

TAVOLA NORMATIVA N°3

Zone consolidate residenziali miste

I.F. 2mq/mq – 1,35 mq/mq – 1 mq/mq – 0,6 mq/mq – 0,4 mq/mq

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art.26 e definiti nell'allegato A
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4ter).</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati</p> <p>Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (vd. art. 6 comma 4quater).</p> <p>L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. Art.4 comma 25)</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa fatti salvi i disposti dell'art. 4.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.</p> <p>I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.</p>

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della S.L.P. esistente - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere interamente liberati dai bassi fabbricati e sistemati a verde per almeno il 50%
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde privato almeno per il 50%
	R2	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in cortina edilizia	
	R3 M1	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)		Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%
	AR CO	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	AR-TE: I parcheggi ex art. 18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70%.	
	TE SP S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo.	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R. E.) Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	SP-M2-MP: è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi. S (vd. art. 8 c. 62-63-64): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi.	
	S (vd. art.8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex art. 22	I.F.: non prescritto H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)		Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.

NOTE

- Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dagli artt. 8 e 12 e della presente tavola normativa.
- Verso gli spazi pubblici è ammesso un solo piano arretrato oltre l'altezza massima consentita.
- Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra le pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato.
- L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi.
- In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale.
- I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42).

MODALITA' ATTUATIVE

Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art. 4.i) e ristrutturazione urbanistica (art. 4.g) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10 bis.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6.