il cambio della destinazione d'uso.

DIRETTIVE

2. Interventi edilizi e funzioni diverse da quelle ammesse nella presente Parte potranno eventualmente essere attuate previo inserimento nel POT, che ne definir  le condizioni di trasformazione.

TITOLO II CRITERI, LIMITI E CONDIZIONI DI INTERVENTO

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'accessibilit  al lotto dalla via pubblica ovvero con servit  di passaggio da viabilit  privata..

Art. 2.4 Lotti minimi e aree di intervento

PRESCRIZIONI

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

- lotto minimo per le funzioni **a**:
 - ≥ m² 1.000 (tipi mono-bifamiliari);
 - ≥ m² 1.500 (tipi a schiera);
 - ≥ m² 2.000 (tipi in linea);
 - ≥ m² 4.000 (tipi a torre);
- lotto minimo per le altre funzioni: ≥ m² 2.000 (tipi specialistici).

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.

2. Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, per realizzare un nuovo edificio, ad entrambi deve essere garantito il lotto minimo.
3. Negli interventi di rigenerazione edilizia, il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.
4. Gli interventi di nuova costruzione nel territorio urbanizzato si attuano con i seguenti titoli/strumenti attuativi:
 - se l'area di intervento è ≥ m² al lotto minimo l'intervento è soggetto a PdC;
 - se l'area di intervento è ≥ m² 3.000 l'intervento è soggetto a PdC convenzionato;
 - se l'area di intervento è ≥ m² 5.000 l'intervento è soggetto a piano attuativo.

Art. 2.5 Limiti e condizioni d'intervento

PRESCRIZIONI

1. In conformità a quanto disposto per ogni tessuto, gli interventi di nuova costruzione **e** e di ristrutturazione **d**² sono soggetti alle disposizioni seguenti.
2. **Distanze:**
 1. **Dcs** distanze dalle strade ≥ 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 ≥ 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 ≥ m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
 4. **Ivl** indice di visuale libera ≥ **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.

² Come definiti nel Dpr 380/2001 art. 3

TITOLO III FUNZIONI AMMESSE NEGLI AMBITI CONSOLIDATI

Art. 2.6 Funzioni ammesse

PRESCRIZIONI

1. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente Titolo II potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi agli usi stabiliti.

Art.2.6.1 Funzioni ammesse negli ambiti di conservazione

PRESCRIZIONI

1. Nei centri storici e negli edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti in ambito urbano 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, alberghi diffusi;
 - b2** spazi congressuali ed espositivi;
 - b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, case per ferie, ostelli, ecc.);
 - b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;
 - b8** impianti sportivi scoperti a servizio delle strutture ricettive;
- c funzioni produttive**
 - c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m²;
 - c2** artigianato di servizio;
- 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, 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);
- 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.

DIRETTIVE

2. Nei centri storici, nei quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale sono promossi i centri commerciali naturali.

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 alberghi diffusi e motel
- b2** spazi congressuali ed espositivi;
- b3** villaggi turistici;
- b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, case per ferie, 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 m²;
- c2** artigianato di servizio di tipo laboratoriale compatibile con la residenza;
- c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi (se presenti e compatibili);

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;

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, case per ferie, 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 e la navigazione;
 - b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
- c funzioni produttive**
 - c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m²;
 - 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;
 - 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);
- f funzioni rurali**
 - f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;

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, case per ferie, 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 e la navigazione;

b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;

c funzioni produttive

c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m²;

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.

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 m²;

- 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;
- 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;
 - e7** logistica;
- 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.

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.

TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

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

PRESCRIZIONI

1. **Parametri dimensionali:**
 1. **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
 2. **H** (altezza dell'edificio): non superiore a quella dei tipi edilizi prevalenti presenti nel relativo tessuto:
 - a. tipi edilizi mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra: **H** ≤ 7,60
 - b. tipi edilizi residenziali a schiera di 1-2 piani fuori terra: **H** ≤ 7,60
 - c. tipi edilizi turistico-residenziali a schiera di 2-3 piani fuori terra: **H** ≤ 9,90
 - d. tipi edilizi in linea di 3 piani fuori terra: **H** ≤ 9,90
 - e. tipi edilizi in linea di 4 piani fuori terra: **H** ≤ 13,10
 - f. tipi edilizi in linea di 5 piani fuori terra: **H** ≤ 16,30
 - g. tipi edilizi in linea di 6 piani fuori terra: **H** ≤ 19,50
 - h. tipi edilizi in linea e a torre di 7 piani fuori terra: **H** ≤ 22,70
per altezze maggiori l'incremento è di m 3.20 a piano.
 3. **IPF** (indice di permeabilità) ≥ **0,25**

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

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali:**
 1. **IC** (indice di copertura) ≤ **0,60** per gli edifici isolati all'interno del lotto;
≤ **0,65** per gli edifici aggregati a schiera;
 2. **H** (altezza dell'edificio) ≤ **m 12,50** fatti salvi particolari corpi tecnici;
 3. l'eventuale abitazione per il custode dovrà essere strettamente connessa all'attività produttiva, collocata all'interno della sagoma planivolumetrica del fabbricato produttivo e con **St** massima di **m² 140**.

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 nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali:**
 1. **IC** (indice di copertura) per gli edifici direzionali privati ≤ **0,60**
 2. **H** (altezza dell'edificio) quella indicata nel relativo tessuto, che può essere incrementata di 2 piani per i tipi specialistici **e1** ricettivi alberghieri;
 3. **IPF** (indice di permeabilità) ≥ **0,25**, con esclusione delle funzioni **b1** (alberghi, ecc.);
 4. le strutture ricettive dovranno essere coerenti alla LR 8/2008;
 5. l'ampliamento delle strutture di vendita esistenti è subordinato anche al rispetto dei parametri dimensionali indicati nella DCR 409/2000;
 6. l'eventuale abitazione per il custode è ammessa, dovrà comunque essere integrata nella struttura ricettiva, direzionale o commerciale e avere una **St** massima di **mq 140**.

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 m²;
 2. capacità ricettiva massima = 170 unità/ha;
 3. nei campeggi è consentita la presenza di piazzole allestite dal gestore nella misura ≤ 15%;
 4. nei villaggi è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri nella misura ≤ 15%;
 5. superficie utilizzabile per piazzole ≤ 1/3 della superficie totale del complesso turistico;
 6. superficie a verde ≥ 1/3 della superficie totale del complesso turistico;
 7. superficie utilizzabile per servizi e attrezzature ≤ 1/3 della superficie totale del complesso turistico;
 8. volume utilizzabile per servizi e attrezzature ≤ 0,06 m³/m² della superficie totale del complesso turistico;
 9. **H** (altezza dell'edificio) ≤ 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.

Art. 2.10.3 Disposizioni relative alle strutture per la balneazione (funzione b7)

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi per la funzione **b7** (strutture per la balneazione) si attuano secondo quanto indicato nei rispettivi piani spiaggia.

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**:
 - **IC** (indice di copertura) ≤ **0,80**
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ **m 13,50**
 - **IPF** (indice di permeabilità) ≥ **0,25**

Art. 2.12 Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici specialistici produttivi manifatturieri o commerciali

INDIRIZZI

1. Gli interventi riguardano capannoni produttivi manifatturieri o commerciali localizzati in tessuti residenziali, turistici o di servizio.
Sono finalizzati alla qualificazione dell'attività compatibile, o al trasferimento dell'attività incompatibile, e alla riqualificazione del tessuto indirizzandolo verso la funzione residenziale o comunque a funzioni integrate compatibili con quelle presenti nel tessuto.

PRESCRIZIONI

2. **Riqualificazione** per attività produttive esistenti compatibili con le funzioni prevalenti nel tessuto: ampliamento finalizzato alla riqualificazione dell'area e al migliore inserimento nel contesto, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali;
 - **IC** (indice di copertura) $\leq 0,60$ o **St** massima di ampliamento **20%** dell'esistente;
 - **H** (altezza dell'edificio) quella dell'edificio esistente;
 - **IPF** (indice di permeabilità) $\geq 0,25$
3. **Riconversione** per attività produttive esistenti e non compatibili con le funzioni prevalenti nel tessuto: demolizione con contestuale realizzazione di un nuovo edificio con funzioni compatibili, secondo quanto disposto per il tessuto.

Art. 2.13 Recupero dei sottotetti³

PRESCRIZIONI

1. Il recupero dei sottotetti è consentito su edifici esistenti alla data di adozione del PSA, purché in stato legittimo, all'atto di presentazione della domanda di intervento si attuano con le modalità previste dalla LR 25/2022 e alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Il piano sottotetto può essere recuperato, in conformità agli usi ammessi nei relativi tessuti e compatibili con quelli dell'edificio oggetto di intervento.
Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.
 - a. Nel caso di soffitto orizzontale devono essere rispettati i seguenti parametri:
 1. altezza media interna dei locali abitabili $\geq 2,40$ m
 2. altezza media interna degli spazi accessori e di servizio $\geq 2,20$ mNei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a 2,20 m per i locali abitabili e a 2,00 m per gli spazi accessori e di servizio.
 - b. Nel caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,60 metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani e nei territori montani dei comuni parzialmente montani.
 - c. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

³ LR 24/2022.

3. Gli interventi di recupero di cui ai precedenti commi, sono classificati come nuova costruzione ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico, della monetizzazione della dotazione di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

Art. 2.14 Utilizzo dei piani seminterrati ed interrati

PRESCRIZIONI

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati e interrati, è consentito su edifici esistenti alla data di adozione del PSA, purché in stato legittimo, all'atto di presentazione della domanda di intervento si attuano con le modalità previste dalla LR 25/2022 e alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Il recupero di vani e locali seminterrati e interrati deve avvenire, in conformità agli usi ammessi nei relativi tessuti e compatibili con quelli dell'edificio oggetto di intervento e alle seguenti condizioni:
 - a. altezza interna $\geq 2,70$ metri, qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media;
 - b. gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo abitativo e finalizzate alla miglioria delle condizioni di ventilazione, illuminazione e termoigrometria non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche;
 - c. aperture per la ventilazione naturale diretta $\geq 1/15$ della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
 - d. gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
 - e. è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di 2,70 metri;
 - f. le opere di recupero dei vani e locali interrati e seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti⁴, nonché delle prescrizioni tecniche in merito alla ventilazione⁵. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie e, in particolare, quello dei parametri di aeroilluminazione deve essere assicurato con opere edilizie quali nuove aperture verso l'esterno dell'edificio se possibile, oppure mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche. In particolare deve essere adeguato in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti prevedendo una maggiore superficie dei vani utilizzabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali oppure dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria. Per i locali preesistenti si tollera il rapporto superficie finestrata/superficie pavimento di 1/10 per i vani abitabili e di 1/16 per gli altri vani.
3. Gli interventi di recupero di cui ai precedenti commi, sono classificati come nuova costruzione ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico, della monetizzazione della dotazione di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

⁴ Con particolare riferimento al rispetto dei requisiti igienicosanitari prescritti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975.

⁵ Riportate nella UNI EN 15665:2009.

TITOLO V DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI

Art. 2.15 Articolazione del territorio urbano consolidato

INDIRIZZI

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

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.

PRESCRIZIONI

2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-3 piani fuori terra;
 - b) edifici residenziali a schiera di 1-3 piani fuori terra.
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).

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 fuori terra.

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 fuori terra ≤ 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 fuori terra ≤ 4

Art. 2.16.3 Tessuti TUR 3 - Tessuti residenziali ad alta densità

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente ad alta densità insediativa, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali in linea di 5-7 piani. Sono diffusi soprattutto negli ambiti consolidati degli ATU degli scali. Sono presenti lotti liberi interclusi.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici residenziali in linea di più di 5 piani fuori terra.

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 o a torre: interventi pertinenziali **e.6)**, e di nuova costruzione **e.1)** con:
 - piani fuori terra ≤ 6
 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 a schiera, in linea, a torre o specialistici privati con funzioni compatibili (**d** direzionale, **b** ricettiva) con:
 - piani fuori terra ≤ 6

Art. 2.16.4 Tessuti TUR 4 - Tessuti residenziali pianificati

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari, a schiera o in linea derivati da progettazione unitaria (PAU). Sono presenti un po' in tutti gli ATU.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-3 piani fuori terra;
 - b) edifici residenziali a schiera di 1-3 piani fuori terra;
 - a) edifici residenziali in linea o a torre, anche di oltre 7 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d)**
4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PAU approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

Art. 2.17 Tessuti TUP a funzione specialistica produttiva e commerciale

1. **I Tessuti TUP**, a prevalente funzione produttiva e commerciale sono articolati nei seguenti tessuti:
 - TUP 1 Tessuti produttivi
 - TUP 2 Tessuti commerciali
 - TUP 3 Tessuti misti
 - TUP 4 Tessuti specializzati pianificati

Art. 2.17.1 Tessuti TUP 1 - specializzati produttivi

1. Comprende tessuti urbani produttivi d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi. Sono principalmente distribuiti negli ATU degli Scali, ma sono presenti anche in quelli degli insediamenti costieri (come ad esempio l'area Enel a Rossano), delle contrade di pianura e delle Città collinari.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici specialistici a funzione **c** produttiva manifatturiera;

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d), e)** con le seguenti limitazioni:
 1. per i tipi specialistici a funzione **c** produttiva, interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;

2. per i tipi specialistici a funzione e commerciale e d direzionale privata, interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 3. per i tipi edilizi residenziali, interventi pertinenziali **e.6)** esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e/o servizi.
 4. per gli edifici specialistici pubblici (funzione d direzionale di servizio), interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**.
 5. nei lotti ineditati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **e.1)** di edifici specialistici a funzione **c** produttiva, **d** ricettiva.
4. Nel tessuto produttivo ASI di Sant'Irene (Rossano) appartenente al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Piana di Sibari - Valle Crati, valgono le norme stabilite dal Piano Regolatore Territoriale definitivo, approvato dal Consiglio Regionale della Calabria in data 13.3.75 e successive varianti;
 5. Nel tessuto produttivo-commerciale Asi (Corigliano) appartenente al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Piana di Sibari - Valle Crati, valgono le norme stabilite dal Piano Regolatore Territoriale definitivo, approvato dal Consiglio Regionale della Calabria in data 19/04/2018.
 5. Nell'area dismessa occupata dall'ex centrale termo - elettrica dell'ENEL (Rossano), è consentita la riconversione e la riqualificazione compressiva dell'area da definirsi tramite accordo di programma, che ne definirà anche gli interventi di bonifica necessari e le quantità edificatorie ammissibili. Sono ammesse le seguenti funzioni: funzione abitativa: **a1**, limitatamente all'abitazione del custode; funzioni turistico-ricettive **b1, b2, b7, b8**; funzioni direzionali **d3, d4**; funzioni commerciali **e1, e5**.

Art. 2.17.2 Tessuti TUP 2 - specializzati commerciali

1. Comprende tessuti urbani commerciali d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici commerciali, possono essere presenti tipi edilizi residenziali. Sono principalmente distribuiti negli ATU degli Scali e delle Città collinari, ma sono presenti anche in quelli delle contrade di pianura.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici specialistici a funzione b commerciale e di servizio;

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d), e)** con le seguenti limitazioni:
 1. per i tipi specialistici a funzione b commerciale e di servizio: interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 2. per i tipi edilizi residenziali: interventi pertinenziali **e.6)**;
 3. per gli edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio): interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**.
 4. nei lotti ineditati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **e.1)** di edifici specialistici a funzione **e** commerciale, **d** direzionale di servizio, **d** ricettiva.

Art. 2.17.3 Tessuti TUP 3 - specializzati misti

1. Comprende tessuti urbani commerciali d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi, commerciali e di servizio. Sono principalmente distribuiti negli ATU degli Scali e delle Città collinari, ma sono presenti anche in quelli delle contrade di pianura.

2. Tipi edilizi prevalenti:
- a) edifici specialistici a funzione **b** commerciale e **d** direzionale di servizio;
 - b) edifici specialistici a funzione **c** produttiva;
 - c) edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-3 piani fuori terra;
 - d) edifici residenziali in linea di 3-4 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d), e)** con le seguenti limitazioni:
1. per i tipi specialistici a funzione **e** commerciale e di servizio, interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 2. per i tipi edilizi residenziali, interventi pertinenziali **e.6)**;
 3. per i tipi specialistici pubblici (funzione **b** terziaria di servizio), interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 4. nei lotti inedificati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **e.1)** di edifici specialistici a funzione **c** produttiva, **b** commerciale, **d** direzionale di servizio, **d** ricettiva.

Art. 2.17.4 Tessuti TUP 4 - specializzati (produttivi e commerciali) pianificati

1. Comprende tessuti urbani specializzati d'impianto recente in genere derivati da progettazione unitaria (PAU), composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi - commerciali; possono essere presenti tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari. Sono principalmente distribuiti negli ATU degli Scali, ma ci sono alcuni insediamenti anche in quelli degli insediamenti costieri e delle Città collinari.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici specialistici a funzione **c** produttiva manifatturiera;
 - b) edifici specialistici a funzione **b** commerciale.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d), e)** con le seguenti limitazioni:
1. per i tipi specialistici a funzione **c** produttiva, interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 2. per i tipi specialistici a funzione **b** commerciale, interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 3. per i tipi edilizi residenziali, interventi pertinenziali **e.6)**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e/o servizi.
4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PAU approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

Art. 2.18 Tessuti TUT a funzione turistica

1. **I tessuti urbani TUT**, a prevalente funzione turistica sono articolati nei seguenti tessuti:

TUT 1	Tessuti turistico-residenziali
TUT 2	Tessuti turistico-ricettivi alberghieri
TUT 3	Tessuti turistici pianificati
TUT 4	Tessuti turistico-ricettivi extralberghieri

Art. 2.18.1 Tessuti TUT 1 - Tessuti turistico-residenziali

1. Comprende tessuti urbani radi, d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi turistico- residenziali in genere mono-bifamiliari o a schiera. Sono presenti negli ATU degli insediamenti costieri.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici turistico-residenziali mono-bifamiliari di 1-3 piani fuori terra;
 - b) edifici turistico-residenziali a schiera di 1-3 piani fuori terra.

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 di 1-2 piani, interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 2. per tipi edilizi turistico-residenziali a schiera, interventi pertinenziali **e.6)**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e/o servizi;
 3. per i tipi specialistici a funzione **d** direzionale, ampliamenti fino al 20% della St ed interventi pertinenziali **e.6)**;
 4. per i tipi specialistici a funzione **b** ricettiva (**b1, b3, b6**), interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 5. per i tipi specialistici pubblici (funzione **b** terziaria 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 turistico-residenziali a schiera e tipi specialistici a funzione **b1** ricettiva alberghiera.

Art. 2.18.2 Tessuti TUT 2 - Tessuti turistico-ricettivi alberghieri

1. Comprende tessuti urbani radi, d'impianto recente, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici turistico-ricettivi. Sono presenti negli ATU degli insediamenti costieri.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici turistico-ricettivi di 4-5 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d), e)** con le seguenti limitazioni:
 1. per i tipi edilizi specialistici ricettivi alberghieri **b1** ed espositivi congressuali **b2**, interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 16,30$
 - piani fuori terra ≤ 5
 2. per i tipi specialistici a funzione **d** direzionale, interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)** con
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 12,50$
 3. per i tipi specialistici pubblici (funzione **d** direzionale di servizio), interventi pertinenziali **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**;
 4. nei lotti ineditati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **e.1)** di tipi specialistici a funzione **b1** ricettiva alberghiera.

Art. 2.18.3 Tessuti TUT 3 - Tessuti turistici pianificati

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da tipi edilizi turistico-residenziali mono-bifamiliari, a schiera o tipi specialistici turistico-ricettivi derivati da progettazione unitaria (PAU). Sono presenti negli ATU degli insediamenti costieri.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici turistico-residenziali mono-bifamiliari di 1-3 piani fuori terra;
 - b) edifici turistico-residenziali a schiera di 2-3 piani fuori terra;
 - c) edifici specialistici turistico-ricettivi alberghieri di 4-5 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d)**
4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PAU approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

Art. 2.18.4 Tessuti TUT 4 - Tessuti turistici ricettivi extralberghieri

1. Comprende aree attrezzate per l'accoglienza turistica all'aria aperta quali campeggi e villaggi turistici. Sono localizzati negli ATU degli insediamenti costieri.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c.1), c.2), d) ed e)**, nel rispetto delle disposizioni regionali in materia.

Art. 2.19 Tessuti TUS1 - Tessuti di servizio

1. **I tessuti urbani TUS**, a prevalente funzione di servizio comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici adibiti ad attrezzature pubbliche e da spazi pubblici o di uso pubblico con presenza di edifici commerciali.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici specialistici in genere pubblici: quali attrezzature sportive, culturali e ricreative, ecc.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:
Sono ammessi gli interventi edilizi: **a), b), c), d), e)** con le seguenti limitazioni:
 1. per i tipi specialistici, interventi pertinenti **e.6)** e di nuova costruzione **e.1)**.

TITOLO VI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE URBANA

Art. 2.20 Interventi di qualificazione diffusa

PRESCRIZIONI

1. I tessuti consolidati, con esclusione dei Tessuti residenziali pianificati e dei Tessuti turistici-ricettivi pianificati possono essere soggetti a interventi di qualificazione diffusa attraverso la riqualificazione di aree con attività dismesse, la rigenerazione di aree con edifici residenziali, produttivi, turistici e terziari, la rifunzionalizzazione di edifici di valore storico architettonico. Tali interventi sono soggetti alla disciplina del precedente art. 2.12

Art. 2.21 Infrastrutture viarie urbane da potenziare

PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole **DCS_1** Territorio urbano consolidato, sono individuati alcuni tratti di viabilità da potenziare, articolati in:
 - infrastrutture viarie urbane di scorrimento, con sezione carrabile non inferiore a m 8;
 - infrastrutture viarie urbane di scorrimento, con sezione carrabile non inferiore a m. 15.Nei PAU o negli interventi edilizi **e.1)** e **e.6)** che interessano lotti prospicienti tali infrastrutture, la sostenibilità degli interventi è subordinata alla realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale di una fascia di terreno per modifiche di tracciato, allargamento della sede viaria, realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e/o ciclabili, inserimento di vegetazione, elementi di arredo, ecc. Tali interventi edilizi sono soggetti a atto unilaterale d'obbligo.

Art. 2.22 Usi temporanei

PRESCRIZIONI

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di edifici e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali edifici, anche per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici privati che pubblici per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. L'uso temporaneo, previa stipula di apposita convenzione, può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici concessi in comodato per iniziative di interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate. E' attuato in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo edilizio.

PARTE III TERRITORIO RURALE

TITOLO I CRITERI DI INTERVENTO

Art. 3.1 Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio agricolo e forestale dell'area della Sibaritide è articolato nelle sottozone di seguito indicate e cartografate nelle tavole DAT_1 Carta della trasformabilità, le cui caratteristiche sono indicate nell'art. 9.12 delle norme REU/PSA:
 - E1 Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche vocazionali e specializzate.
 - E2 Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
 - E4 Aree boscate o da rimboschire.
 - E5 Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.
 - E6 aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale.

Ambiti agricoli periurbani

Art. 3.2 Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

PRESCRIZIONI

1. Nel territorio rurale sono ammessi **interventi edilizi a fini abitativi** effettuati dai seguenti soggetti:
 - a) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004;
2. **Nuovi interventi edilizi** diversi da quelli indicati al precedente comma, purché al **servizio della produzione agricola** e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:
 - a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
 - b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004;
 - c) imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali, e le condizioni generali di insediamento previste dal presente piano.
3. Per la realizzazione di nuovi interventi edilizi nel territorio rurale la soglia minima è costituita della Unità aziendale minima **UAM**, rapportata al tipo di coltura praticata, indicata nella Tabella all'art. A1.14 lettera p.16.

Tale soglia va riferita ad una superficie accorpata, vicina e non necessariamente contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.
4. L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi confinanti; tali terreni possono concorrere alla formazione della UAM e così anche gli edifici eventualmente ivi esistenti concorrono alla determinazione della Superficie complessiva abitativa e di servizio aziendale. Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici, di edificato esistente e potenziale dovrà essere documentato e quantificato su apposita dichiarazione redatta dall'U.T. dei Comuni confinanti interessati e sarà da rapportarsi con le presenti Norme ai fini del rilascio del titolo abilitativo; di quest'ultimo sarà data comunicazione al Sindaco dei Comuni confinanti interessati.
5. Qualora l'intervento riguardi la realizzazione di nuovi interventi edilizi a fini abitativi nonché a servizio della produzione agricola, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d'obbligo**, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri

Immobiliari, con vincolo di asservimento della superficie utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.

6. Qualora l'intervento riguardi il riutilizzo a fini non agricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d'obbligo** che ne attesti le condizioni derivanti dalle presenti norme, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.
7. Per i fondi agricoli che sono stati oggetto di interventi finanziati con fondi pubblici, le trasformazioni nel territorio rurale devono essere coerenti con le disposizioni del PSR Calabria.
8. Gli interventi nel territorio rurale dovranno essere coerenti con i piani faunistici in vigore.

TITOLO II FUNZIONI AMMESSE

Art. 3.3 Funzioni ammesse nel territorio rurale

Art. 3.3.1 Funzioni ammesse per gli interventi di nuova costruzione

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di **nuova costruzione** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
2. **Gruppi di categorie funzionali:**
 - a **funzione abitativa**
 - a1 bed and breakfast (limitatamente agli interventi di eliminazione dei detrattori ambientali e degli elementi di degrado di cui al successivo art. 3.11 e di riqualificazione paesaggistica di cui al successivo art. 3.10)
 - a4 impianti sportivi scoperti a servizio della residenza e dei B&B;
 - b **funzioni turistico-ricettive**
 - b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, bicigrill, ecc.;
 - c **funzioni produttive**
 - c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
 - d **funzioni direzionali**
 - d3 funzioni di servizio: ricreative, sportive scoperte pubbliche:
 - 1 con affluenza fino a 100 persone
 - 2 con affluenza superiore alle 100 persone;
 - e **funzioni commerciali**
 - e6 impianti di distribuzione carburanti (nelle fasce di rispetto stradale);
 - f **funzioni rurali**
 - f1 abitazioni agricole;
 - f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:
 - 1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
 - 2 rimesse per macchine agricole;
 - 3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
 - 4 allevamenti non intensivi (aziendali o interaziendali);
 - 5 serre permanenti o mobili per colture aziendali;
 - 6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;

- 7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
- f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
- 1 laboratori per la ricerca,
 - 2 foresterie aziendali,
 - 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;
 - 6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
- f4** colture intensive:
- 1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
- f5** allevamento, ricovero, cura, addestramento animali.

Art. 3.3.2 Funzioni ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di recupero del **patrimonio edilizio esistente** privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale, **con originaria funzione abitativa**, sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie, le seguenti destinazioni d'uso:
2. **Gruppi di categorie funzionali:**
 - a funzione abitativa**
 - a1** abitazioni, bed and breakfast;
 - a2** residenze stagionali, affittacamere;
 - a3** collegi, studentati, colonie, convitti;
 - b funzioni turistico-ricettive**
 - b1** alberghi;
 - b2** spazi congressuali ed espositivi;
 - b3** campeggi e villaggi turistici;
 - b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, case per ferie, 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;
 - c funzioni produttive**
 - c6** insediamento di tipo agro-industriale (se presenti o e compatibili);
 - c8** allevamenti zootecnici intensivi;
 - d funzioni direzionali**
 - d3** funzioni di servizio: sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sportive, pubbliche e private:
 - 1 con affluenza fino a 100 persone,
 - 2 con affluenza superiore alle 100 persone;
 - e funzioni commerciali**
 - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
 - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
 - e6** impianti di distribuzione carburanti;
 - f funzioni rurali**
 - f1** abitazioni agricole;
 - f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici;

- 1 laboratori per la ricerca,
- 2 foresterie aziendali,
- 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;
- f4 colture intensive:
 - 1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
- f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali.

3. Il riuso di edifici, ad originaria funzione di servizio è compatibile unicamente per funzioni di servizio.

Art. 3.3.3 Funzioni ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di recupero del **patrimonio edilizio esistente** di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale, sono ammesse, compatibilmente con la tipologia edilizia dell'edificio, le seguenti funzioni:
 2. **Gruppi di categorie funzionali:**
 - a **funzione abitativa**
 - a1 abitazioni, bed and breakfast;
 - a2 residenze stagionali, affittacamere;
 - a3 collegi, studentati, colonie, convitti;
 - b **funzioni turistico-ricettive**
 - b1 alberghi;
 - b2 spazi congressuali ed espositivi;
 - b3 campeggi e villaggi turistici;
 - b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, case per ferie, ostelli, ecc.);
 - b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, bicigrill, centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, aree attrezzate per la sosta temporanea di camper, ecc.;
 - c **funzioni produttive**
 - c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m²;
 - c2 artigianato di servizio;
 - d **funzioni direzionali**
 - d1 studi professionali;
 - 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;
 - e **funzioni commerciali**
 - e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
 - e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
 - f **funzioni rurali**
 - f1 abitazioni agricole;
 - f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola;
 - f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
 - 1 laboratori per la ricerca,

- 2 foresterie aziendali,
 - 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;
- f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali.

TITOLO III INTERVENTI EDILIZI CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 3.4 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo

PRESCRIZIONI

1. La **nuova edificazione ad uso abitativo** riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui al comma 1 lettera a) dell'articolo 3.2 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a) sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda edifici ad uso abitativo;
 - b) sia verificata l'**inesistenza**, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
 - c) l'azienda agricola, abbia l'**estensione minima (UAM)** indicata all'art. 3.2 comma 3.
2. Negli interventi di **trasformazione** e **ampliamento** di edifici esistenti o **di nuova costruzione**, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, sono definiti con riferimento allo standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile⁶.
Alla St risultante andrà **sottratta** quella eventualmente esistente.
3. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte rurale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.
4. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **Dcs** distanze dalle strade l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
 - **Dcp** distanze dai confini di proprietà \geq **m 10,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq **m 7,50** o in caso di ampliamento, l'altezza massima dell'edificio esistente se maggiore di m 7,50.
5. Interventi in deroga a quanto indicato ai successivi artt. 3.6 e 3.7, potranno eventualmente essere attuati tramite Piano di Utilizzazione Aziendale.

Art. 3.5 Foresterie aziendali a servizio dei centri di ricerca

1. L'intervento di realizzazione di foresterie aziendali a servizio dei centri di ricerca è subordinato alla dimostrazione, tramite Piano di Utilizzazione Aziendale, della funzionalità di tali strutture all'attività dei Centri.

⁶ LR 19/2002 art. 52, comma 2

2. L'uso dovrà avvenire prioritariamente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Qualora per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di St recuperata è da intendersi sottratta alla capacità edificatoria dell'azienda agricola.
3. L'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita convenzione con il Comune nella quale, in particolare dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza, che non potrà in alcun caso essere permanente, e prevedersi il recupero integrale degli standard nella frazione più prossima.

Art. 3.6 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

PRESCRIZIONI

1. La realizzazione di **nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola**, come definiti all'art. A1.14 lettera p. 14, è effettuata dai soggetti di cui all'art. 3.2 comma 2, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a) sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione;
 - b) per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 3.2, comma 3;
 - c) La dimensione della **superficie complessiva di servizio aziendale** è rapportata alle colture aziendali e alla dimensione dell'azienda.
2. Negli ambiti agricoli E1, E2 le condizioni ed i parametri dimensionali:
 1. della **superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA**, con 2 UBA⁷ per ettaro di SAU, sono i seguenti:
 - a. per **allevamenti biologici**⁸:
 - a.1 **stalle** mq 25 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
 - a.2 edifici di **servizio** agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 20 di St;
 - b. per gli **altri allevamenti**:
 - b.1 **stalle** mq 12 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
 - b.2 **altri servizi** (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 15 di St;
 2. per **edifici di servizio all'attività agricola e forestale**:
 - c.1 depositi attrezzi, magazzini, ecc.
 - m² 30 di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - m² 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
 - c.2 depositi attrezzi, magazzini per legname, ecc. m² 5 per ogni ettaro di bosco;
 - c.3 depositi attrezzi, magazzini, ecc. m² 20 per ogni ettaro di SAU a coltura specializzata;
 3. per la realizzazione di serre permanenti per attività orto-floro-vivaistiche, e relativi locali di servizio e vendita:
 - m² 100 di **St** ogni ettaro di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di **m² 800**;

Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 25 ha di SAU, la St max per le stalle sarà di 1.250 mq, per i servizi di 1.000 mq.

A tale St andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.

I nuovi edifici devono essere di norma posizionati nell'area del centro aziendale, se esistente.

⁷ Cfr. art. A1.14 punto p.9.

⁸ Ai fini della determinazione delle superfici massime di servizio aziendali realizzabili si considera azienda biologica sia quella certificata come tale, sia quella che ha fatto richiesta di passare al sistema biologico (Reg. CEE 1804/1999).

Il numero di capi per altri tipi di allevamento è definito nella tabella di conversione di cui all'art. A1.14 punto p.9).

3. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costruzione devono prevedere:
 - a) strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
 - b) la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente.
4. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) \geq m **20,00**;
 - Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola \geq m **50** per le stalle
 - Distanza dal territorio urbano \geq m **300**
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m **7,50** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
H (altezza dell'edificio) limitatamente alle serre permanenti \leq m **4,50**

Art. 3.7 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

PRESCRIZIONI

1. I nuovi impianti agro-alimentari aventi **carattere produttivo**, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate in base al grado di insalubrità della produzione.
2. Per gli impianti da adibirsi a lavorazioni di **tipo aziendale o interaziendale**, i commi seguenti indicano i criteri, i limiti e le condizioni per la loro collocazione nell'ambito aziendale o interaziendale, al fine di limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta della azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.
3. Le condizioni affinché i nuovi impianti siano definiti **di tipo aziendale o interaziendale** è quella che il prodotto trasformato provenga per almeno il **60%** dalla produzione dell'azienda/e.
4. Per quelli esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del PSA, non connessi ad aziende agricole, sono ammessi interventi di carattere conservativo, prioritariamente volti alla innovazione tecnologica, al miglioramento igienico - sanitario, alla verifica e mitigazione degli impatti prodotti su aria, acqua e suolo ed alla compatibilità col contesto rurale di riferimento.
Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro-industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente a:
 - a) ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
 - b) innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.
5. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **St** massima: quella di cui all'art. 3.6 comma 3 punto 2; per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli⁹ coltivati nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq;
 - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) \geq m **10,00**;
 - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola \geq m **20,00**

⁹ LR 19/2002 art. 52, comma 2

- **H** (altezza dell'edificio) \leq m **7,50** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

Art. 3.8 Interventi per attività agrituristiche

PRESCRIZIONI

1. L'attività agrituristica comprende le attività di ricezione e di ospitalità indicate all'art. 1.18 punto o.6 che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarità rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi della LR 14/2009.
2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.
3. L'**ospitalità** è ammessa, negli edifici esistenti, alle condizioni indicate nella LR 14/2009.

TITOLO IV INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 3.9 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione abitativa o con funzione produttiva e di servizio

PRESCRIZIONI

1. Negli edifici presenti nel territorio rurale non connessi all'attività agricola:
 - a. con funzione abitativa,
 - b. con funzione produttiva o di servizio compatibili,
 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia d) e ampliamento alle condizioni di seguito indicate.
2. **Limiti e condizioni dell'ampliamento:**
 - **St** massima di ampliamento: **20%** della St esistente;
 - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
 - **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;
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m **7,50** o quella dell'edificio esistente;
 - nel caso di edilizia aggregata dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo.

Art. 3.10 Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche

PRESCRIZIONI

1. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione, nelle rispettive aree di pertinenza, di **attrezzature sportive all'aperto** a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili, per un massimo del 20% della St esistente. E' ammessa inoltre la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Art. 3.11 Aree montane di riqualificazione paesaggistica

PRESCRIZIONI

1. Nelle Aree montane di riqualificazione paesaggistica, perimetrata nelle tavole DAT_1, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: **a), b), c.1), c.2), d), e.1), e.6)** con le limitazioni e prescrizioni stabilite:
 - in relazione al tipo edilizio,
 - in relazione alle funzioni,
 nel rispetto dei parametri e condizioni indicati nei successivi commi.

2. I lotti interclusi ancora inediticati possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione **e.1**.
 I lotti inediticati sono individuati facendo riferimento al **lotto minimo**, definito come segue:
 - lotto minimo per le funzioni turistico-residenziali **a1** e turistico-ricettive **b1** $\geq m^2 3.000$
 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 le funzioni **a1** e **b1** sono inoltre ammesse le funzioni **e1** ed **e5**, di cui all'art. 1.22 delle presenti Norme.

3. Negli interventi edilizi di nuova costruzione **e.1)**, deve essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica. Sono soggetti a atto unilaterale d'obbligo.

4. Parametri dimensionali, limiti e condizioni dell'intervento:
 1. **St** massima: quella derivante dall'applicazione di seguenti indici di fabbricabilità territoriali:
 - a. per i tipi turistico-residenziali $0,04 m^2 / m^2$
 - b. per i tipi turistico-ricettivi $0,60 m^2 / m^2$
 2. **H** (altezza dell'edificio):
 - a. per i tipi turistico-residenziali: max 2 piani, **H** $\leq 6,70$
 - b. per i tipi turistico-ricettivi: max 4 piani, **H** $\leq 15,50$
 3. **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;
 4. **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;
 5. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti $\geq m 10,00$ (DM 1444/1968 art. 9);
 6. **IVL** (indice di visuale libera) $\geq 0,50$;
 7. **IPF** (indice di permeabilità) $\geq 0,25$

5. Particolari prescrizioni
 Deve essere prevista la 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.

Art. 3.12 Interventi di eliminazione dei detrattori ambientali e degli elementi di degrado

INDIRIZZI

1. Il PSA definisce all'art. 9.3 i detrattori ambientali, incongrui per tipologia e funzione, presenti nel territorio rurale. Il PSA individua inoltre nello stato di degrado che caratterizza un consistente patrimonio edilizio storico in ambito rurale un rischio di perdita di elementi identitari caratterizzanti il paesaggio.

PRESCRIZIONI

2. Al fine di eliminare i detrattori ambientali e recuperare e rifunzionalizzare gli edifici storici presenti nel territorio rurale sono individuati dei crediti edilizi che possono essere utilizzati all'interno della medesima corte rurale. Il calcolo di tali quantità edificatorie è effettuato utilizzando:
- la tabella 2 (PSA, art. 2.5) per gli interventi di demolizione dei detrattori ambientali;
 - la tabella 3 (PSA, art. 2.5) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico culturale e testimoniale).
- L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato. Nel caso di trasferimento delle quantità edificatorie si applica quanto disposto all'art. 2.7 del PSA.

Art. 3.13 Edifici di recente costruzione localizzati in aree non idonee

PRESCRIZIONI

1. Gli edifici privi di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale, localizzati in aree non idonee per condizioni geomorfologiche e/o di interferenza con infrastrutture viarie e precisamente:
- a. gli edifici localizzati in aree ad elevata o moderata probabilità di esondazione così classificate dalla competente Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile;
 - b. gli edifici ricompresi nelle fasce di rispetto stradale;
 - c. gli edifici ricompresi nelle fasce di rispetto degli elettrodotti;
 - d. gli edifici localizzati in altre aree non idonee;
- nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione, questi potranno attuarsi tramite lo spostamento del sedime immediatamente al di fuori dell'area non idonea.

PARTE IV DOTAZIONI TERRITORIALI

TITOLO I IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 4.1 Il sistema delle dotazioni territoriali

INDIRIZZI

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dalle attrezzature e spazi collettivi e dalle dotazioni ecologiche e ambientali che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

PRESCRIZIONI

2. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione, ecc., concorrono alla realizzazione della Città pubblica nei termini di seguito indicati e con le quantità di cui alle successive tabelle 1 e 2.
3. Nel Territorio urbanizzabile le dotazioni territoriali sono definite dal POT; negli ambiti di riqualificazione sono definite dal POT o dai PAU, o da titoli abilitativi convenzionati.
4. Nel Territorio urbano e nel Territorio rurale il POT può individuare integrazioni e modifiche al sistema delle dotazioni territoriali definendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.
5. La realizzazione delle dotazioni territoriali, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 4.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

INDIRIZZI

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
 - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici (**P1**), al diretto servizio degli insediamenti (diversi da quelli di livello urbano P2, art. 4.3 comma 3 lettera h) e da quelli pertinenziali Pr1, art. 4.6).

PRESCRIZIONI

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
- allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
 - spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - spazi di parcheggio pubblico (**P1**);
 - allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di:
- ristrutturazione edilizia
 - nuova edificazione
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento delle destinazione d'uso degli immobili;
- l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contestualmente dell'intervento edilizio.
4. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:
- restauro
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - nuova edificazione
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento delle destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari
- devono essere garantite:
- l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata)
 - l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
 - la rete di distribuzione interna dell'acqua;
 - l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPA.
- L'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contestualmente dell'intervento edilizio.

Art. 4.3 Aree per attrezzature e spazi collettivi

INDIRIZZI

- Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
- Sono definite attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale:
 - strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
 - strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
 - strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - strutture per attività culturali, associative e politiche;
 - luoghi per il culto;
 - spazi aperti attrezzati a verde (**V**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;

- g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (**P1**) art. 4.2 comma 1 lettera f) e da quelli pertinenziali (**Pr1**), art. 4.6.

DIRETTIVE

- 3. Negli Ambiti urbani consolidati, nei Centri e Nuclei storici e nel Territorio rurale, la cessione o monetizzazione delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi si attua secondo quanto disposto ai successivi artt. 4.7, 4.8 e 4.9, inoltre, il POT o i PAU possono definire le integrazioni e le modifiche al sistema delle Attrezzature e spazi collettivi esistenti stabilendo specifiche condizioni per il loro adeguamento e/o potenziamento.
- 4. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente comma 2, anche di proprietà privata purché ad uso pubblico qualora definite con specifici accordi (art. 2.8 delle Norme PSA/REU).

PRESCRIZIONI

- 4. Nelle aree di cui al comma 2 sono ammesse tutte le funzioni di pubblico servizio, è inoltre ammissibile, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, il commercio al dettaglio ambulante per fiere e mercati rionali, attività del terzo settore, pubblici esercizi, ristoranti e bar.
- 5. Nelle aree di cui al comma 2 lettere f), g) e h) sono inoltre ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebi, tettoie aperte e servizi igienici.

Art. 4.4 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

INDIRIZZI

- 1. I parcheggi sono così definiti:
 - a) **parcheggi pubblici (P)**, che si distinguono in:
 - 1. di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - 2. di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
 - b) **parcheggi privati (Pr)**, che si distinguono in:
 - 1. pertinenziali (**Pr1**);
 - 2. ad uso pubblico (**Pr2**).

PRESCRIZIONI

- 2. I parcheggi pubblici (**P**) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
- 3. I parcheggi pubblici (**P**) sono di norma di **proprietà pubblica**, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.
- 4. La realizzazione dei parcheggi pubblici (**P**) è sempre a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipende, nella misura indicata nelle successive Tabelle di cui agli artt. 4.10.1 e 4.10.2.
- 5. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contengono le unità di cui sono pertinenza; possono, altresì, essere localizzati anche in altra area o unità edilizie poste in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente

asservite alla funzione di parcheggio pertinenziale e come tali trascritti alla ex Conservatoria dei registri immobiliari.

Vanno di preferenza realizzati in forma di posti auto chiusi. Se realizzati interrati, entro la sagoma dell'edificio, non concorrono alla determinazione della St.

6. I parcheggi privati ad uso pubblico (**Pr2**) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.
7. I parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) e i parcheggi privati d'uso pubblico (**Pr2**) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se all'interno di recinzioni, e devono essere adeguatamente segnalati da cartelli indicatori per facilitare l'accesso e la circolazione.

Art. 4.5 Parcheggi: requisiti dimensionali

PRESCRIZIONI

1. Nei parcheggi pubblici (P) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di **25** mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La superficie netta convenzionale dello stallo è pari a **12,5** mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano.
2. I parcheggi pertinenziali (Pr1) possono essere realizzati a raso oppure interrati; la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse coperte non dovrà essere inferiore a **15** mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a **12,5** mq più gli spazi di manovra.
3. Qualora i parcheggi di cui ai precedenti commi 1 e 2 siano realizzati a raso devono essere provvisti di superfici permeabili o semipermeabili e dotati di alberature nella misura di 1 albero ogni 20 mq di parcheggio. Gli alberi dovranno appartenere a specie autoctone, essere dotati di un apparato radicale a fittone e avere un diametro misurato a 1metro da terra di 14-16 cm ($\varnothing \geq$ cm 14).

Art. 4.6 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

PRESCRIZIONI

1. In tutti gli interventi edilizi di:
 - a) Nuova costruzione;
 - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
 - c) Aumento delle superfici degli edifici;
 - d) Aumento delle unità immobiliari;
 - e) Cambio d'uso qualora comporti un aumento di carico urbanistico,devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati.
I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi abitativi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico, di cui alle lettere c), d), e).
2. La quantità di parcheggi pertinenziali (**Pr1**) è definita in rapporto alla superficie dell'intervento (St) con le modalità di cui al comma 2 dell'art.4.7, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).

3. Per gli interventi residenziali di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1 deve comunque essere garantito **1** posto auto per alloggio. Qualora l'applicazione determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore.
4. Le dotazioni di aree a parcheggio (Pr2) per le attività commerciali in sede fissa sono così quantificate:
 - a. per le aree di centro storico, nella misura non inferiore a 0,4 m² Per ogni m² di superficie di vendita e può essere disponibile, in un raggio di almeno 300 m dal perimetro dell'area dell'intervento;
 - b. nelle altre zone territoriali nella misura di 1,5 m². per ogni m² di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato del settore alimentare, di 0,8 m² per ogni m² di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato del settore non alimentare, 2 m² per ogni m² di superficie delle medie e grandi strutture autorizzate per il settore alimentare e di 1,5 m² per ogni m² di superficie di vendita per le medie e grandi strutture non alimentari;
 - c. per le zone urbanizzabili, limitatamente alle grandi strutture di vendita del settore alimentare nella misura di 2,5 m² per ogni m² di superficie di vendita.
5. Per gli esercizi di vicinato le dotazioni dei parcheggi, da reperire anche su aree pubbliche, possono essere ridimensionate dal Comune nei seguenti casi:
 - a. ubicazione del punto vendita in zone a traffico limitato o escluso;
 - b. prevalente carattere pedonale dell'utenza;
 - c. aree interessate all'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato e per la riqualificazione ambientale.

Art. 4.7 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi

PRESCRIZIONI

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
 - a) Nuova Costruzione;
 - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione;
 - c) Aumento delle superfici degli edifici;
 - d) Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;
 devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune, le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo.
2. Negli interventi di cui al comma 1 le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:
 - a) integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - b) integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
 - c) integralmente per la superficie della parte ampliata;
 - d) integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso.

Nel caso in cui era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento dell'intervento la quantità di aree è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto qui di seguito prescritto.
3. Per l'insieme degli **insediamenti residenziali** le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di **26 m² ogni abitante** effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico), corrisponde a **52 m²** di dotazioni minime di aree pubbliche ogni **100 mq** di St residenziale insediabile, di norma, così ripartite:
 - **4 m²** di aree per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
 - **4 m²** di aree per attrezzature di interesse comune; strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri); strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; strutture per attività culturali, associative e politiche;

- **20 m²** spazi aperti (**V**) attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
- **20 m²** di parcheggi pubblici (**P2**) non al diretto servizio dell'insediamento.
- **4 m²** di altre dotazioni (**AD**)

Variazioni alle singole quantità precedentemente indicate, nel rispetto comunque della quantità complessiva minima di mq 52 ogni 100 mq di St, potranno essere disposte in funzione delle carenze specifiche di dotazioni riscontrate nell'ambito di intervento.

4. Per i nuovi **insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a **100 m²** di St deve corrispondere la quantità minima di **100 m²** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq **30** destinati a parcheggi pubblici (**P2**), **50 m²** a verde pubblico alberato e attrezzato (**V**), **20 m²** ad altre dotazioni (**AD**).
5. Per i nuovi **insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al **15%** della superficie (ST) destinata a tali insediamenti di cui il **5%** per parcheggi e il restante **5%** a verde pubblico e attività collettive, **10 m²** ad altre dotazioni (**AD**). Nel caso di ampliamento di edifici produttivi esistenti, le dotazioni si calcolano, relativamente alla parte ampliata, con i parametri della funzione c1.
6. Per interventi edilizi **diretti** di cui al comma 1 negli ambiti consolidati, le dotazioni minime da reperire, realizzare e cedere gratuitamente al Comune sono quelle relative alle aree per parcheggi pubblici (**P2**), alle aree a verde pubblico attrezzato (**V**) e alle aree per altre dotazioni. Sono fatti salvi i casi previsti per la monetizzazione di cui all'art. 4.9.

Art. 4.8 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

PRESCRIZIONI

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art. 4.1.
2. Le aree a Verde pubblico attrezzato, salvo diversa indicazione del POT, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree autoctone sulla base di progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili. Non sono computabili come aree a verde pubblico attrezzato le aiuole e le alberature stradali, né le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di 100 m².
3. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o, comunque, all'interno del medesimo ambito consolidato.
4. Il POT può stabilire, motivatamente, il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.

Art. 4.9 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

PRESCRIZIONI

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal REU per particolari aree, nel caso di interventi diretti di si può monetizzare quando:

- a) l'area da cedere come **P2** ha una dimensione inferiore a 50 m²;
 - b) l'area da cedere come **V** è inferiore a 100 m²
2. Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, con apposita delibera di giunta, sulla base della delibera di consiglio comunale che definisce i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
- a) nei centri storici;
 - b) negli ambiti urbani consolidati;
 - c) nel territorio rurale.
3. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente:
- a) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b) all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.
4. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, **dovranno essere riservate** alla costituzione e al mantenimento di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione.
5. I posti auto pertinenziali e quelli a servizio della clientela non possono essere monetizzati.

Art. 4.10 Valori di monetizzazione

1. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) sono definiti con Deliberazione del Consiglio Comunale, differenziato sulla base delle zone omogenee OMI.

Art. 4.11 Altre dotazioni per la qualità urbana

1. Rientrano tra le altre dotazioni anche gli interventi di riduzione dei rischi a livello urbano (sismico, idraulico, idrogeologico, inondazione, ecc.), di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, di qualificazione della città pubblica.

Art. 4.12 Concorso alla realizzazione di ERS

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti.

PRESCRIZIONI

2. Gli interventi edilizi soggetti a POT, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, comportano:
 - a. nel caso di nuovi insediamenti residenziali, la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di aree, pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni;
 - b. nel caso di interventi di riqualificazione, di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, da definire in sede di POT.
3. Fatto salvo quanto disposto dal POT, il concorso alla realizzazione degli interventi di ERS può essere monetizzato qualora:
 - a. sia dimostrata l'impossibilità di reperire, il 20% delle aree di cui al precedente comma 2, lettera a., su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;

-
- b. nei casi in cui la quota delle aree da cedere sia inferiore 1.000 m² e pertanto non consenta l'effettiva realizzazione degli interventi.
4. Le modalità di calcolo del valore delle aree e degli alloggi da monetizzare sono definite con apposita delibera di consiglio sulla base del valore dell'area, determinata dalle quotazioni definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), e del valore unitario per edilizia di tipo residenziale, determinato sulla base dell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche.
5. Al posto della cessione delle aree di cui al precedente comma 2, lettera a. possono essere ceduti alloggi, di analogo valore, da destinare a ERS.
6. Le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di cui al DM 1444/1968¹⁰.
7. Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di ERS.

¹⁰ Legge 80/2014 art. 10 comma 3.

Tabella 1 - Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per PAU e PdC convenzionati

GRUPPI FUNZIONALI	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzure e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast (e relativi servizi)	5 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
a2 collegi, studentati, colonie, convitti, residenze stagionali, affittacamere (e relativi servizi)						
a3 impianti sportivi scoperti a servizio della residenza	-	-	-	-	-	-
b funzioni turistico-ricettive						
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, motel	5 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi					30,3 mq ogni 100 mq di St	
b3 campeggi e villaggi turistici					30,3 mq ogni 100 mq di St	
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	
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 St	-	-	
b7 strutture per la balneazione	-	-	-	-	-	
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-	-
c funzioni produttive						
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq	5 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
c2 artigianato di servizio						
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
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	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
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 St	-
c9 impianti zootecnici intensivi						-
c10 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
c11 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di St	

GRUPPI FUNZIONALI	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzure e spazi collettivi			altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD	destinati alla clientela		
d funzioni direzionali							
d1 studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St		-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;		70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St		-
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	5 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St		-
1 con affluenza fino a 100 persone,							
2 con affluenza superiore alle 100 persone;							
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;							
d5 rimessaggio camper	-	-	-	-	-		-
d6 rimessaggio barche							
e funzioni commerciali							
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;							
1. nei Centri storici,							0,4 mq ogni 1 mq di Sv
2. alimentari,	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-		1,5 mq ogni 1 mq di Sv
3. non alimentari,							0,8 mq ogni 1 mq di Sv
e2 medie strutture di vendita:							
1 alimentari,	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-		25 mq ogni 30 mq di Sv
2 non alimentari;							25 mq ogni 18 mq di Sv
e3 grandi strutture di vendita;							
1 alimentari,	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-		2 mq ogni 1 mq di Sv
2 non alimentari;							1,5 mq ogni 1 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:							
1 alimentari,	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-		25 mq ogni 30 mq di Sv
2 non alimentari;							25 mq ogni 13 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St		-
e6 impianti di distribuzione carburanti;	-	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di St		-
f funzioni rurali							
f1 abitazioni agricole;	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St		-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:							
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;							
2 rimesse per macchine agricole;							
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;							
4 allevamenti aziendali o interaziendali;							
5 serre permanenti o mobili per colture aziendali;	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St		-
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;							
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;							

GRUPPI FUNZIONALI	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzure e spazi collettivi			altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela	
f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:							
1 laboratori per la ricerca,	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv	
2 foresterie aziendali,	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-	
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-	
4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv	
5 agriturismo;	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-	
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche	-	-	-	-	-	-	
f4 colture intensive:							
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	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 St	-	
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	-	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-	

Tabella 2 - Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per titoli abilitativi con incremento di superficie e/o carico urbanistico

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzure e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
a funzione abitativa					
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 St	20 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
a3 impianti sportivi scoperti a servizio della residenza	-	-	-	-	-
b funzioni turistico-ricettive					
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, motel	40 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi				30,3 mq ogni 100 mq di St	
b3 campeggi e villaggi turistici				30,3 mq ogni 100 mq di St	
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, ecc.)	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper		30 mq ogni 100 mq di St	-	-	
b7 strutture per la balneazione	-	-	-	-	
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-
c funzioni produttive					
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
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 St	-
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 St	-
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 St	-
c9 impianti zootecnici intensivi					-
c10 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	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 St	

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzure e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
d funzioni direzionali					
d1 studi professionali;	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
1 con affluenza fino a 100 persone,					
2 con affluenza superiore alle 100 persone;					
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	-	-	-	-	-
d5 rimessaggio camper	-	-	-	-	-
d6 rimessaggio barche	-	-	-	-	-
e funzioni commerciali					
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato:					
1. nei Centri storici,	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St		0,4 mq ogni 1 mq di Sv
2. alimentari,					1,5 mq ogni 1 mq di Sv
3. non alimentari,					0,8 mq ogni 1 mq di Sv
e2 medie strutture di vendita:					
1 alimentari,	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	2 mq ogni 1 mq di Sv
2 non alimentari,					1,5 mq ogni 1 mq di Sv
e3 grandi strutture di vendita;					
1 alimentari,	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	2 mq ogni 1 mq di Sv
2 non alimentari,					1,5 mq ogni 1 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:					
1 alimentari,	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 non alimentari;				-	25 mq ogni 13 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
e6 impianti di distribuzione carburanti;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
f funzioni rurali					
f1 abitazioni agricole;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:					
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
2 rimesse per macchine agricole;					
di animali domestici in genere;					
4 allevamenti aziendali o interaziendali;					
5 serre permanenti o mobili per colture aziendali;					
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;					
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;					

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzure e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:					
1 laboratori per la ricerca,	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali,	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
associazioni di categoria,	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività	-	-	-	-	-
f4 colture intensive:					
1 attività di lavorazione, conservazione, prima	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	-	-	-	30,3 mq ogni 100 mq di St	-

TITOLO IV ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

Art. 4.13.5 Impianti di distribuzione carburanti

PRESCRIZIONI

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono sottoposti alle seguenti disposizioni:
 - a. all'interno degli ambiti di conservazione gli impianti di distribuzione di carburanti eventualmente presenti dovranno essere delocalizzati;
 - b. nuovi impianti potranno essere localizzati:
 - b.1 nel territorio urbano, limitatamente agli ambiti TUP;
 - b.2 negli ambiti urbanizzabili, limitatamente a quelli a prevalente destinazione produttiva o di servizio alla viabilità;
 - b.3 nel territorio rurale, nelle fasce di rispetto stradale della viabilità Statale e Provinciale; previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, accertate le condizioni di accessibilità dalla sede stradale, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. Le attività integrative degli impianti, e le relative quantità, dovranno essere individuate nel POT, o comunque essere oggetto di accordi, nel rispetto dei parametri della DGR n. 314 del 7 giugno 2000.