

**ALLEGATO 1 ALLA D.C.C. n. _____ del _____
ADOZIONE “VARIANTE 4 AL R.U. – ADEGUAMENTI DEL MINITORAGGIO”**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE 4 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

- ADEGUAMENTI DEL MONITORAGGIO -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa.

Il Regolamento Urbanistico Comunale è stato approvato a stralci. La prima parte, riferita al patrimonio edilizio esistente, è stata definitivamente approvata nel giugno 2010 mentre, la seconda parte, riferita ai nuovi insediamenti, (cioè le aree CP “completamento”, le aree RQ “Riqualificazione” e le aree TR “trasformazione”), è stata definitivamente approvata nel luglio 2011.

Successivamente l'Amministrazione ha concluso tre procedimenti di variante al Regolamento Urbanistico che hanno interessato:

- Variante 1: CP18 Quartiere campi Alti – approvata con D.C.C. n. 11 del 31.05.2012
- Variante 2: Modifica alle Norme per l'Attuazione – approvata con D.C.C. n. 7 del 05.03.2013
- Variante 3: Modifica alle Schede delle Aree di Trasformazione – approvata con D.C.C. 8 del 14.02.2014.

La Variante proposta è conseguenza di un monitoraggio:

- sugli elaborati grafici e sulle Norme al fine di perimetrare più correttamente le aree degli Isolati e dei Tessuti nelle Tavole 1 e 2;
- sulle richieste inoltrate da associazioni e privati, nonché sulle necessità a carattere sociale rilevate dall'Amministrazione, al fine di rispondere in maniera esaustiva laddove le stesse siano state ritenute condivisibili e compatibili con le finalità di interesse pubblico;
- delle richieste depositate a seguito della pubblicazione degli Avvisi pubblici per l'aggiornamento della Classificazione degli edifici posti nei Tessuti Storici, ovvero degli edifici sparsi storicizzati, andando a modificare la Tavola 5 laddove le istanze siano state ritenute condivisibili attraverso un'approfondita verifica.

Dopo una attenta analisi tecnica, che ha coinvolto e fatto partecipare tutti i soggetti interessati proprio attraverso l'incentivare il deposito di proposte e la predisposizione di avvisi pubblici, la variante proposta cerca di rispondere ad una serie di esigenze riscontrate.

Si tratta di un ulteriore “monitoraggio” :

- sulla città consolidata, riferita alle disposizioni per l'attuazione del R.U. (Titolo II), alla disciplina del mare e della costa (Titolo VI), alla classificazione del P.e.e. (Titolo VII), alla disciplina delle aree per usi specialistici (Titolo IX) e, di conseguenza, di aggiornamento delle tabelle dell'Art. 188 nel Titolo XII.
- sulla cartografia del R.U. con particolare riferimento a correzioni di errori riportati alle Tavole 1 e 2 nonché l'aggiornamento della Tavola 5 a seguito delle integrazioni e modifiche alla classificazione degli edifici nel centro storico.
- sul Piano delle Funzioni per renderlo coerente nelle disposizioni con particolare attenzione ai vincoli imposti dagli assi del commercio da tutelare.

2. Il processo partecipativo

Subito dopo l'approvazione del primo stralcio, è stato ritenuto opportuno effettuare un monitoraggio costante sull'applicazione normativa riferita alla città esistente, al fine di percepire immediatamente la necessità di operare piccoli cambiamenti, modifiche giuridiche, snellimenti procedurali. Quindi un monitoraggio permanente per rendere lo strumento urbanistico in vigore sempre migliorabile, tramite

una azione veloce e pronta, con attenzione massima alle modifiche socio-economiche e alle conseguenze attuative di quanto normato rispetto all'impatto sulla realtà locale.

3. Gli adeguamenti proposti.

3.1 – NORME PER L'ATTUAZIONE DEL R.U.

a) Titolo II – Capo III – Art. 31 bis, comma 4

L'integrazione normativa è finalizzata a permettere ampliamenti una tantum, per le necessità delle persone che presentano disabilità gravi ed hanno necessità di particolari spazi per migliorare la qualità di vita, anche intervenendo sui "Volumi secondari – VS", e non solo sugli edifici dalla Classe 3 alla 10, inserendo limitazioni aggiuntive.

b) Titolo VI – Capo V - Art. 106, comma 1, LU

L'integrazione normativa è finalizzata a dotare la spiaggia libera con il maggior fronte mare, posta nel Settore 3, di un servizio "leggero" con dimensionamento ridotto ma idoneo per un chiosco-bar e con specifiche vincolanti per la realizzazione e localizzazione nonché con impegno alla sistemazione dell'ambito dunale di riferimento.

c) Titolo VII – Capo VI

1. Art. 120, comma 2 - Art. 121, comma 2

L'integrazione normativa è finalizzata a prevedere, ai fini dell'adeguamento sismico, di intervenire sui fabbricati con Classe 3 e 4 anche con interventi di Ristrutturazione Edilizia categoria R4 vincolati al mantenimento dell'estetica peculiare del fabbricato e degli allineamenti prospettici precostituiti come peraltro già previsto dall'Art. 25, comma 2.

2. Art. 128

L'integrazione normativa è finalizzata a coordinare quanto integrato all'Art. 31.bis e sopra riportato al punto a).

d) Titolo VIII – Capo II – Art. 135, comma 1

L'integrazione normativa è finalizzata ad individuare la Classe 3 per gli "edifici sparsi e storicizzati", posti lungo la direttrice della SP 152 Vecchia Aurelia e della linea ferroviaria (poderi – case cantoniere A.N.A.S. e FF.S.), che nella Tav. 2 sono individuate con il simbolo "TS" e la colorazione relativa.

e) Titolo IX – Capo I – Art. 145, lett. D.1

L'integrazione normativa è finalizzata a prevedere interventi di riqualificazione, soprattutto a fini igienico-sanitari e di migliore fruizione per i disabili, per mezzo della sostituzione edilizia (demolizione e diversa localizzazione) per gli edifici accessori isolati non più funzionali al servizio all'attività turistica inserendo comunque limitazioni attuative.

f) Titolo XII – Art. 188, comma 2.2-2.4-2.5, 3.3-3.3

L'integrazione delle tabelle è dovuta a seguito delle diverse dotazioni inserite con la presente variante in termini di s.u.l. per artigianale e servizi nonché per la riduzione, assolutamente minima, del verde pubblico (circa 150 mq.).

Le suddette modifiche ed integrazioni sono evidenziate nell'Allegato 1 alla presente che riporta lo stato comparativo.

3.2 – SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

a) Schede delle Aree di completamento:

CP04b

La modifica è riferita:

1. sia a correggere il perimetro del CP escludendo le aree pubbliche rappresentate dai marciapiedi e dalla pista ciclabile esistenti;
2. sia a modificare le dotazioni e destinazioni per il sub-lotto "C" che nello stato vigente è destinato ai servizi sociali per 1.350 mq. di s.u.l.

Quanto al punto 2 porta a suddividere il sub-lotto "C" in:

"C" – dove la destinazione ammessa è per il culto con una s.u.l. di mq. 600;

"D" – dove la destinazione ammessa è per residenziale sociale (Housing sociale) con una s.u.l. di 640 mq.

Nel complesso la s.u.l. vigente verrà quindi ridotta di 110 mq. mentre i parametri di altezza massima e numero dei piani rimarrà immutata.

CP14 – CP16a – CP16b – CP16c – CP16d

La modifica è riferita soltanto al parametro dell'altezza massima dei nuovi fabbricati che, in coerenza con quanto riportato per le aree di trasformazione con identica destinazione (TR03a-b-c-d-e), viene portata dai vigneti 9 ml. a 10 ml.

CP15

La modifica è riferita sia al parametro dell'altezza massima dei nuovi fabbricati che, come sopra detto, viene portata dai vigneti 9 ml. a 10 ml. sia ad invertire la prevalenza delle destinazioni già vigenti in modo che la destinazione prevalente sarà quelle per lo sport e lo svago (da 400 mq. di s.u.l. a 1.000 mq.) con riduzione di quella artigianale a 400 di s.u.l.

b) Scheda dell'Area di Riqualificazione RQ06b

La modifica è relativa alla perimetrazione dell'area RQ06b in quanto il tratto relativo a Via F. Gioia, fino alla Via Galvani, risulta già urbanizzato con arredi e vegetazione e non ha continuità con la parte oltre il sottopasso. Questa area stralciata avrà quindi destinazione di Verde Pubblico (VP) mentre l'area residua a confine con il Tessuto Consolidato verrà in questo ricompresa.

Le suddette modifiche ed integrazioni sono evidenziate nell'Allegato 2 alla presente che riporta lo stato comparativo.

3.3 – TAVOLE DEL REGOLAMENTO

a) Tavola 1

Revisione dei perimetri degli Isolati affinché siano conformi e coerenti con quanto riporta la tav. 2 per i perimetri dei Tessuti.

b) Tavola 2

CP04b

La modifica è riferita alla correzione del perimetro del CP escludendo le aree pubbliche rappresentate dai marciapiedi e dalla pista ciclabile esistenti.

RQ06b

La modifica è relativa alla perimetrazione dell'area RQ06b in quanto il tratto relativo a Via F. Gioia, fino alla Via Galvani, risulta già urbanizzato con arredi e vegetazione e non ha continuità con la parte oltre il sottopasso. Questa area stralciata avrà quindi destinazione di Verde Pubblico (VP) mentre l'area residua a confine con il Tessuto Consolidato verrà in questo ricompresa.

Verde Pubblico in Via Petri

La modifica è relativa alla diversa perimetrazione del limite pubblico, stralciando sia un'area privata mai espropriata sia un'area attualmente pubblica ma necessaria per una compensazione con altra area privata utilizzata come viabilità pubblica.

Verde Pubblico in Via Lisbona

La modifica è relativa alla corretta individuazione dell'area pubblica che, nonostante sia presente il simbolo "VP", è inclusa nell'area del Tessuto Consolidato (TC); viene quindi stralciata l'indicazione del "TC", riportata la colorazione del Verde Pubblico lasciando il simbolo "VP" già presente.

c) Tavola 5

Le suddette modifiche ed integrazioni sono evidenziate nell'Allegato 3 alla presente che riporta lo stato comparativo.

4 – PIANO DELLE FUNZIONI

Norme integrative del R.U.

La modifica è relativa allo stralcio della disposizione incongruente che, nelle aree prive di assi di protezione del commercio, inibiscono i cambi d'uso dei piani terra degli edifici oggi commerciali in residenziale o altro.

Nei Settori dall'1 al 6, dove la Tav. 4 riporta Assi di protezione del commercio, la disposizione che inibisce i cambi d'uso è riferita soltanto alle vie dove è l'Asse stesso, mentre nei Settori dal 7 al 10 la disposizione è estesa a tutto il Settore con evidente incoerenza e disparità di trattamento.

La variante riporta alla coerenza normativa prevedendo per questi Settori, laddove non presenti gli Assi di protezione, che i mutamenti di destinazione d'uso dei piani terra in residenziale o altro sono sempre possibili.

Le suddette modifiche ed integrazioni sono evidenziate nell'Allegato 4 alla presente che riporta lo stato comparativo.

Follonica, 11.03.2013

Arch. Stefano Mugnaini

Il Funzionario P.O.



- ALL.1 -

**NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO**

- COMPARAZIONE VIGENTE /VARIANTE -

LEGENDA:

~~stralcio~~ : **stralcio**
integrato : **integrato**

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO III – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 31 bis – Disposizioni specifiche per gli adeguamenti degli immobili per le esigenze dei disabili omissis

4. Ampliamenti una tantum ammessi sugli immobili abitati da persone con disabilità.

a. Nel rispetto di quanto previsto nei punti precedenti, sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino ad un massimo di 120 mc del volume (pari a 40 mq di superficie utile lorda) già esistente all'entrata in vigore delle presenti disposizioni e legittimata da titoli abilitativi. L'altezza massima interna dell'ampliamento è stabilita in tre metri.

b. Tali interventi edilizi sono consentiti, nel pieno rispetto delle prescrizioni riportate successivamente e si attuano anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per una sola volta, limitatamente ad un singolo intervento per nucleo familiare.

c. Gli interventi edilizi che usufruiscono dell'ampliamento descritto precedentemente, e che siano soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale, sono sottoposti anche alla valutazione di compatibilità fra l'Handicap accertato e l'ampliamento una tantum richiesto.

A tal scopo, ai sensi dell'art.4, punto 19 del Regolamento Edilizio Comunale, alle riunioni della Commissione Edilizia, potrà essere invitato un ulteriore membro componente in servizio presso le unità sanitarie locali costituito da un medico o un operatore sociale o un esperto delle casistiche di individuazione dell'Handicap riconosciute dalla L.104/92.

Tale componente aggiunto esprime, senza diritto di voto, il proprio parere consultivo di compatibilità fra l'ampliamento richiesto e l'Handicap accertato.

Qualora il componente aggiunto sia impossibilitato a partecipare alla convocazione della commissione edilizia, il parere consultivo, può essere inviato per iscritto e conservato agli atti della istanza.

d. Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, non è dovuto per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, ai sensi art. 124 della L.R.T. 1/05 e s.m.i.

e. Con gli interventi di cui al comma precedente non è ammesso procedere alla modifica successiva della destinazione d'uso, al frazionamento in più unità immobiliari e alla vendita o affitto a soggetti che non siano persone con disabilità almeno pari a quella del beneficiario che ha ottenuto l'ampliamento. A tal proposito, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulle volumetrie realizzate, è istituito a cura del titolare del permesso un vincolo di durata decennale, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, ove siano riportati tali obblighi.

f. Gli interventi edilizi sono realizzati su edifici abitativi identificati nei tessuti insediativi sotto riportati per i quali il RU prevede almeno la possibilità di effettuare la ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LRT 1/05 e art. 25 delle norme di attuazione del RU. Detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati stabilite dal RU e a condizione che gli edifici siano collocati:

- nei Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati, esclusivamente per le classi dalla numero 3 alla numero 10 (articoli 121- 127 delle norme di attuazione del RU);
- nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (art. 136 delle norme di attuazione del RU);
- nei Tessuti Preordinati (art. 137 delle norme di attuazione del RU);
- in edifici di civile abitazione ubicati nei Tessuti con funzione prevalentemente produttiva (art.139 delle norme di attuazione del RU);
- in edifici a destinazione residenziale ubicati nel territorio rurale (titolo X delle norme di attuazione del RU);

f.1 Gli interventi previsti dal presente comma, quando dimostrato dettagliatamente che non realizzabili in ampliamento dell'abitazione, sono permessi anche in ampliamento di accessori posti nelle corti di pertinenza dell'abitazione medesima e nei volumi secondari "VS" dei tessuti storici, con le seguenti limitazioni:

- la superficie massima di cui al punto a) deve essere comprensiva di quella dell'accessorio o VS che viene interessato dall'intervento;

- l'altezza massima interna di cui al medesimo punto a) deve essere ridotta a ml. 2,70.

- quanto altro riportato nel presente articolo ed al presente comma 4 è confermato anche per interventi su detti manufatti accessori.

g. Restano fermi, per gli interventi edilizi precedentemente descritti, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, la normativa vigente sulle distanze dalle strade, sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli igienico-sanitari che vietano ogni tipo di nuova edificazione, e il rispetto il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica;

omissis

TITOLO VI – IL MARE E LA COSTA

CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE

Art. 106 – Il Settore 3.

1. In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

AC, area in concessione al Villaggio turistico Golfo del Sole per un fronte di ml. 525, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con l'obbligo di ritrovare i servizi all'interno degli edifici ricadenti nel Sistema dunale.

Al momento della esecuzione delle opere definitive di difesa della costa per la protezione dell'abitato e degli arenili, il suddetto concessionario Villaggio turistico Golfo del Sole dovrà provvedere alla eliminazione dell'opera privata di difesa attualmente costituita dalle scogliere prospicienti il Villaggio.

Il mantenimento della concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare e le altre finalità ammesse è quindi subordinata alla esecuzione della rimozione della scogliera privata

ASA, area di salvaguardia ambientale per un fronte di ml. 816 prospiciente LU, con previsione di esproprio della porzione privata con la finalità, di interesse pubblico, di procedere al completamento degli interventi di sistemazione ambientale, per la tutela ed il ripristino della duna, la sua tutela ed il ripristino della vegetazione superstita, per il suo rinfoltimento e rinnovo, oltre che per tutte quegli interventi necessari alla sistemazione della scarpata e l'inserimento di accessi pubblici.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

Per l'edificio esistente all'interno dell'ASA saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 anche finalizzati ad una destinazione di servizio o ristoro, senza possibilità di incidere sul sistema dunale da ricostituire esterno alla proprietà, attraverso un progetto convenzionato a garantire l'effettiva utilizzazione nel tempo dell'edificio e dell'area di pertinenza.

Il progetto convenzionato dovrà prevedere la rimozione delle opere private di difesa, attualmente costituite dalla scarpata artificiale in cls e pietre prospiciente l'edificio presenti sull'area demaniale, e la loro sostituzione con opere di ingegneria ambientale.

LU, spiaggia libera per un fronte di ml. 786 prospiciente ASA, dove sono presenti accessi obbligatori e interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstita e per il suo rinfoltimento e rinnovo, e quelle per le sistemazioni della scarpata.

Fermo restando le disposizioni riportate all'Art. 102, lettere d) e h), in questo tratto di spiaggia a libero uso è prevista l'installazione di un manufatto leggero da adibire a chiosco/bar con servizi igienici per gli operatori e d'uso pubblico. La dimensione massima del chiosco/bar sarà di 16 mq.; il servizio igienico per gli operatori avrà le dimensioni minime previste dalle norme igienico-sanitarie; il servizio igienico ad uso pubblico avrà le dimensioni minime che permettano l'accessibilità ai sensi della L. 13/89. Il progetto d'opera pubblica, tenendo presente la particolare ubicazione, tenderà ad armonizzare il servizio suddetto in un unico manufatto da posizionare in prossimità della fascia dunale e degli accessi pedonali presenti, ad utilizzare le reti tecnologiche esistenti più prossime, ad inserire nel bando per l'assegnazione l'obbligo a realizzare e/o mantenere le strutture di accesso all'arenile e di salvaguardia della duna superstita e da ricostituire.

Nell'ambito delle attività di manutenzione delle strade e degli accessi, ed in particolare al momento della esecuzione degli interventi di difesa della costa consistenti nell'eventuale ripascimento degli arenili, dovranno essere definiti gli interventi delle opere per il convogliamento degli scarichi a mare delle acque bianche, in modo da ridurre il dilavamento della spiaggia.

omissis

TITOLO VII – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO II – PATRIMONIO EDILIZIO

Art.120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale

1.E' attribuita la **Classe 3** agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla strutturazione urbana della città e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione, distribuzione e negli allineamenti, elementi o porzioni di fronti caratterizzanti la struttura della città, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione urbana.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.Categorie di intervento edilizio:

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 3** sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
- ristrutturazione edilizia 'R3' esclusivamente nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'Art. 25, comma 2, delle presente norme.

Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq. 50 è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Omissis

Art. 121 – Classe 4 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano

1. E' attribuita la **Classe 4** agli edifici e/o complessi edilizi, generalmente di impianto risalente ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo della città.Tali edifici e/o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2. Categorie di intervento edilizio:

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 4** sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia 'R3' e R4 esclusivamente nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'Art. 25, comma 2, delle presente norme.
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Fermo restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq. 50, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Omissis

Art. 128– Volumi secondari

1. Sono identificati come 'volumi secondari' (VS) i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento.

I 'volumi secondari' (VS) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Sui volumi secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'
- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito.

E' prescritta la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.

3. Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 2 non possono in nessun caso determinare:

- modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
- creazione di superficie utile abitabile (Sua);
- realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone.

4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari prendono in considerazione l'intero lotto o area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento. L'altezza utile dei volumi secondari ricostruiti non può superare i ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini. Solo in ambiti urbani storicizzati, o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, l'altezza utile interna massima di ml 2,40 può essere ottenuta facendo ricorso alla realizzazione di intercapedini delimitate da solai strutturali: in tal caso il volume secondario ricostruito deve essere collocato in aderenza all'edificio principale, su fronti posteriori o laterali.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi sui volumi secondari (VS), ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:

- all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;

- al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

6. Sono fatte salve le disposizioni per gli interventi di trasformazione di volumi secondari (VS) che interessino lotti o aree di pertinenza di edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale.

7. Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente punto 2, assumono direttamente la classificazione di 'volumi secondari' (VS). Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

8. Fermo restando quanto ai precedenti comma gli interventi sui volumi secondari (VS) possono essere anche di ampliamento per quanto riportato all'art. 31.bis delle presenti norme che al comma 4 ne specificano tipologia e limitazioni.

TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE

CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI

Art. 135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati.

1. Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale o comunque una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella storica di impianto.

Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I "tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati", individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di classificazione del patrimonio edilizio.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.

Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

In particolare gli "edifici sparsi storicizzati" individuati, con le aree di pertinenza, nella Tavola 2 con la sigla TS, posti lungo la direttrice della SP 152 "Vecchia Aurelia" e della linea ferroviaria, rientrano nella Classe 3 di cui all'Art. 120 le cui disposizioni sono pertanto vincolanti.

omissis

TITOLO IX – AREE PER USI SPECIALISTICI

CAPO I – USI E/O ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE O RICREATIVE

Art. 145 –Aree per il turismo: case per ferie, campeggi, villaggi turistici, alberghi, servizi pubblici e privati per la nautica, aree integrative alla ricettività turistica, campo da golf.

1. Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono individuate con apposito segno grafico le aree per il turismo che comprendono gli insediamenti turistico ricettivi esistenti, convenzionati ed in fase di realizzazione, le aree per servizi pubblici e privati per la nautica e l'ormeggio delle imbarcazioni al Fosso Cervia, le aree attrezzate per la balneazione, per le attività ricreative e sportive nonché le aree promiscue residenziali/ricettive.

2. Nelle disposizioni seguenti, per ogni singola area sono descritti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi.

Per tutti i campeggi e i villaggi turistici esistenti, convenzionati e/o ancora in fase di realizzazione in forza del precedente PRG, non è ammessa la organizzazione e la gestione al di fuori dei normali canali commerciali. Pertanto, per tali strutture turistico ricettive, (campeggi e villaggi turistici) non è ammessa l'organizzazione e la gestione riservata ad ospitare esclusivamente i propri associati da parte di enti, associazioni, organismi operanti senza scopo di lucro, e/o altri enti o associazioni similari, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive, ricreative, esilari.

3. Mediante la stesura di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica l'Amministrazione Comunale, nelle more di attuazione degli interventi edilizi permessi dalle norme che seguono, potrà comunque individuare nelle aree sotto specificate l'andamento più corretto per la realizzazione di percorsi che garantiscano l'accesso pubblico al litorale, tenendo conto delle esigenze fisiche del territorio, dei valori ambientali e paesaggistici e del comodo uso, e procedere all'esproprio delle aree per utilità pubblica ovvero alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari dei terreni interessati per determinare forme diverse di cessione e/o di realizzazione e gestione purché garanti dell'uso pubblico e libero dei percorsi.

omissis

D.1) Area de “Il Boschetto”

1. Ai fini di una riqualificazione, ferma restando la ricettività attuale e legittimata e le destinazioni in atto, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia dei singoli fabbricati esistenti; in particolare per l'edificio principale a destinazione albergo gli interventi siano funzionali all'attività ricettiva nel rispetto dell'art.26 della L.R.T.n.42/00 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.oltre che delle presenti norme e delle convenzioni stipulate.

2. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica per l'incentivazione dell'offerta alberghiera mediante l'aumento dei posti letto nella misura complessiva di 20 unità e con l'incremento dei servizi, correlato alla categoria alberghiera minima a 4 stelle, di cui all'art.26 della L.R.T.n.42/900 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i., mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, fino al massimo del 10% rispetto alle volumetrie esistenti e autorizzate.

2.1 Sono ammessi, sempre al fine della riqualificazione a fini igienico-sanitari e per migliorare la fruibilità ai sensi della L. 13/89, interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione in diversa localizzazione) per gli edifici accessori isolati non più funzionali al servizio all'attività turistica (ricettiva e di esercizi pubblici). La volumetria dei fabbricati interessati non potrà essere in alcun modo accorpata nè essere superiore all'esistente legittimo o legittimato. Gli interventi dovranno essere di basso impatto ambientale e rispettare le indicazioni che il R.U. riporta per il L.S.S. della duna e della pineta.

omissis

TITOLO XII – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO

Art.188 - Dimensionamento del regolamento urbanistico nelle U.T.O.E. e Calcolo degli Standards urbanistici.

1. Sono riportate di seguito le tabelle riassuntive del dimensionamento del Regolamento urbanistico nelle singole U.T.O.E.

2. Le tabelle rappresentano il dimensionamento scomposte in:
residenziale,turistico,commerciale/direzionale,artigianale/industriale.

2.1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

U.T.O.E. PRATORANIERI	Interventi	Resid.za privata	Resid.za P.E.E.P.	Resid.za sociale	totale	da PS	da PRG
	TR09	38	0	0	38	38	0
totale parz.le		38	0	0	38	38	0
Dotazioni UTOE					38	38	0
Residui UTOE					0	0	0

U.T.O.E. DELLA CITTA'	Interventi	Resid.za privata	Resid.za P.E.E.P.	Resid.za sociale	totale	da PS	da PRG
	TR01a	110	0	10	120	33	87
	TR01b	20	0	0	20	3	17
	TRO4	120	60	60	240	240	0
	TRO5	35	0	5	40	40	0
	TR06	20	0	0	20	20	0
	RQ09	42	0	0	42	42	0
	CP1b	20	0	0	20	20	0
	CP2a	0	0	9	9	0	9
	CP2b	2	0	0	2	0	2
	CP4a	3	0	0	3	0	3
	CP4b	9	0	8	17	13	4
	CP4c	1	0	0	1	1	0
	CP5	0	27	0	27	27	0
	CP6	1	0	0	1	0	1
	CP7	93	0	0	93	19	74
	CP9	0	60	0	60	60	0
	CP10a	4	0	0	4	0	4
	CP10b	6	0	0	6	6	0
	CP11	3	0	0	3	3	0
	CP12	11	0	0	11	11	0
	CP17	24	0	0	24	0	24
	CP18	8	0	0	8	8	0
	CP19	16	0	0	16	16	0
Totale parz.le		548	147	84	779	554	225
Dotazioni UTOE					825	600	225
Residui UTOE					46	46	0
Dotazione in % di P.e.e.p e alloggi sociali			231/554 239/562		41,70 42,53%		

omissis

2.4. DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE NELLE U.T.O.E.

U.T.O.E. PRATORANIERI	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
Totale		0	0	0
Dotazioni UTOE			2.000	0
Residui UTOE			2.000	0

U.T.O.E. INDUSTRIALE ARTIGIANALE	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR03a	15.000	15.000	0
	TR03b	5.000	5.000	0
	TR03c	30.000	30.000	0
	TR03d	55.000	55.000	0
	TR03e	60.000	60.000	0
	CP03	9.200	0	9.200
	CP14	2.200	1.410	790
	CP15	1.000 400	1.000 400	0
	CP16a	4.450	3.940	510
	CP16b	6.800	5.800	1.000
	CP16c	3.100	3.100	0
	CP16d	2.600	2.600	0
Totale		194.350 193.750	182.850 182.250	11.500
Dotazioni UTOE			200.000	11.500
Residui UTOE			17.150 17.750	0

2.5. DIMENSIONAMENTO SERVIZI NELLE U.T.O.E.

U.T.O.E. PRATORANIERI	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR09	300	0	300
	CP13a	3.000	0	3.000
	CP13b	4.000	0	4.000
Totale		7.300	0	7.300
Dotazioni UTOE			0	23.100
Residui UTOE			0	15.800

U.T.O.E. DELLA CITTA'	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR01a	1.000	0	1.000
	TR01b	300	0	300
	TR04	1.600	.600	0
	TR05	500	0	500
	TR07	1.000	1.000	0
	RQ01a	300	300	0
	RQ01b	150	150	0
	RQ03a	11.000	0	11.000
	CP01b	300	0	300
	CP04b	1.350 600	0	1.350 600
	CP07	165	0	165
	CP08	4.000	0	4.000
	CP12	165	0	165
	CP19	240	0	240
Totale		22.060 <u>21.310</u>	3.050	19.010 <u>18.260</u>
Dotazioni UTOE			50.000	106.208
Residui UTOE			47.050	87.198 <u>87.948</u>

U.T.O.E. INDUSTRIALE ARTIGIANALE	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR03a	900	900	0
	TR03b	300	300	0
	TR03c	1.800	1.800	0
	TR03d	3.300	3.300	0
	TR03e	3.600	3.600	0
	CP15	400 1.000	400 1.000	0
Totale		10.300 <u>10.900</u>	10.300 <u>10.900</u>	0
Dotazioni UTOE			25.000	25.000
Residui UTOE			14.700 <u>14.100</u>	25.000

omissis

3.2 U.T.O.E. DELLA CITTA'

	Esistenti e Convenz.ti (a)	Previsti nuove aree (b)		Totale (c) [a+b]	Residenti 21.506 + 885	Verifica Standard DM	Verifica Standard RU	Dotazioni RU + eccesso - difetto
	mq.	mq.	area	mq.	n.	mq./ab.	mq./ab.	mq.
ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO DM/RU=4,5mq/ab.	103.080	30.000	Parco Centrale	133.080	22.391	5,94>4,5	5,94>4,5	+32.243
ATTREZZATURE COLLETTIVE DM = 2,0 mq./ab. RU= 3,5mq./ab.	240.380	300	CP01b	285.210 282.945		12,73>2,0 12,64>2,0	12,73>3,5 12,64>3,5	+206.842 +204.653
		2.760	CP04b					
		1.350						
		165	CP07					
		10.350	CP08					
		165	CP12					
		240	CP19					
		1.000	TR01					
		1.600	TR04					
		500	TR05					
		950	RQ01					
		6.500	RQ02					
		11.000	RQ03					
		750	RQ04					
43.975								
42.565								
VERDE PUBBLICO DM = 9,0 mq./ab. RU= 12,5mq./ab.	577.510 577.360	30	CP01b	677.060 676.910		30,24>9,0 30,23>9,0	30,24>12,5 30,23>12,5	+397.173 +396.992
		340	CP02a					
		190	CP02b					
		14.470	CP07					
		21.300	CP09					
		2.600	CP10b					
		600	CP17					
		10.200	TR01					
		6.000	TR04					
		2.250	TR05					
		2.000	TR06					
		670	RQ01					
		2.000	RQ02					
		6.850	RQ03					
		3.500	RQ04					
		1.500	RQ09					
		24.250	UTOE					
		99.550						
PARCHEGGI PUBBLICI DM = 2,5 mq./ab. RU= 3,5mq./ab.	42.200	230	CP01b	80.560		3,59>2,5	3,59>3,5	+2.015
		100	CP02a					
		50	CP02b					
		500	CP04b					
		2.000	CP05					
		1.870	CP07					
		2.000	CP09					
		750	CP17					
		7.400	TR01					
		5.450	TR04					
		4.500	TR05					
		2.500	TR06					
		5.940	RQ01					
		350	RQ03					
		4.300	RQ04					
		420	RQ09					
		38.360						

3.3 U.T.O.E. DI PRATORANIERI E DELLA CITTA'

Tipologia standard	UTOE PRATORANIERI (a)	UTOE CITTA' (b)	Totale (c) [a+b]	Residenti 21.537 + 1.058 R.U	Verifica Standard DM mq./ab.	Verifica Standard RU mq./ab.	Dotazioni RU + eccesso - difetto
	mq.	mq.	mq.	n.	mq.	mq.	mq.
ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO DM/RU=mq. 4,5/ab.	0	133.080	133.080	22.595	5,89>4,5	5,89>4,5	+31.407
ATTREZZATURE COLLETTIVE DM = mq. 2,5/ab. RU = mq. 3,5/ab.	5.800	285.210 282.945	291.010 288.745		12,88>2,5 12,78>2,5	12,88>3,5 12,78>3,5	+211.928 +209.682
VERDE PUBBLICO DM = mq. 9,0/ab. RU = mq. 12,5/ab.	29.000	677.060 676.910	706.060 705.910		31,25>9,0 31,24>9,0	31,25>12,5 31,24>12,5	+423.623 +423.430
PARCHEGGI PUBBLICI DM = mq. 2,0/ab. RU = mq. 3,5/ab.	45.600	80.560	126.160		5,58>2,0	5,58>3,5	+46.997

omissis

- ALL. 2 -

**SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE
- COMPARAZIONE VIGENTE /VARIANTE -**

LEGENDA:



~~stralcio~~ : stralcio
integrato : integrato

AREA DI COMPLETAMENTO CP04b

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni

Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento, ubicata tra via Galvani, via Sanzio e via Giorgi, nel quartiere "Il Capannino", costituiva la previsione del P.A.C.U. CR4 del previgente PRG per destinazione commerciale e servizi pubblici (convenzione rep. n. 32678 del 21.12.93.) Non sono presenti né edifici esistenti né alberature di pregio.	
Superficie interessata	Superficie Territoriale mq. 5.570 c.a. Superficie Fondiaria per lotti residenziali c.a.mq. 2.000 <u>3.400</u> [c.a. mq. 1230 (A) – c.a. mq. 770 B – <u>c.a. mq. 1.400 D</u>] - Superficie Fondiaria per lotto a servizi c.a. mq. 2.760 <u>1.350</u>	
Individuazione catastale	F. 26 p.lle 1058-1051-1055-356-535-536-557-556-1049-1070-1072-1067-1064	
Dimensionamento	Residenza per 9 <u>17</u> nuovi alloggi. Servizi interesse pubblico per il sociale <u>culto</u> per mq. 1.350 <u>600</u> di s.u.l.	
Parametri urbanistici	<p>LOTTO A: Residenziale max. 7 alloggi, max. 560 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.), altezza max mt. 7,00, max 2 piani; - minimo 5 alloggi da 85 mq. di s.u.l.; - massimo 2 alloggi da 65 mq. di s.u.l.</p> <p>LOTTO B: Residenziale max 2 alloggi, max 300 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.), altezza max mt. 7,00, max 2 piani; - alloggi da minimo 120 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.).</p> <p>LOTTO C: Servizi per il sociale <u>culto</u> max. 1.350 <u>600</u> mq. di superficie utile lorda (S.u.l.), altezza max 7,00 mt., max 2 piani.</p> <p><u>LOTTO D:</u> - <u>Residenziale max. 8 alloggi, max. 640 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.), altezza max mt. 7,00, max 2 piani.</u></p>	
Destinazione d'uso	Residenziale privato e pubblico e Servizi di interesse pubblico per il sociale <u>culto</u>	
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi	Edilizia residenziale in fabbricati di pregio per i lotti individuati come A) e B). <u>Edilizia residenziale d'interesse pubblico (housing sociale) per il lotto individuato come D).</u>
	Modalità di intervento	Per la residenza nel lotto A, titolo abilitativo (permesso di costruire) convenzionato con obbligo del vincolo della realizzazione del parcheggio pubblico in perequazione. Per la residenza nel lotto B, edilizia diretta attraverso richiesta di titolo abilitativo (permesso di costruire). Per i servizi per il sociale <u>culto</u> nel lotto C, titolo abilitativo (permesso di costruire) convenzionato con obbligo del vincolo della destinazione d'uso. <u>Per la residenza nel lotto D progetto di opera pubblica.</u>
	Dotazioni standards	Parcheggi pubblici integrativi per mq. 500 c.a da realizzarsi, a cura e spese del lotto A), nel lotto "Sp" posto in Via Sanzio angolo Via Galvani. <u>Il lotto C dovrà essere dotato di parcheggi privati di superficie pari alla s.u.l. prevista dal titolo abilitativo.</u>
	Opere e attrezzature interesse pubblico	Servizi per il sociale <u>culto</u> con vincolo di destinazione d'uso. Parcheggi pubblici integrativi <u>e privati interni al lotto C</u> , attrezzati con stalli coperti da tettoie costituite da pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a servizi di impianti pubblici.

	Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia	Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.
--	---	--

PERIMETRO	
VIGENTE	VARIANTE
	

AREA DI COMPLETAMENTO CP14

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni

Parametri urbanistici	Artigianale/industriale per max. mq. 2.200 di superficie utile lorda (S.u.l.); altezza max. 9,00 <u>10,00</u> mt., max. 3 piani escluso il seminterrato e/o interrato Distanza dalla viabilità mt. 10,00 Distanza dai confini mt. 7,00 Distanza tra edifici min. mt. 10,00 Rapporto di copertura 40%
------------------------------	---

AREA DI COMPLETAMENTO CP15

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni

Dimensionamento	Artigianale/industriale per mq. 1.000 400 di superficie utile lorda (S.u.l.). Attrezzature private per lo svago ed il tempo libero per mq. 400 1.000 di superficie utile lorda (S.u.l.).
Parametri urbanistici	Artigianale/industriale per max. mq. 400 di superficie utile lorda (S.u.l.); Attrezzature private per lo svago ed il tempo libero per max. mq. 1.000 di superficie utile lorda (S.u.l.); altezza max. 9,00 <u>10,00</u> mt., max. 3 piani escluso il seminterrato e/o interrato Distanza dalla viabilità mt. 10,00 Distanza dai confini mt. 7,00 Distanza tra edifici min. mt. 10,00 Rapporto di copertura 40%

AREA DI COMPLETAMENTO CP16a

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni

Parametri urbanistici	Artigianale/industriale per max. mq. 4.250 di superficie utile lorda (S.u.l.); altezza max. 9,00 <u>10,00</u> mt., max. 3 piani escluso il seminterrato e/o interrato Distanza dalla viabilità mt. 10,00 Distanza dai confini mt. 7,00 Distanza tra edifici min. mt. 10,00 Rapporto di copertura 40%
------------------------------	---

AREA DI COMPLETAMENTO CP16b

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni

Parametri urbanistici	Artigianale/industriale per max. mq. 6.800 di superficie utile lorda (S.u.l.); altezza max. 9,00 <u>10,00</u> mt., max. 3 piani escluso il seminterrato e/o interrato Distanza dalla viabilità mt. 10,00 Distanza dai confini mt. 7,00 Distanza tra edifici min. mt. 10,00 Rapporto di copertura 40%
------------------------------	---

AREA DI COMPLETAMENTO CP16c

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni

Parametri urbanistici	Artigianale/industriale per max. mq. 3.100 di superficie utile lorda (S.u.l.); altezza max. 9,00 <u>10,00</u> mt., max. 3 piani escluso il seminterrato e/o interrato Distanza dalla viabilità mt. 10,00 Distanza dai confini mt. 7,00 Distanza tra edifici min. mt. 10,00 Rapporto di copertura 40%
------------------------------	---

AREA DI COMPLETAMENTO CP16d

Parametri urbanistici	Artigianale/industriale per max. mq. 2.600 di superficie utile lorda (S.u.l.); altezza max. 9,00 <u>10,00</u> mt., max. 3 piani escluso il seminterrato e/o interrato Distanza dalla viabilità mt. 10,00 Distanza dai confini mt. 7,00 Distanza tra edifici min. mt. 10,00 Rapporto di copertura 40%
------------------------------	---

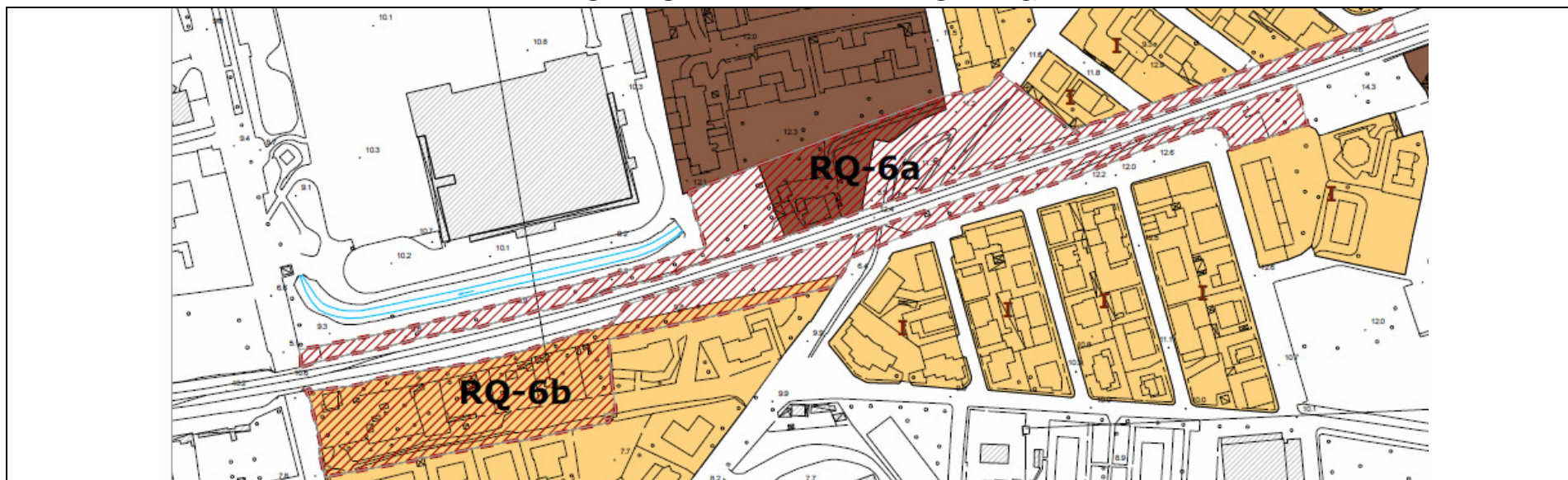
AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ06b

~~Via Gioia~~, via Leopardi

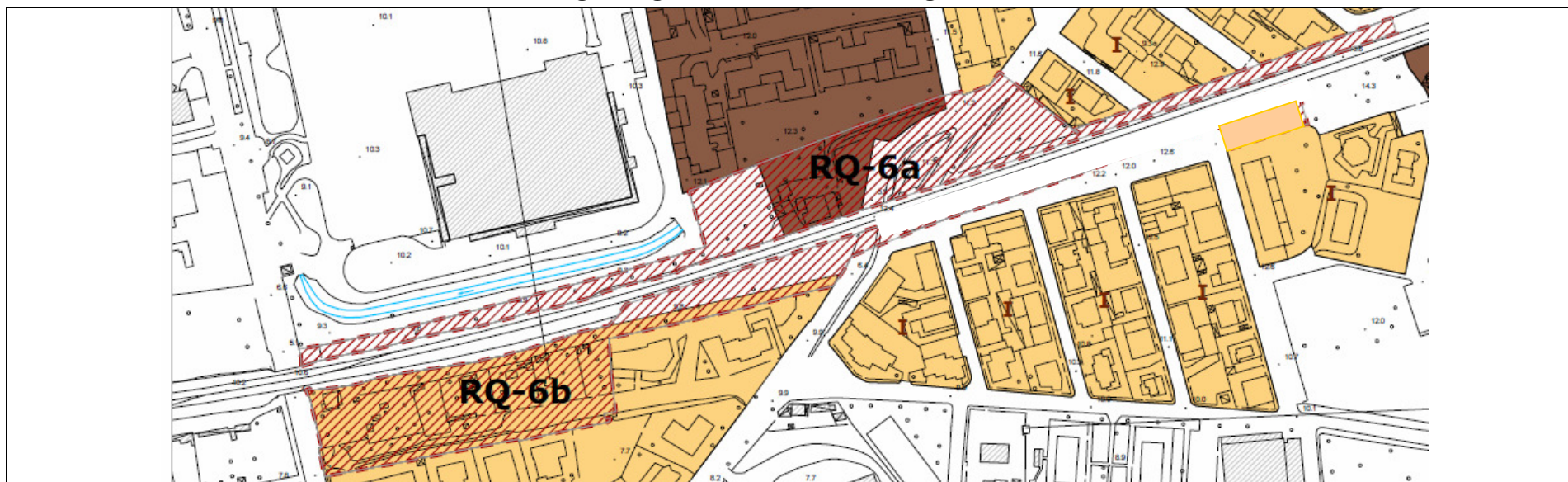
Descrizione	Area suddivisa dall'asse della ferrovia in diretta relazione con l'area di riqualificazione RQ 06b <u>06a</u> Vi ricadono in prevalenza assetti insediativi consolidati. Parte dell'area è caratterizzata da fenomeni di degrado del verde.
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione ambientale e paesaggistica di tutta l'area; - creazione di un nuovi percorsi per uso pedonale e ciclabile nonché per la viabilità carrabile lungo l'asse della ferrovia, inquadrati nel sistema complessivo degli insediamenti e del vicino parco urbano; - recupero ambientale dell'area delle aree destinate a orti urbani con riqualificazione dei volumi secondari esistenti; - recupero e riqualificazione dell'area stradale dimessa che si attesta su via Leopardi.
Superficie Territoriale	St = mq. 12.500 <u>9.700</u> circa

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ06a/b

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA VIGENTE



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA VARIANTE



- ALL. 3 -

TAVOLE DEL REGOLAMENTO - COMPARAZIONE VIGENTE /VARIANTE -

TAVOLA 1

VIGENTE	VARIANTE
	
	
	

VIGENTE



VARIANTE

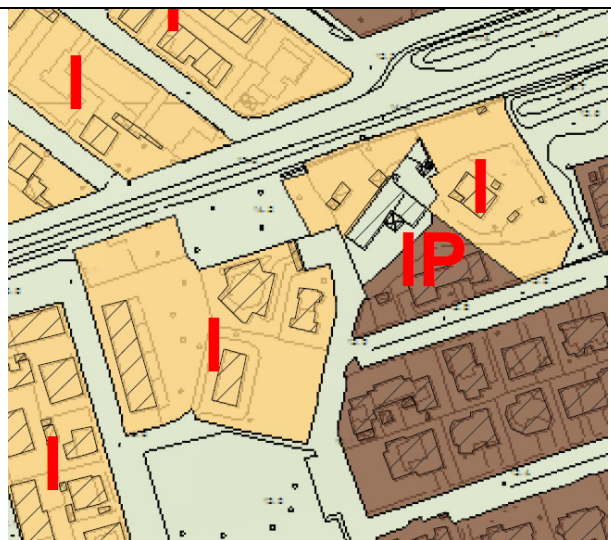
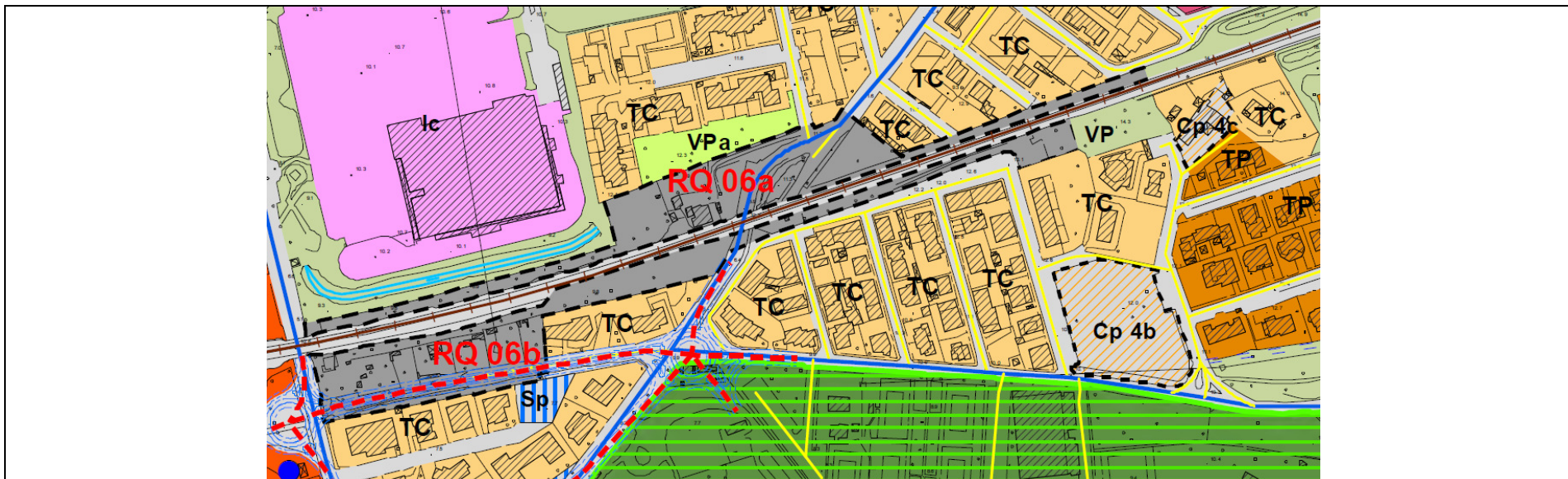
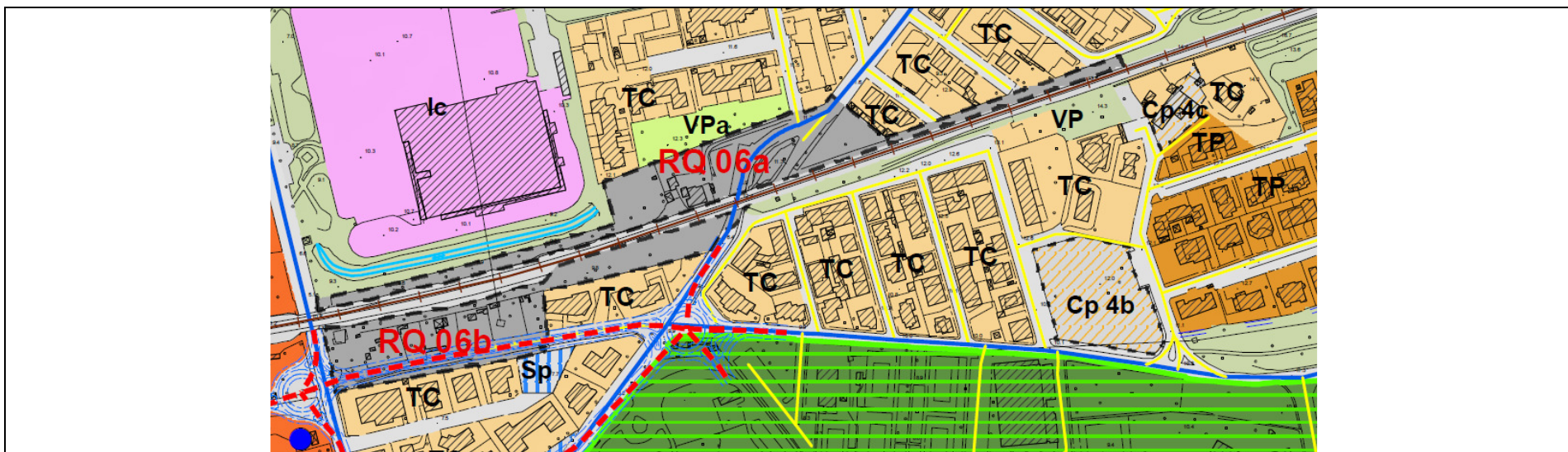


TAVOLA 2

VIGENTE



VARIANTE



VIGENTE

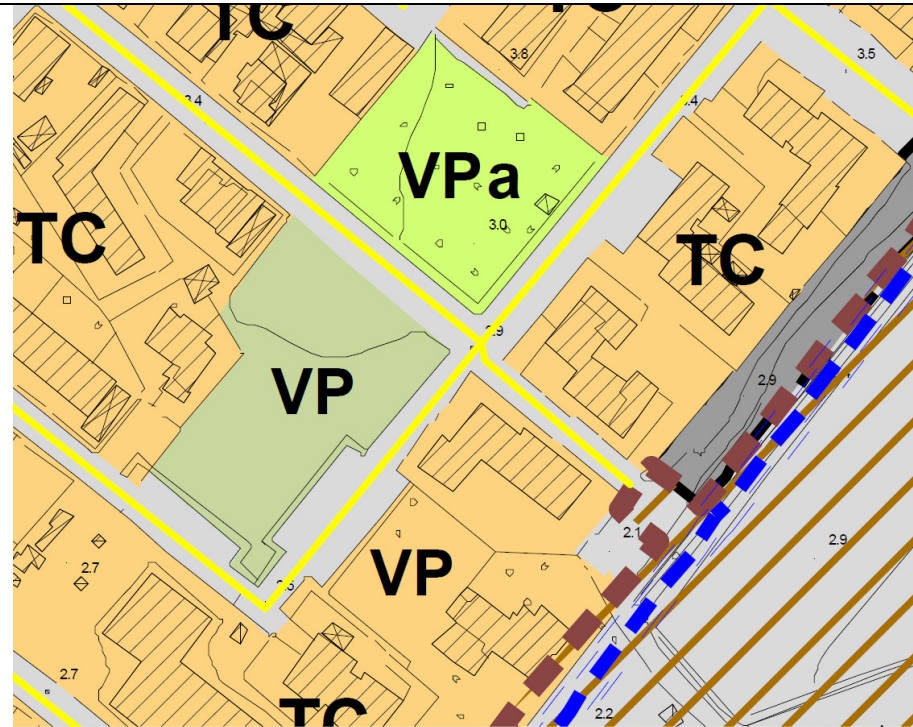
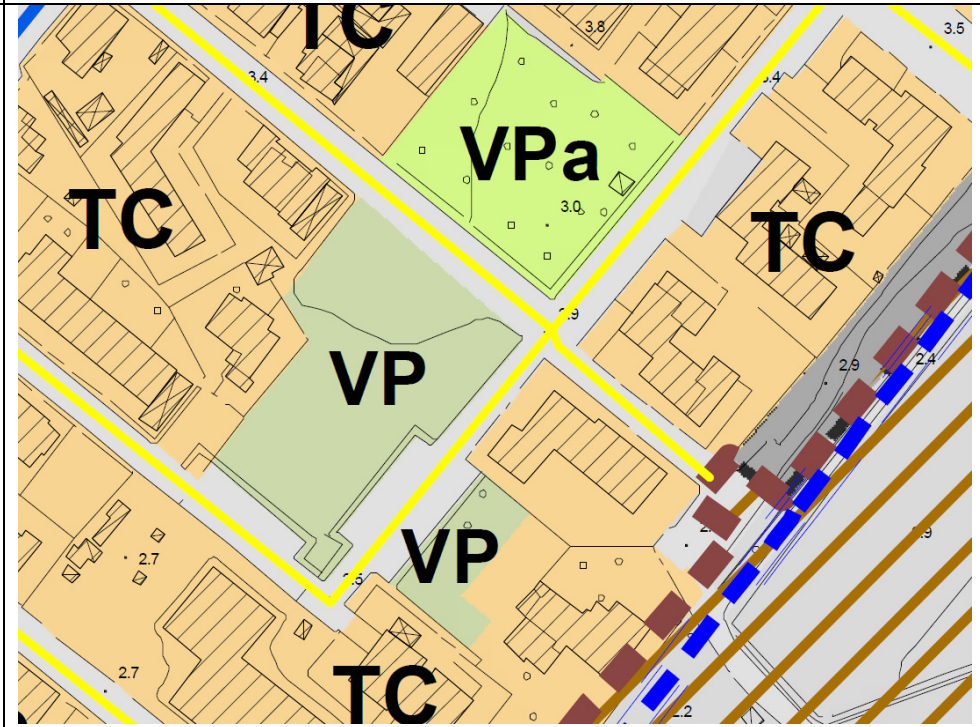
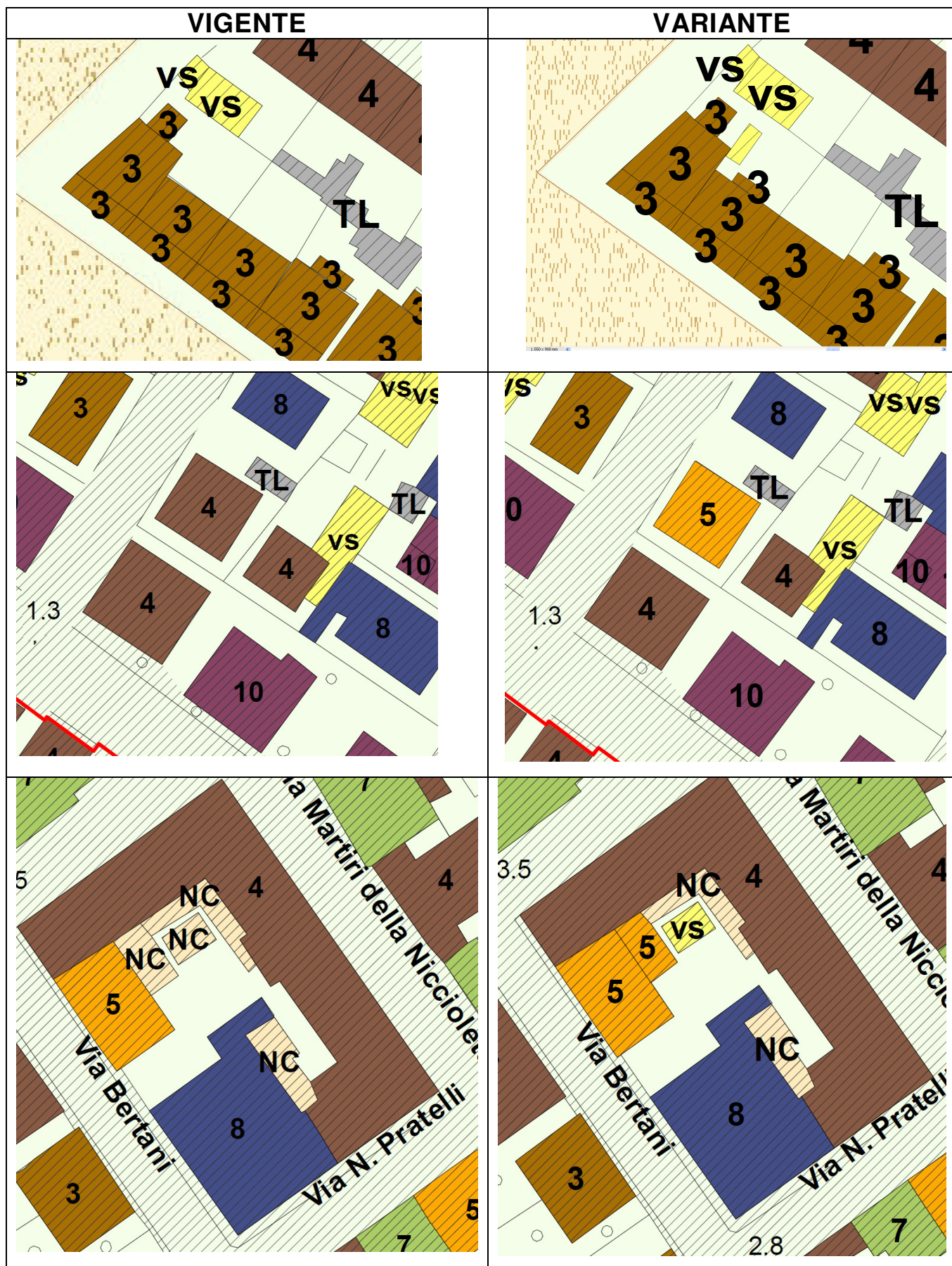
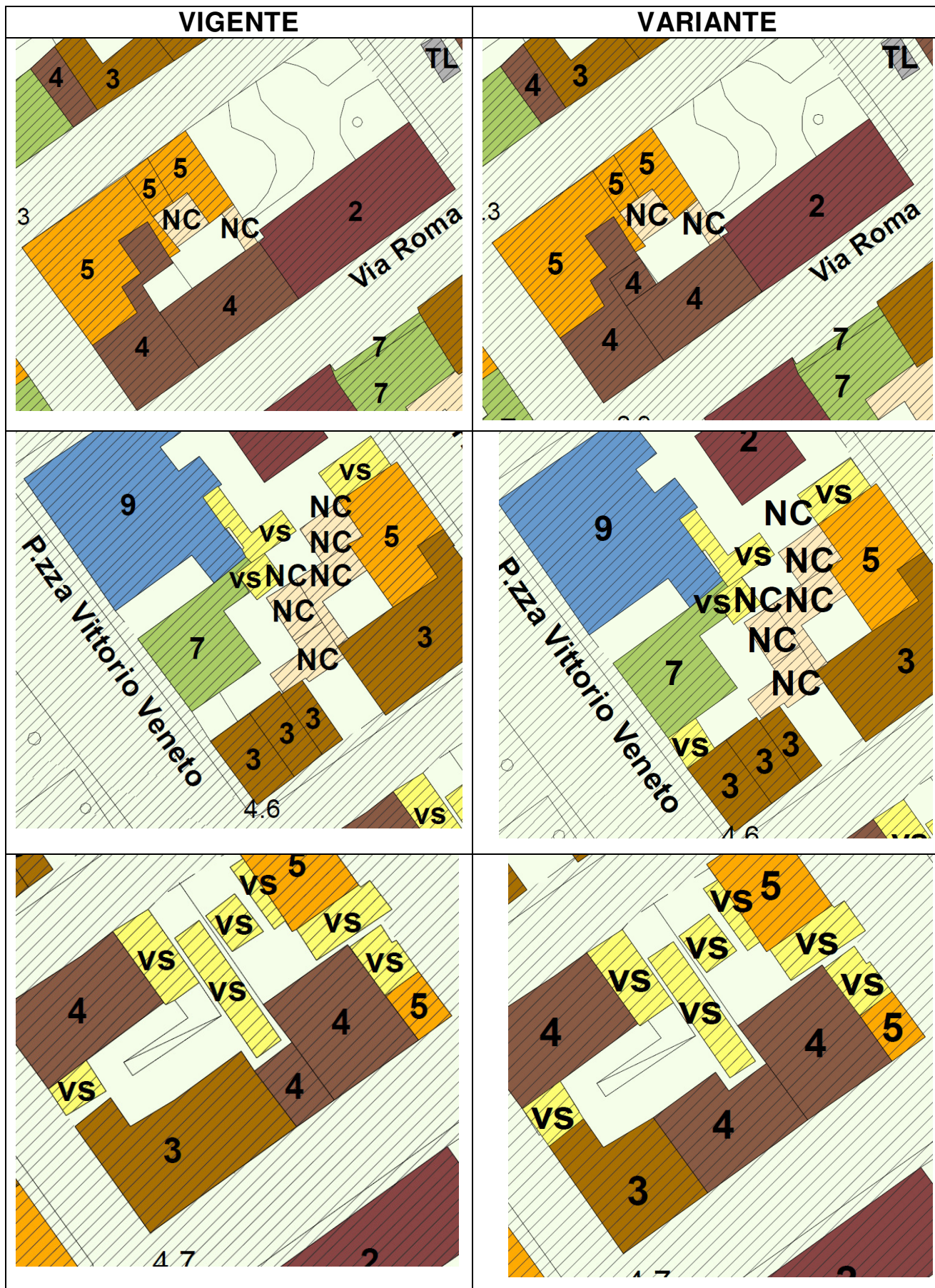
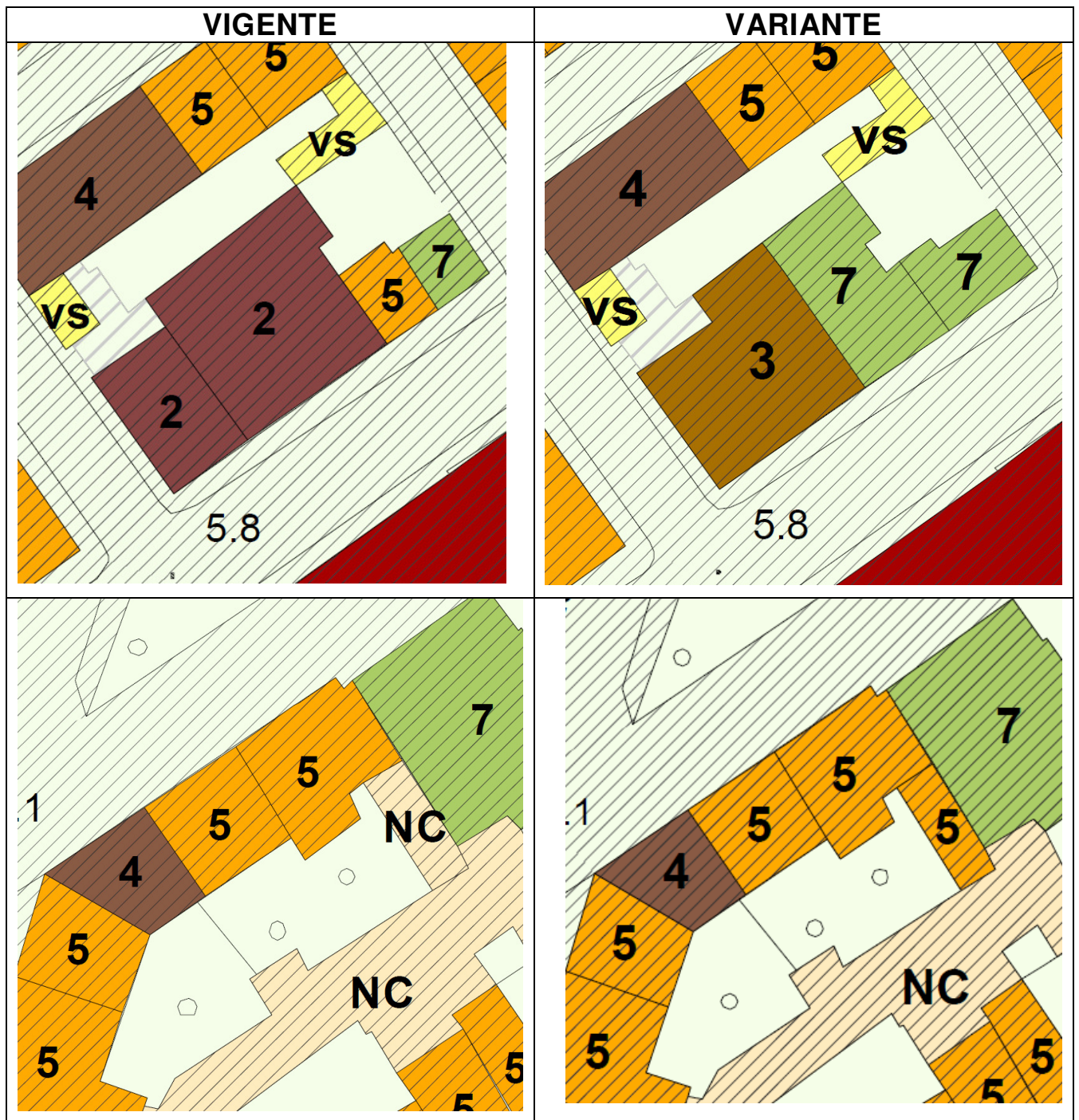
**VARIANTE**

TAVOLA 5







- ALL. 4 -

PIANO DELLE FUNZIONI
- COMPARAZIONE VIGENTE /VARIANTE -

LEGENDA:

~~stralcio~~ : stralcio
integrato : integrato

Settore urbano 7 - Campi Altì

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
SU 7 Campi Altì Art. 3 - Aree TR - trasformazione degli assetti insediativi [TR 05 (Campi Altì)] Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 01a (Via Amendola - Via Bassi)] Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 10a (Via dei Tigli) - CP 10b (Via delle Tamerici) - CP 18 (Via dei Pioppi)] Art. 55, c. 2.1 - L.S.S. del verde e delle attrezzature A Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per istruzione (Si), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp); Verde sportivo (VS) Art. 131 - Isolati (I) Art. 133 - Isolati Preordinati (IP) Art. 135 - Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (TS) Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 137 - Tessuti preordinati (TP) Art. 142 - Disciplina dei suoli prevalentemente inedificati nelle aree urbane [c. 4 - Verde privato	A	Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono quelle della residenza stabile e dei servizi alla residenza
	B	Funzioni non ammesse: <ul style="list-style-type: none"> • funzioni commerciali di vendita medie e grandi; • funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica; • funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto • funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni; • funzioni commerciali all'ingrosso e depositi; • funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge. • funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi e dei locali accessori alla residenza posti ai piani terreni • mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto; Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.

<p>soggetto a tutela (Vpt); c. 5 - Verde privato vincolato (Vpv* - di progetto)]</p>	<p>C</p>	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo.</p> <p>Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.</p> <p>Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>
--	----------	--

Settore urbano 8 - Peep ovest - San Gaetano

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p><u>SU 8 Peep Ovest - San Gaetano</u></p> <p>Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 01a (Via Amendola - Via Bassi)]</p> <p>Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 7 (Via Amendola) - CP 8 (Via Nenni) - CP 9 (Via Bassi)]</p> <p>Art. 55, c. 2.1 - L.S.S. del verde e delle attrezzature A</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici (PP), Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per istruzione (Si), Verde pubblico attrezzato (Vpa - Vpa* di progetto), Verde sportivo (VS)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 133 - Isolati Preordinati (IP)</p> <p>Art. 137 - Tessuti preordinati (TP)</p> <p>Art. 142, c. 6 - Verde integrativo degli insediamenti (Vi)</p> <p>Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (Ic)</p>	A	<p>Funzioni da privilegiare:</p> <p>Le funzioni da privilegiare sono legate alla residenza stabile, alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, servizi per i residenti (scuole, centri ricreativi, servizi educativi, sanitari, parchi pubblici etc..) preferibilmente ai piani terra/primi piani degli edifici. Piccolo commercio, attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.</p>
	B	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funzioni commerciali di vendita medie e grandi; • funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica; • funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto • funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni; • funzioni commerciali all'ingrosso e depositi; • funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge. • funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi, posti lungo gli assi di protezione del commercio come individuati alla tav. 4, che derivino dal mutamento della destinazione d'uso dei locali commerciali e artigianali di servizio alla residenza. Tale divieto non vale in caso di creazione o ampliamento di alberghi o di locali necessari ai servizi e alle attrezzature pubbliche e nel caso dei locali di accesso all'immobile.

		<ul style="list-style-type: none"> • mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto; • funzioni abitative residenziali, attività produttive, usi artigianali (che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto), commercio ingrosso, impianti rifiuti negli edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (Art. 147 delle Norme di attuazione del R.U.). <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>
	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo.</p> <p>Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.</p> <p>Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>

Settore urbano 9 - Via Massetana - Campo di Paolo

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p><u>SU 9 Via Massetana - Campo di Paolo (Via Leopardi - Via Chirici)</u></p> <p>Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 6° (Via massetana) - RQ 6B (Via Gioia)- RQ 10 (Via Aurelia) - RQ 11 (Via Leopardi)]</p> <p>Art. 55, c. 2.1 - L.S.S. del verde e delle attrezzature A.</p> <p>Art. 86, lett. b) - Area del cimitero e fascia di rispetto (C)</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici (PP), Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree sport e tempo libero (As), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 133 - Isolati Preordinati (IP)</p> <p>Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 137 - Tessuti preordinati (TP)</p> <p>Art. 142, c. 2 - Parco urbano (VU)</p> <p>Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (Ic)</p>	A	<p>Funzioni da privilegiare:</p> <p>Le funzioni da privilegiare sono quelle della residenza stabile e dei servizi alla residenza, commerciale, attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.</p>
	B	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funzioni commerciali di vendita medie e grandi; • funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica; • funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto • funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni; • funzioni commerciali all'ingrosso e depositi; • funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge. • funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi di parti di essi e dei locali accessori alla residenza posti ai piani terreni • mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto; • funzioni abitative residenziali, attività produttive, usi artigianali (che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto), commercio ingrosso, impianti rifiuti negli edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (Art. 147 delle Norme di attuazione del R.U.).

		Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.
	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo.</p> <p>Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.</p> <p>Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>

Settore urbano 10 - San Luigi (a) - Le Spianate (c)

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p>SU 10 - San Luigi (a) - Le Spianate (c)</p> <p>Art. 3 - Aree TR - trasformazione degli assetti insediativi [TR 01b (Via Pasubio)]</p> <p>Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 2a (Via M.te Pasubio) - CP 2b (Via M.te Grappa)]</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 133 - Isolati Preordinati (IP)</p> <p>Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 137 - Tessuti preordinati (TP)</p> <p>Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (Ic)</p>	A	<p>Funzioni da privilegiare:</p> <p>Da privilegiare la funzione residenziale e i servizi alla residenza, commerciale, attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.</p>
	B	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funzioni commerciali di vendita medie e grandi; • funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica; • funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto • funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni; • funzioni commerciali all'ingrosso e depositi; • funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge. • funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi di parti di essi e dei locali accessori alla residenza posti ai piani terreni • mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto; • funzioni abitative residenziali, attività produttive, usi artigianali (che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto), commercio ingrosso, impianti rifiuti negli edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (Art. 147 delle Norme di attuazione del R.U.).

		Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.
	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo:</p> <p>Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo.</p> <p>Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.</p> <p>Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>

Settore urbano 10 - Capannino (b)

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
SU 10B Capannino Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 6a (Via massetana) - RQ 6B (Via Gioia)] Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 4a (Via Meucci) - CP 4b (Via Galvani) - CP 4c (Podere Il Capannino)] Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp) Art. 131 - Isolati (I) Art. 133 - Isolati Preordinati (IP) Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 137 - Tessuti preordinati (TP)	A	Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono quelle della residenza stabile e dei servizi alla residenza.
	B	Funzioni non ammesse: <ul style="list-style-type: none"> • funzioni commerciali di vendita medie e grandi; • funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica; • funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto • funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni; • funzioni commerciali all'ingrosso e depositi; • funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge. • funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi e dei locali accessori alla residenza posti ai piani terreni • mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto; <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>

	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo:</p> <p>Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo.</p> <p>Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.</p> <p>Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>
--	---	--