

COMUNE DI MORRO D'ORO (TE) UFFICIO TECNICO COMUNALE

Art.15 (zona agricola) delle NTA di attuazione del PRE

Piano **R**egolatore **E**secutivo



APPROVAZIONE DEFINITIVA

Con Recepimento Prescrizioni Parere S.U.P. n. 14 del 26.05.2011

Piano di settore: per la regolamentazione delle modalità di conservazione recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente dismesso dall'uso agricolo (art.69 LR 18/83); e per la disciplina degli interventi turistici ricettivi e delle attività extra alberghiere di supporto ed integrazione.

All.: **"B"**

oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data Novembre 2011

scala

Redattori

Arch. Luana PAGNOTTELLA

Geom. Fabrizio NOTARINI

collaborazione Arch. Ivo MORDENTE

Indice

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE art. 15 - ZONA "E" AGRICOLA - PRODUTTIVA

art. 15.1- SOTTOZONA "E1" AGRICOLA - NORMALE

- a) - Costruzioni ad uso residenziale
- b)- Manufatti connessi alla conduzione del fondo
- c) - Impianti produttivi nei suoli agricoli

art. 15.2 -TURISMO RURALE ED ATTIVITA' RICETTIVE INTEGRATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE E ALL'AMBIENTE RURALE

art. 15.2.a -Agriturismo e residenze di campagna

**art. 15.2.b -Attività ricettive alberghiera ed extra alberghiera integrate alle attività
e all'ambiente agricolo e connesse al recupero dei fabbricati esistenti**

**art. 15.2.c -Attività di ristorazione, esposizione e degustazione dei prodotti tipici
connesse al recupero dei fabbricati esistenti**

**art. 15.2.d -Attrezzature per attività turistico sportive per lo svago ed il tempo
libero**

art. 15.3 -LAGHETTI COLLINARI

art. 15.4 -SOTTOZONA"E2" NUCLEI DI ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

art. 15.5 -SOTTOZONA"E3"AGRICOLA DI RISPETTO ALL'ABITATO E DI VALORE NATURALE E PAESISTICO

art. 15.6 -NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA

art. 15.7 -INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

art. 15.8 -INDICAZIONI CROMATICHE DELLE COLORITURE

art. 15.9 - **AMBITO DI INTERVENTO "FR " TURISTICA RURALE**

art. 15.10 -PROMOZIONE EDILIZIA SOSTENIBILE

art. 15.10.a -Premialità sull'edilizia sostenibile

art. 15.11 -SCHEDE PARAMETRI URBANISTICI

art. 15.12 -STANDARD PARCHEGGI

art. 15.13 -USI COMPATIBILI DEL TERRITORIO

art. 15.13.a -Destinazione e caratteristiche degli usi

art. 15.14 -MATRICE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO AMMISSIBILI SULL'EDIFICAZIONE ESISTENTE

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

art. 15.1- AMBITO DI INTERVENTO "E1" AGRICOLA - NORMALE

Riguarda il territorio extra-urbano del comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idro-geologico, e dell'equilibrio ecologico e naturale .

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli é ammessa per residenze ed attività che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine ; il presente piano di settore specifica le modalità di intervento sia nel recupero che nelle nuove realizzazioni, le tipologie edilizie, i materiali, le limitazioni ecc., finalizzate al corretto inserimento ambientale e rispondente alle "caratteristiche rurali" dell'ambiente.

Nella zona sono consentite esclusivamente: opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola; alla prima trasformazione dei prodotti agricoli; agli allevamenti; alla residenza; alle attività turistiche connesse con la fruizione dell'ambiente agricolo .

In particolare :

- a) costruzioni inerenti la conduzione del fondo, quali abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc ;
- b) costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole singole o associate che lavorino prevalentemente prodotti propri;
- c) allevamenti industriali di bovini, equini, suini, ovini, polli, animali da pelliccia ed altri;
- d) costruzioni finalizzate al turismo rurale integrate alle attività agricole e all'ambiente rurale.

Nella zona l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto mediante rilascio del Permesso di Costruire esclusivamente ai seguenti soggetti singoli o associati :

- proprietari coltivatori diretti ;
- proprietari conduttori in economia ;
- imprenditori agricoli a titolo principale ;
- affittuari e mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

a) - Costruzioni ad uso residenziale.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza é di 0,01 mq/mq di superficie edificabile (Se) e con un'altezza massima di ml 7,50, con esclusione di silos e/o altre strutture di stoccaggio finalizzate alla produzione agricola , con la distanza dai confini di ml 5,00; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del Permesso di Costruire concessione edilizia e' di 3 (tre) Ettari e la Superficie edificabile massima di ogni singolo edificio residenziale non può superare i 266 mq, salvo quanto previsto nel successivo art. 15.6.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento dei fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini .

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del I° comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa la maggiorazione di volume di 27 mq per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di Superficie edificabile pari a 266 mq. di residenza .

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della legge Regionale 2.3.1979 n°12 .

Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica .

I benefici di cui al precedente comma 3 possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale .

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti del Permesso di Costruire a cura del Comune e a spese dell'interessato.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Il Comune scrive su un pubblico registro i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate, terreni che non possono essere computati per successive iniziative edilizie .

Gli immobili realizzati devono mantenere la destinazione agricola fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse .

b)- Manufatti connessi alla conduzione del fondo.

Ai sensi dell'art. 1 della L.R. 3 Marzo 1999 , n. 12 nel testo vigente, sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo:

- i ricoveri per attrezzi, macchinari ed animali ;
- gli impianti fissi per la protezione dei prodotti ;
- i silos e le altre opere di stoccaggio ;
- gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento .
- i locali da adibire ad attività agrituristiche

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale e l'unita' minima aziendale è di 30.000 Mq.

E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq.150 per ettaro e comunque, per ogni singolo manufatto, non superiore a 600 mq. per le quali è necessario il rilascio del Permesso di Costruire.

Non e' soggetta a questi limiti la realizzazione di serre o di coperture stagionali per la protezione delle colture, per le quali non è necessaria né la richiesta di Permesso di Costruire né la Denuncia di Inizio Attività.

In caso di attività stagionali, a cessazione della specifica attività agricola, è fatto obbligo del ripristino dello stato dei luoghi.

Tali manufatti devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati residenziali di ml. 10,00 da elevare a ml. 20,00 per i ricoveri o stalle per animali domestici .

c) - Impianti produttivi nei suoli agricoli .

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica secondo le seguenti indicazioni :

- rapporto di utilizzazione del suolo non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto e comunque non superiore ad 1/20 della superficie aziendale ;
- distacchi minimi tra fabbricati ml. 20.00 ;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R 495/92' ;
- distanza dai confini ml 10,00;
- parcheggi almeno per 1/20 dell'area coperta;
- distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dal P.R.E. e dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli.

Nelle aree agricole di rilevante interesse economico come perimetrata nella Tav. 12.v di PRE evidenziate con apposito asterisco sono vietati impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo; nelle altre aree agricole di rilevante interesse economico non contrassegnate da asterisco la realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo è ammessa purché direttamente collegata ad attività agricole insediate nell'ambito del territorio comunale o di comuni limitrofi: tale condizione dovrà essere dimostrata dal richiedente attraverso contratti con produttori agricoli locali o mediante la costituzione di società o cooperative costituita per una quota superiore al 60% da titolari di aziende agricole proprietarie di terreni localizzati nel territorio comunale o in comuni confinanti. Sono da intendersi quali impianti produttivi agricoli gli insediamenti necessari per la lavorazione o trasformazione delle produzioni agricole tipiche del territorio comunale (frantoi, cantine, locali per la cernita e incassamento prodotti ortofruttilicoli o ortoflorovivaistici, ecc).

Gli insediamenti produttivi in tali zone dovranno privilegiare il riuso di manufatti agricoli esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento, nel rispetto delle tipologie costruttive agricole esistenti e di quanto previsto nel successivo paragrafo per le nuove costruzioni. Nel caso in cui esista un manufatto già realizzato, non si potrà procedere ad un nuovo intervento edificatorio se prima non si sia recuperato il manufatto esistente.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Nel caso di insediamenti produttivi agricoli o zootecnici che necessitino di nuove costruzioni, al fine dell'inserimento nel contesto ambientale, tali interventi dovranno rispondere:

- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 del presente piano di settore) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno, parti impiantistiche, nonché l'impianto di nuove alberature.

A maggior specificità di quanto riportato nei suddetti quadri sinottici si ribadisce che

Sono vietate :

- la realizzazione di forme strutturali in aggetto in calcestruzzo a vista, nonché di parapetti, setti portanti, elementi architettonici, cornicioni ecc. con cemento a vista;
- recinzioni in elementi prefabbricati ed in calcestruzzo;

Sono consigliati:

- coperture a due falde e/o a padiglione in orditura principali leggere in legno e/o acciaio con parti a vista il legno o laterizio;
- manti di coperture in laterizio (coppi tegole o embrici lamine di rame ecc.)
- sono ammesse la realizzazione di coperture piane unicamente se integrate con il contesto e impermeabilizzate mediante la realizzazione di tetto giardino;
- la sistemazione dell'area di pertinenza dell'insediamento con fitta alberatura autoctona;

Nelle citate aree di rilevante interesse economico, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, con le limitazioni di cui ai precedenti paragrafi, secondo le seguenti indicazioni

- rapporto di utilizzazione del suolo non superiore ad 1/6 del lotto di pertinenza dell'impianto e comunque non superiore ad 1/20 della superficie aziendale
- distacchi minimi tra fabbricati ml. 20,00
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R 495/92'
- distanza dai confini ml 20,00
- parcheggi almeno per 1/20 dell'area coperta
- distanza dalle singole abitazioni esistenti o previste dal P.R.E., se non facenti parte della stessa azienda e dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli. Non sono soggetti a tali limitazioni le serre e gli insediamenti agricoli non zootecnici che prevedano l'occupazione di massimo 15 dipendenti.
- Indice di piantumazione, obbligatoria, un albero di medio e uno di alto fusto, avente una sezione minima di cm. 15, per ogni 200 mq di Superficie fondiaria. Il rilascio del certificato di agibilità resta subordinato anche alla dichiarazione da parte del proprietario dell'avvenuta piantumazione delle essenze vegetative nella quantità prescritta.
- Permeabilità del suolo come da art. 8.2.13
- Altezza massima dei fabbricati H= mt. 7,00.

art. 15.2 – Turismo rurale ed attività ricettive integrate alle attività agricole e all'ambiente rurale

Nel territorio comunale, al fine di promuovere la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni complementari in settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, è consentito l'esercizio del turismo rurale nonché di attività ricettive integrate all'attività agricole ed all'ambiente rurale.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Le principali forme di turismo rurale, da intendersi quali fruizione del territorio rurale per il tempo libero, sono da svilupparsi prevalentemente mediante il recupero e la conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente e/o attraverso l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti, fanno riferimento:

- alle attività agrituristiche ed alle residenze di campagna (country house)
- alle Strutture Ricettive di tipo diffuso "Case per vacanze o appartamenti per vacanza integrate alle attività agricole ed all'ambiente rurale" realizzate mediante il recupero di uno o più manufatti esistenti (anche di proprietà diverse) gestite unitariamente in forma consortile con le caratteristiche delle strutture ricettive di tipo diffuso;
- alle attività di ristorazione.

Ai fini dell'utilizzazione del territorio agricolo per le attività turistiche, come disciplinate dal presente articolo e dagli art. 15.2.a, 15.2.b, 15.2.c e 15.2.d, nell'ambito della zona agricola sono state individuati degli areali, o sottozone, all'interno delle quali sono disciplinate le compatibilità dei diversi usi turistici connessi con il recupero il riuso e/o l'ampliamento dei manufatti esistenti dismessi dall'uso agricolo.

L'elaborato grafico planimetrico, di cui alla tav. 5 del presente piano di settore, disciplina le diverse sottozone individuando gli ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica dei fabbricati esistenti in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo; inoltre in tale elaborato sono individuate con specifica perimetrazione gli **ambiti di intervento "FR" di turismo rurale**, riferiti alle attività turistiche già in esercizio sul territorio comunale.

Gli ambiti perimetrati quali **ambito di intervento "FR" - turismo rurale**, risultano disciplinati dall'art. 15.9 della presente normativa il quale consente oltre il recupero e l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti la realizzazione di interventi di nuova edificazione di tipo diffuso finalizzate all'incremento della ricettività dei servizi di tipo turistico.

Negli interventi di riuso dei fabbricati esistenti e nella realizzazione di quelli nuovi, al di fuori degli ambiti individuati come "FR", resta fermo quanto stabilito dall'art. 15.1, lettera a), l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del Permesso di Costruire concessione edilizia e' di 3 (tre) Ettari e la Superficie edificabile massima di ogni singolo edificio residenziale non può superare i 266 mq (800 mc nel rispetto della normativa regionale).

Al fine di una puntuale individuazione e di una verifica delle compatibilità territoriali, attuali e future, nell'elaborato grafico planimetrico, (tav. 5,) sono stati distinti all'interno della zona E1: gli ambiti collinari da quelli di pianura, e perimetrati rispettivamente come areali **E1.ac ed E1.af.**, In tali ambiti, identificativi di diverse caratteristiche territoriali-morfologiche, nonché di divisione parcellare del territorio e di tipologia di attività agricole sono state perimetrate con specifica perimetrazione gli **ambiti di intervento "FR -turismo rurale"** gli ambiti nei quali insistono attività turistiche ricettive in esercizio.

Pertanto:

- negli areali **E1.ac ed E1.af.** risultano compatibili le attività di recupero dei fabbricati esistenti così come disciplinate dagli art. 15.2.a, 15.2.b, 15.2.c e 15.2.d, ed i rispettivi interventi sono ammessi con distinte modalità come riportato nelle schede dei parametri urbanistici di cui all'art. 15.11 della presente normativa;
- negli ambiti **"FR -turismo rurale"** le attività di recupero, ampliamento e di nuova costruzione, risultano disciplinate dall'art. 15.9, e gli interventi ammessi riportati nella scheda n°9 dei parametri urbanistici di cui all'art. 15.11 della presente normativa;
- nella sottozona **E3**, e negli areali **Ari, Aaf, Atap, Ada**, gli interventi turistici sono compatibili unicamente ove prevedano il recupero il riuso e/o l'ampliamento dei manufatti esistenti dismessi dall'uso agricolo.

Nello specifico gli areali e le sottozone nelle quali gli interventi turistici sono limitati al recupero e conservazione del patrimonio edilizio esistente sono:

- 1) la sottozona **E3**, agricola di rispetto all'abitato e di valore naturale e paesistico di cui all'art. 15.5 della presente normativa.
- 2) gli areali (**Ari**) individuati alla tav. 5 del presente piano di settore quali ambiti di rischio idrogeologico;
- 3) gli areali (**Aaf**) individuati alla tav. 5 del presente piano di settore quali ambiti fluviali;
- 4) gli areali (**Atap**) individuati alla tav. 5 del presente piano di settore quali ambiti di tutela ambientale e paesaggistico;

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

5) gli areali (**Ada**) individuati alla tav. 5 del presente piano di settore quali ambiti limitrofi a detrattori ambientali (infrastrutture autostradali)

Tali areali o sottozone di maggior tutela comprendono gli ambiti territoriali individuati nel vigente PTP quali:

- aree di interesse paesaggistiche ed ambientali;
- aree a rischio idrogeologico;
- aree di rispetto dell'abitato e di oggetti di tutela ambientale e paesaggistico;
- aree ed oggetti di interesse bio-ecologico;
- ambiti fluviali;

Gli interventi di Turismo rurale ed attività ricettive integrate alle attività agricole e all'ambiente rurale saranno comunque ammessi previa sottoscrizione di convezione o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente; in tale atto dovrà essere identificata catastalmente e vincolata una parte del fondo quale pertinenza degli immobili recuperati e/o realizzati nella misura minima di 100 mq. per ogni mq. di **Se** di costruzione, al lordo delle trasformazioni concesse e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata.

Per unità aziendali aventi estensione superiore ai lotti minimi di asservimento prescritti, potrà essere realizzato comunque un solo intervento ricettivo per ciascuna degli ambiti individuati (E1.ac collinare, E1.af pianura); pertanto non saranno possibili frazionamenti dell'unità aziendale od alienazioni finalizzate alla realizzazione di più interventi ricettivi.

Lo schema di convenzione nei suoi contenuti minimi dovrà comunque specificare:

- a) l'impegno dei proprietari alla sistemazione ambientale, gestione e manutenzione dell'intera unità aziendale. In particolare: 1) alla cura e manutenzione degli ambiti agricoli posti in adiacenza con viabilità pubblica, con l'impegno di manutenzione e pulizia stagionale dei cigli e delle scarpate al fine del controllo delle acque di ruscellamento ed a prevenire fenomeni di dilavamento della coltre superficiale dei terreni; 2) al ripristino di siepi ed elementi erborati ed alla periodica pulizia dei fossi;
- b) l'indicazione di vincolo di destinazione d'uso degli immobili alle attività connesse all'agriturismo e/o alle attività ricettive rurali extra alberghiera e di servizio per il territorio;
- c) l'eventuale impegno alla realizzazione da parte del privato degli allacci ai servizi a rete o loro prolungamenti fino agli ambiti interessati;
- d) la disponibilità a concedere in uso gratuito all'amministrazione comunale parte degli spazi della struttura per finalità socio-culturali e/o di interesse pubblico legate alla promozione del territorio (minimo n°2 eventi/manifestazioni annue e un numero di pernottamenti annui pari al 20% del numero di posti letto complessivi della struttura)
- e) l'impegno alla rimozione delle strutture leggere o prefabbricate, ammesse dalla presente normativa, ove vengono meno i presupposti di esercizio dell'attività ricettiva;

Gli interventi di turismo rurale ammessi saranno consentiti anche a soggetti che non rivestono le qualifiche indicate all'art. 70 della LUR 18/83 e successive integrazioni e modificazioni; la stipula della convenzione e l'eventuale polizza fidejussoria (nell'eventualità si prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione) costituiranno il presupposto principale per il rilascio del certificato di agibilità per l'esercizio dell'attività; Gli immobili recuperati e/o realizzati dovranno essere denunciati al NCEU con categoria D/2 "attività ricettiva" e non potranno essere alienati o frazionati separatamente dal fondo. Le strutture ricettive di tipo diffuso, realizzate con la partecipazione di più proprietari riuniti in consorzio, potranno essere eventualmente frazionate in più attività turistiche, fermo restando il trasferimento a ciascuno degli obblighi e degli impegni sottoscritti in convenzione.

art. 15.2.a - Agriturismo e residenze di campagna

Nel territorio comunale é consentito l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme vigenti in materia, che si intendono qui recepite integralmente.

Nella realizzazione di Residenze di Campagna (country house), fatto salvo il rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 75 del 28.04.1995 nel testo vigente, in considerazione della carenza di attività turistiche ricettive e della necessità di aumentare e qualificare l'offerta ricettiva delle attività esistenti, possono

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

essere consentiti, Una Tantum, incrementi di superficie edificabile (Se) anche non contigui all'edificio esistente e purché non in contrasto con i caratteri ambientali dei luoghi e le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale tradizionale.

Le parti in ampliamento o di completamento edilizio, anche non contigui all'edificio esistente, dovranno dal punto di vista morfologico essere conformi ai tipi edilizi ed ad i modelli di crescita di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale (Tipi B,B1,C,C1,D,E tav. 1, del presente piano di settore) e dovranno essere finalizzate:

- a) alle necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, ecc.;
- b) alle necessità connesse alla realizzazione di spazi: di cucina, ristorazione e alloggio, nel limite del 10% della superficie edificata esistente

Per la qualificazione di spazi per la ristorazione ed il soggiorno all'aperto è consentita l'installazione di tettoie o la realizzazione di porticati aperti, nel limite massimo del 30% della superficie coperta dei manufatti edilizi preesistenti e/o di progetto.

I parametri urbanisti di riferimento per l'attuazione di tali interventi sono quelli prescritti nella specifica scheda (n°5) di cui all'art 15.11 della presente normativa.

Al fine di attuare un controllo sulle qualità formali e compositive degli interventi di nuova costruzione nonché di favorirne l'inserimento nel contesto ambientale, tali interventi dovranno rispondere:

- alle regole di intervento per la realizzazione degli elementi a vista dell'involucro esterno prescritte, per ciascuna parte dell'edificio, nel quadro sinottico n°10 di cui alla tav. 2 del presente piano di settore).
- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 del presente piano di settore) finalizzate al controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno, parti impiantistiche, nonché l'impianto di nuove alberature.

Derogano dal rispetto dei caratteri tipologici di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale unicamente gli ampliamenti e le nuove costruzioni di parti principali e accessorie interrate o semi interrate la cui realizzazione si pone l'obiettivo dell'integrazione del costruito con il contesto ambientale.

Le parti interrate, destinati a servizi ed accessori complementari alle attività ricettive principali, potranno fuoriuscire rispetto alle sagome d'ingombro delle porzioni edificate fuori terra degli edifici principali nel limite massimo del 50% delle superfici coperte comprensive degli spazi porticati .

art. 15.2.b- Attività ricettive alberghiera ed extra alberghiera integrate alle attività e all'ambiente agricolo connesse al recupero di manufatti edilizi esistenti

Sono individuate tra le forme di turismo rurale anche le strutture "ricettive diffuse" gestite unitariamente in forma imprenditoriale disciplinate dall'art. 30 della L.R. n. 75 del 28.04.1995 Tale articolo definisce "case per vacanze" o "appartamenti per vacanze" le unità abitative composte di uno o più locali arredati, dotati di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiore a 7 gg. (si considera comunque, gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la disponibilità, a qualsiasi titolo, di 3 o più camere o appartamenti e li concede in affitto con le modalità e nei limiti sopra specificati).

La realizzazione di "case per vacanze" o "appartamenti per vacanze" integrate alle attività ed all'ambiente agricolo potrà avvenire mediante il recupero di uno o più fabbricati esistenti anche non contigui, ma gestiti turisticamente in forma imprenditoriale unitaria; oppure ad integrazione ed ampliamento delle strutture ricettive preesistenti.

I parametri urbanisti di riferimento per l'attuazione di tali interventi sono quelli prescritti nella specifica scheda (n°6) di cui alla all'art. 15.11 della presente normativa.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Al fine di attuare un controllo sulle qualità formali e compositive degli interventi di nuova costruzione nonché di favorirne l'inserimento nel contesto ambientale, tali interventi dovranno rispondere:

- alle regole di intervento per la realizzazione degli elementi a vista dell'involucro esterno prescritte, per ciascuna parte dell'edificio, nei quadri sinottici di cui alla tav. 2 del presente piano di settore.
- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 del presente piano di settore) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno; parti impiantistiche; nonché l'impianto di nuove alberature.

Derogano dal rispetto dei caratteri tipologici di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale unicamente gli ampliamenti di parti principali e accessorie interrate o semi interrate la cui realizzazione si pone l'obiettivo dell'integrazione del costruito con il contesto ambientale.

Le parti interrate destinati a servizi ed accessori, complementari alle attività ricettive principali, potranno fuoriuscire, rispetto alle sagome d'ingombro delle porzioni edificate fuori terra degli edifici principali, nel limite massimo del 50% delle superfici coperte comprensive degli spazi porticati.

Nella realizzazione di strutture ricettive "di tipo diffuso" il lotto di asservimento sarà determinato dalla sommatoria delle aree di pertinenza dei singoli edifici anche di proprietà diverse; il vincolo di destinazione d'uso, temporalmente ancorato all'esercizio dell'attività ricettiva, andrà sottoscritto mediante atto di convezione con la pubblica amministrazione da parte del soggetto gestore dell'attività ricettiva.

art. 15.2.c-Attività di ristorazione, di esposizione e degustazione dei prodotti agricoli connesse al recupero di manufatti edilizi esistenti

Le attività di ristorazione comprendono i ristoranti le trattorie e le osterie nonché le attività finalizzate all'esposizione e degustazione della produzione tipica; tali attività oltre alla promuovere le peculiarità della cucina locale, dovranno privilegiare la valorizzazione ed alla promozione della produzione agricola tipica del territorio;

Gli interventi per la realizzazione di tale attività dovranno attuarsi mediante il recupero e la trasformazione, anche attraverso il cambio d'uso, dei fabbricati esistenti.

Tali interventi potranno realizzarsi sia legati alle residenze di campagna, così come disciplinate dalla L.R. n. 75 del 28.04.1995 e dall'art. 15.a della presente normativa, o anche singolarmente secondo i parametri urbanisti prescritti nella specifica scheda n°7 di cui alla all'art. 15.11 della presente normativa.

Il parametro edilizio di riferimento per le attività di ristorazione è il posto coperto esso rappresenta la unità di dimensionamento delle strutture di ristorazione, la superficie parametrizzata di 6 mq., assegnata per posto coperto, indica la superficie convenzionale che comprende oltre l'ambiente sala di ristorazione la quota parte degli spazi comuni accessori e di servizio necessari al funzionamento dell'attività.

Al fine di attuare un controllo sulle qualità formali e compositive degli interventi di nuova costruzione nonché di favorirne l'inserimento nel contesto ambientale, tali interventi dovranno rispondere:

- alle regole di intervento per la realizzazione degli elementi a vista dell'involucro esterno prescritte, per ciascuna parte dell'edificio, nei quadri sinottici di cui alla tav. 2 del presente piano di settore.
- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 del presente piano di settore) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno; parti impiantistiche; nonché l'impianto di nuove alberature.

Derogano dal rispetto dei caratteri tipologici di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale unicamente gli ampliamenti di parti principali e accessorie interrate o semi interrate la cui

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

realizzazione si pone l'obiettivo dell'integrazione del costruito con il contesto ambientale (secondo i parametri indicati all'art. 15.6 della presente normativa).

Le parti interraste destinati a servizi ed accessori, complementari alle attività ricettive principali, potranno fuoriuscire, rispetto alle sagome d'ingombro delle porzioni edificate fuori terra degli edifici principali, nel limite massimo del 50% delle superfici coperte comprensive degli spazi porticati.

art 15.2.d - Attrezzature per attività turistico sportive per lo svago ed il tempo libero

Nelle zone agricole in presenza di strutture ricettive, così come previsto dal presente piano di settore, o negli ambiti territoriali da sottoporre a interventi di riqualificazione miglioramento e reintegrazione ambientale (es. ex cave) è possibile realizzare attrezzature ed impianti per l'esercizio di attività di tipo sportivo finalizzate allo svago ed al tempo libero. Tali impianti la cui realizzazione dovrà integrarsi il più possibile con l'ambiente agricolo dovranno rispettare i parametri urbanistici e le indicazioni della scheda n°8 di cui all'art. 15.11 della presente normativa.

Sono escluse dalla verifica dei parametri urbanistici e dalle indicazioni della scheda n°8 unicamente le piscine la cui realizzazione è consentita sia se connessa ad attività turistiche ricettive sia alle altre destinazioni ammesse per la zona; le piscine, da realizzare completamente incassate nel terreno, potranno avere una dimensione massima di mq. 100 e la colorazione del rivestimenti interno alla vasca dovrà avere tonalità tali da integrarsi con i cromatismi del terreno argilloso e delle coltivazioni.

art. 15.3 - LAGHETTI COLLINARI

E' consentita la creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche per l'irrigazione ad esclusivo servizio del fondo, bacini che sfruttano invasi naturali, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

Le opere di sbarramento devono essere in terra; e' fatto pertanto divieto assoluto di costruzione della diga in cemento armato, muratura, metallo o similari .

Ogni laghetto collinare deve essere eseguito a monte di spazi liberi da costruzioni e da strade.

L'ubicazione dei laghetti rispetto la strada deve essere tale per cui l'onda di piena non sia un pericolo per pedoni e veicoli in transito .

Ogni laghetto deve essere recintato per impedire l'accesso a terzi.

art. 15.4 - SOTTOZONA"E2" NUCLEI DI ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Sottozona destinata alla residenza e al completamento dai gruppi di abitati formati nei centri secondari del Comune .

In tali zone individuate con apposite campiture nelle tavole del P.R.E. è possibile costruire case isolate, abbinata o a schiera con altezza max di ml. 7,50 .

Dovranno sorgere fuori dalla fascia di rispetto della viabilità così come riportato nei grafici di piano.

Oltre agli edifici per abitazione sono consentite costruzioni per negozi di prima necessità, attrezzature pubbliche e sociali .

E' consentita la costruzione di ricoveri per animali con esclusione degli allevamenti industriali .

I nuovi locali o costruzioni per ricoveri animali di cui al comma precedente e le nuove concimaie sono ammesse a distanza non inferiore a 25.00 mt. dalle abitazioni. Le distanze dai confini di proprietà di tali manufatti non deve essere inferiore a 20.00 mt., riducibile a 12.50 mt. nel caso che le costruzioni da realizzare fronteggi costruzioni esistenti similari.

Il piano si attua per interventi edilizi diretti su di una superficie minima di 1000 mq., per aree frazionate successivamente alla adozione delle presenti norme, e su aree di qualunque superficie in lotti già esistenti, applicando i seguenti indici:

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

-Indice di utilizzazione fondiaria (residenza). . . .	= 0,2 mq/mq
-Altezza max.	= 7,50 Mt.
-Superficie coperta	= max 35%
-Numero dei piani	= 2 compreso P.Terra
-Parcheggi	come da art. 7.5

Per le nuove costruzioni da realizzare nella sottozona, qualora il lotto di pertinenza è posto in confine con la pubblica viabilità, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla localizzazione, sulla fascia di rispetto stradale, di parcheggi di tipo "P2", per una superficie non inferiore ad 1/5 della superficie della fascia di rispetto ricadente nel lotto di pertinenza.

Tali parcheggi, da sistemare a carico del richiedente con strato superficiale di tipo drenante costituito da grigliati inerbati drenanti in plastica riciclata o con masselli pressovibrati in cls, dovranno essere ceduti in uso gratuito al Comune, prima del rilascio del Certificato di Agibilità.

La restante superficie, della fascia di rispetto, dovrà essere sistemata a verde a cura e spese di ciascun proprietario.

Nel calcolo della Se complessiva, sono da intendersi comprese tutte le superfici esistenti a qualunque uso destinate;

Le aree destinate ad uso pubblico individuate con le sottozone F1, F2, F4, F5, F6 e F8, se confinanti con le aree edificabili, concorrono a determinare la superficie fondiaria al 50%, qualora cedute gratuitamente al Patrimonio Comunale, con la spesa a totale carico del richiedente.

art.15.5- SOTTOZONA"E3"AGRICOLA DI RISPETTO ALL'ABITATO E DI VALORE NATURALE E PAESISTICO

Riguardano alcune zone del territorio agricolo Comunale ove si intende conservare e valorizzare le caratteristiche morfologiche, ambientali e naturali del paesaggio e salvaguardare altresì le zone agricole limitrofe agli agglomerati urbani .

In tali zone l'attività edificatoria e' consentita esclusivamente per residenze necessarie alla conduzione del fondo e, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 70 e 71, L.R. 18/83' per gli imprenditori agricoli a titolo professionale e per i coltivatori diretti, opportunamente documentati da apposita certificazione, rilasciata dagli organi competenti; per tutti gli altri soggetti valgono le seguenti limitazioni:

-Indice di utilizzazione fondiaria (residenza). . . .	= 25 Mq/Ha
- " " " " (annessi agricoli)	= 50 Mq/Ha
-Altezza max.	= 7,50 Mt.
-Distanza dai confini	= 10,00 Mt.
-Distanza dalle strade	come da D.P.R 495/92'
-Parcheggi	come da art. 7.5
-Nella sottozona sono vietate le attività estrattive	
-Unità minima aziendale	= ha 4.00 (*)
(*) Ha 3.00 per i terreni acquisiti prima dall'approvazione della variante generale PRE	

Nelle aree perimetrate come sottozona E3 poste in confine con le aree edificabili della f.ne Pagliare, come evidenziate con sfondi colore verde nella TAV 8.1.V, trattandosi di terreni agricoli periurbani , non è ammessa la realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale, né allevamenti di tipo intensivo.

Nelle zone poste a monte ed a valle, per una profondità di ml. 200 misurata dall'asse stradale, lungo l'asse della S.S 150, possono essere installate delle infrastrutture mobili e di facile rimozione (Se massima di mq. 60), con esclusione di elementi strutturali fissi, relativamente ad attrezzature finalizzate ad attività sportive ed allo svago ed il tempo libero di cui al precedente articolo 15.2.d ; il Permesso di Costruire dovrà avere un tempo determinato e clausola di ripristino dei luoghi alla data di scadenza .

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Eventuali edifici esistenti quali manufatti connessi con la conduzione del fondo o impianti produttivi di trasformazione di prodotti agricoli o di allevamenti zootecnici in contrasto con le precedenti norme, possono conservare le eventuali dimensioni e destinazioni d'uso ed essere soggetti ad interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione .

art. 15.6 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA

Dalla data 30.03.2001 di approvazione del P.T.P. , le nuove realizzazioni riferite a nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende come attualmente esistenti o ad aziende oggetto di compravendita dopo tale data, dovranno rispettare, fatta salva l'applicazione obbligatoria di eventuali condizioni più restrittive contenute nelle presenti norme, le dimensioni aziendali minime e gli indici edificatori indicati nei precedenti articoli per le diverse sottozone.

Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali sopra riportate devono essere rispettate anche per l'azienda residua.

Ai fini dell'accertamento della situazione proprietaria su richieste di nuove edificazioni assumono rilevanza solo gli atti di frazionamento e/o trasferimento risultanti dal pubblico registro immobiliare.

Alle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale si applicano integralmente le disposizioni di cui agli articoli 70, 71 e 72 della L.U.R. 18/83 nel testo vigente.

Potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni nucleo familiare. L'altezza massima degli edifici per abitazioni rurali non potrà essere superiore a ml. 7,50 e, gli edifici stessi, sviluppati su un massimo 2 di piani fuori terra.

Si precisa, altresì, che nel calcolo della Superficie Edificabile devono essere, in ogni caso, ricomprese, le superfici edificabili degli edifici esistenti.

Al fine di attuare un controllo sulle qualità formali e compositive degli interventi di nuova costruzione nonché di favorirne l'inserimento nel contesto ambientale, tali interventi di carattere abitativo dovranno rispondere:

- alle regole di intervento per la realizzazione degli elementi a vista dell'involucro esterno prescritte, per ciascuna parte dell'edificio, nel quadro sinottico n°10 di cui alla tav. 2 del presente piano di settore.
- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 della presente normativa) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno, parti impiantistiche, nonché l'impianto di nuove alberature.

Le parti interrato destinati a servizi ed accessori, complementari alle attività ricettive principali, potranno fuoriuscire, rispetto alle sagome d'ingombro delle porzioni edificate fuori terra degli edifici principali, nel limite massimo del 50% delle superfici coperte comprensive degli spazi porticati.

Ai fine della formazione del lotto minimo di asservimento per attività turistiche ove si realizzano più tipologie di attività turistiche tra di loro integrate (di cui agli art. 15.2.a, 15.2.b, 15.2.c e 15.2.d della presente normativa) si assume quale lotto minimo di riferimento quello più esteso tra le diverse attività presenti; pertanto sullo stesso lotto di asservimento andranno a sovrapporsi i diversi dimensionamenti derivanti dall'applicazione dei parametri urbanistici di cui all'art. 15.11 della presente normativa.

Derogano dal rispetto dei caratteri tipologici di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale unicamente gli ampliamenti e le nuove costruzioni di parti principali e/o accessorie interrate o semi interrate la cui realizzazione si pone l'obiettivo dell'integrazione del costruito con il contesto ambientale.

Il requisito dell'integrazione del costruito con il contesto ambientale si intende soddisfatto quando le costruzioni presentano;

- almeno il 50% del perimetro dei fronti della costruzione sia posto contro terra;
- la copertura praticabile si ponga in continuità con il terreno circostante per almeno il 50% del suo perimetro;
- la copertura sia realizzata prevalentemente a tetto giardino (non meno dell'80% della sua superficie);
- una altezza media ponderata dei fronti non superiore a mt. 1,70 per le destinazioni residenziali;

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

- una altezza media ponderata dei fronti non superiore a mt. 2,10, per le destinazioni produttive, le attività di ristorazione e gli annessi;

art. 15.7 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Per i fabbricati esistenti, con riferimento alla data di adozione del P.R.E., ubicati nelle suddette zone, che risultino in contrasto con le disposizioni della presente normativa, sono possibili i seguenti tipi di intervento :

- a) opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ;
- b) opere di restauro, ristrutturazione edilizia e risanamento igienico statico, con possibilità di ampliamento e sopraelevazione, per miglioramenti igienici e completamento dell'unità abitativa; l'incremento, una tantum, non potrà superare il 50% della superficie utile residenziale esistente fermo restando il raggiungimento di una superficie edificabile residenziale massima di 160 mq.

tali interventi potranno essere attuati nel rispetto:

- della morfologia dei tipi edilizi ed i modelli di crescita di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale (Tipo B,B1, C,C1,D,E tav. 1 del presente piano di settore)
- delle regole di intervento per la realizzazione degli elementi a vista dell'involucro esterno secondo quanto prescritto nel quadro sinottico relativo al tipo edilizio di appartenenza (tav. 2, del presente piano di settore)
- degli usi compatibili del territorio, siano essi principali che complementari, indicati all'art. 15.13 della presente normativa;
- dei parametri urbanisti e indicazioni contenute nelle schede relative agli edifici esistenti (tab.1, 2, 3 e 4 di cui all'art.15.11 della presente normativa) corrispondente alla classificazione operata con la ricognizione del presente piano di settore.

Onde consentire una conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente, negli immobili oggetto di ricognizione ai sensi dell'art. 69 lett. c) della L.R. n. 18/83, precedentemente individuati con delibera di C.C. n. 31 del 04.12.2000 o risultanti dalla schedatura del presente piano di settore, o da schedature successive, potrà essere consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione della attività agricola.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle ricomprese nell'elenco degli usi principali e complementari della zona agricola indicati all'art. 15.13 della presente normativa.

Tali interventi sono ammessi, previa sottoscrizione da parte degli aventi titolo al rilascio del Permesso di Costruire, di atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente, dal quale risulti la consistenza dell'immobile e l'individuazione dell'area di pertinenza che non potrà essere venduta separatamente dal fabbricato. E' facoltà esclusiva dell'Amministrazione comunale, procedere, con apposita delibera consigliare, su richiesta degli interessati, alla individuazione di altri edifici aventi le caratteristiche di cui all'art. 69 lett. c) della L.R. n. 18/83. Tali caratteristiche dovranno risultare da idonea perizia giurata, corredata da documentazione fotografica e rilievi planimetrici dell'immobile, a firma di tecnico abilitato.

Potrà essere ammesso il riuso e la ristrutturazione, senza aumenti di cubatura anche degli immobili destinati ad annessi, costituenti edifici a se stanti per una volumetria inferiore a mc. 450 (Se=140 mq), con esclusione di quelli costruiti dopo il 1° agosto 1983, purché venga realizzata una sola unità abitativa e la superficie edificabile complessiva di tutti i fabbricati residenziali insistenti sull'area di proprietà sia contenuta entro mq, 266 (800 mc.) .

Dovrà comunque essere identificata catastalmente e vincolata, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq. 100 per ogni mq. di Se di costruzione, considerati a lordo trasformazioni concesse e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà possibile la vendita separatamente della costruzione o di tale area e tale vincolo dovrà essere trascritto nel citato atto d'obbligo.

Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune.

Per gli edifici classificati come "PSA -manufatti di interesse storico, artistico e documentario" , (ai sensi degli artt. 10 delle N.T.A., del P.T.P. vigente o classificati quali "edifici singolari di valore storico testimoniale" PSA dal presente piano di settore) gli interventi ammessi saranno quelli riportati nel

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

quadro sinottico n°1 (MO, MS, RC, RIE) con esclusione della ristrutturazione edilizia e senza aumenti di volumetria.

Nel caso in cui gli edifici esistenti, residenziali e non, che ricadano nella zona di rispetto della viabilità, gli incrementi sia in sopraelevazione che in ampliamento possono essere concessi purché non comportino l'avanzamento del fabbricato, verso il fronte della strada.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, finalizzati al miglioramento urbanistico di quei fabbricati esistenti posti a distanza inferiore a quella regolamentare dalla viabilità; in applicazione di tali interventi la ricostruzione dovrà comunque essere realizzata all'esterno delle fasce di rispetto della viabilità.

Non sono consentiti interventi edilizi e modifiche dello stato dei luoghi, nelle zone ricadenti nelle aree ed oggetti di interesse biologico come individuate nella tav. 12.v di PRE.

Ai fini del computo del lotto di intervento, in tutte le zone agricole e per tutti i diversi tipi di insediamento, è consentito comprendere nel calcolo della superficie dell'azienda agricola anche le aree che ricadono nella zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree e oggetti di interesse biologico .

Le strutture agrituristiche, country-house, ricettive e di ristorazione presenti sul territorio, al fine di consentire un miglioramento dell'offerta turistica, potranno beneficiare di un incremento una tantum della superficie edificabile pari al 33% della Sc assentita (dove per "Sc" si intende la sommatoria della Se assentita ed edificata fuori terra sommata alle superfici degli accessori fuori terra esistenti -portici, logge ecc.); tali incrementi una tantum non potranno comunque superare il limite massimo di mq. 300 e saranno attuabili per una sola richiesta; la superficie edificabile oggetto di incremento potrà essere utilizzata indistintamente per ampliare gli spazi di ristorazione e/o di servizio che gli spazi ricettivi.

Gli interventi sugli edifici esistenti, in relazione alla catalogazione e schedatura del presente piano di settore (tavv.: 5 e 6) siano essi individuati come E, A e B* e dimessi dall'uso agricolo, (di cui all'art. 69 lett. C della L.R. n. 18/83) nonché quelli individuati come A1 la cui schedatura è rimandata al proponente degli interventi, sono disciplinati in relazione alla loro classificazione:

- Manufatti architettonici di particolar pregio storico ambientale (PSA);
- Manufatti tipici del contesto ambientale (TCA);
- Manufatti architettonici in contrasto con il contesto ambientale (CCA);
- Manufatti architettonici estranei al contesto ambientale (ECA).

Pertanto gli interventi su tali edifici sono disciplinati:

- per ciascuna classificazione dalle indicazioni prescrittive dei parametri urbanistici esplicitata nelle schede n° 1, 2, 3, 4, 5 di cui all'art 15.11 della presente normativa;
- dai modelli tipologici di cui alla tav. 1 del presente piano di settore.
- dalle regole di intervento per la realizzazione degli elementi a vista dell'involucro esterno prescritte, per ciascuna parte dell'edificio, negli specifici quadro sinottici n° 1, 2, 3, 4, 5 di cui alla tav. 2 del presente piano di settore.
- dalle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 del presente piano di settore) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno; parti impiantistiche; nonché l'impianto di nuove alberature.

Per gli edifici rurali classificati A1, (tav.: 5) la cui schedatura è rimandata al proponente dell'intervento, gli interventi ammissibili sono quelli che scaturiscono dalla matrice di cui all'art. 15.14 delle presente normativa. Tale matrice permette di individuare gli interventi di recupero ammissibili in relazione alla qualità del manufatto edilizio, del suo grado di alterazione ed del suo stato di conservazione.

Al fine dell'inserimento nel presente piano di settore di edifici esistenti, siano essi già individuati nella tav. 5, o di nuova individuazione, l'inserimento, da realizzarsi mediante schedatura dell'edificio nelle modalità già indicate, avverrà previa verifica ed istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale con deliberazione di Giunta Municipale.

Nelle aree archeologiche individuate nel vigente PRE, le coltivazioni agricole di nuovo tipo che comportino notevoli alterazioni dell'attuale piano di calpestio, oltre 50cm, dovranno essere concordate e comunicate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo, che potrà dettare le opportune cautele atte alla migliore conservazione dei reperti e/o strutture archeologiche.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

art. 15.8 – INDICAZIONI CROMATICHE DELLE COLORITURE

Gli interventi di recupero e/o ampliamento dei fabbricati esistenti nonché quelli che prevedono la realizzazioni di nuove costruzioni e manufatti in genere dovranno porre particolare attenzione all'inserimento cromatico nel contesto ambientale. A tal fine, il presente piano di settore propone che le finiture esterne delle costruzioni e dei manufatti facciano riferimento alle coloriture tipiche rilevate sui fabbricati storici esistenti nel contesto agricolo. La gamma cromatica assunta a riferimento, riportata nella tav. 7 del presente piano di settore, derivata dalle colorazioni degli intonaci a calce o dalle colorazioni delle murature lasciati a vista degli edifici storici esistenti, indica con numerazione da 1 a 10 la gamma di colori base utilizzabili quali coloriture delle parti principali e con numerazione da 11 a 20 la gamma dei colori da utilizzare per le parti secondarie (lesene, imbotti, cornici, fasce ecc.).

art. 15.9- AMBITO DI INTERVENTO "FR" TURISMO RURALE -attività ricettiva alberghiera ed extra alberghiera integrate alle attività e all'ambiente agricolo

Gli ambiti perimetrati quali **ambiti di intervento "FR -Turismo Rurale**, fanno riferimento alle attività imprenditoriali di tipo turistico ricettivo già in esercizio sul territorio comunale le quali al fine di soddisfare la domanda di ricettività turistico rurale hanno necessità di ampliare e migliorare il livello della propria offerta turistica sia in termini di ospitalità che di servizi. Tali attività prevalentemente poste in essere quali residenze di campagna (ai sensi L.R. n. 75 del 28.04.1995) si propongono quali generatrici di un modello di albergo diffuso dove le strutture esistenti assolvono il ruolo di struttura principale nelle quali si attivano i servizi comuni (reception, gestione, ristorazione, centri benessere, spazi attrezzati per attività sportive ecc) mentre le strutture diffuse, siano esse oggetto di recupero che costruite ex novo, ampliano i servizi di ospitalità e ricreativi integrati alle attività ed all'ambiente agricolo.

Sono individuate tra le forme di turismo rurale anche le strutture "ricettive diffuse" gestite unitariamente in forma imprenditoriale disciplinate dall'art. 30 della L.R. n. 75 del 28.04.1995 Tale articolo definisce "case per vacanze" o "appartamenti per vacanze" le unità abitative composte di uno o più locali arredati, dotati di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiore a 7 gg. (si considera comunque, gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la disponibilità, a qualsiasi titolo, di 3 o più camere o appartamenti e li concede in affitto con le modalità e nei limiti sopra specificati).

La realizzazione di "case per vacanze" o "appartamenti per vacanze" integrate alle attività ed all'ambiente agricolo potrà avvenire: o mediante il recupero di uno o più fabbricati esistenti anche non contigui, ma gestiti turisticamente in forma imprenditoriale unitaria; oppure ad integrazione ed ampliamento delle strutture ricettive preesistenti.

I parametri urbanisti di riferimento per l'attuazione di tali interventi sono quelli prescritti nella specifica scheda (n°9) di cui alla all'art. 15.11 della presente normativa.

Negli interventi ricadenti negli ambiti "FR", ed ubicati entro le aree perimetrare dal P.T.P. come " aree di interesse bio – ecologico " (art. 5 del P.T.P.) non sono ammesse trasformazioni e nuove edificazioni, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti.

In ogni caso gli interventi ammessi entro tali aree del P.T.P., sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 18.4 " Aree ed oggetti di interesse bio ecologico (art. 5 P.T.P.) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e nel rispetto delle modalità di intervento ivi stabilite.

Per gli interventi ricadenti in prossimità del Bene puntuale archeologico, individuato dal P.T.P. nella scheda BA 029 02, dovrà essere acquisito preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo e rispettato quanto altro previsto dall'art. 18.5 e dall'art. 23 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

L'appartamento per vacanza rurale rappresenta la unità di dimensionamento delle strutture ricettive di tipo diffuso; la superficie parametrizzata di 60 mq. massima assegnata per unità "appartamento" indica la superficie utile convenzionale che comprende oltre gli spazi soggiorno e pranzo gli ambienti notte con i relativi servizi nonché gli spazi accessori e di distribuzione. Ai fini del dimensionamento massimo delle strutture ricettive di tipo diffuso si assume quale parametro di riferimento il numero di unità massime realizzabile in funzione sia della superficie fondiaria di proprietà che dell'areale di appartenenza.

*Ai fini della determinazione del lotto di riferimento finalizzato alla verifica del calcolo delle unità max realizzabili concorrono **TUTTE** le superfici di proprietà poste nel Comune di Morro D'Oro.*

Ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiario vengono scorporate dalla verifica i fabbricati esistenti già adibiti ad attività ricettiva, pertanto è esclusa dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, una superficie fondiaria di pertinenza dei fabbricati ricettivi esistenti pari a mq. 7000 (nel rispetto della LR 75/95);

Al fine di attuare un controllo sulle qualità formali e compositive degli interventi di nuova costruzione nonché di favorirne l'inserimento nel contesto ambientale, tali interventi dovranno rispondere:

- alle regole di intervento per la realizzazione degli elementi a vista dell'involucro esterno prescritte, per ciascuna parte dell'edificio, nei quadri sinottici di cui alla tav. 2 del presente piano di settore.
- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 del presente piano di settore) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno; parti impiantistiche; nonché l'impianto di nuove alberature.

Derogano dal rispetto dei caratteri tipologici di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale unicamente gli ampliamenti e le nuove costruzioni di parti principali e accessorie interrato o semi interrato la cui realizzazione si pone l'obiettivo dell'integrazione del costruito con il contesto ambientale.

Le parti interrate destinati a servizi ed accessori, complementari alle attività ricettive principali, potranno fuoriuscire, rispetto alle sagome d'ingombro delle porzioni edificate fuori terra degli edifici principali, nel limite massimo del 50% delle superfici coperte comprensive degli spazi porticati.

Le costruzioni che ospitano appartamenti per vacanze poste in ambito collinare in situazione di acclività se realizzate strettamente integrate con il contesto ambientale, ovvero con tipologie ipogee e/o semi interrate (secondo i parametri indicati all'art. 15.6 della presente normativa) possono adottare un coefficiente di abbattimento nel calcolo della superficie utile edificabile pari a 0,50.

In rispondenza ai modelli tipologici presenti nel contesto ambientale negli interventi di nuova costruzione devono privilegiarsi soluzioni aggregative che riproducono i modelli consolidati della corte agricole con la giustapposizione di uno o più fabbricati che si relazionano su un unico spazio aperto. Le soluzioni aggregate potranno prevedere un massimo di sei corpi di fabbrica e ciascun corpo di fabbrica non potrà comprendere più di quattro unità.

Al fine di favorire forme particolari di turismo agreste, i cui utenti chiedono di poter partecipare attivamente alle fasi di lavorazione e trasformazione dei prodotti di origine o tipici nonché l'offerta di condizioni abitative più aderenti al carattere del contesto agricolo, è possibile realizzare unità ricettive a basso livello di infrastrutturazione e minimo impatto sul contesto. Tali unità minime, da localizzare in ambiti più marginali, non dovranno prevedere opere a livello infrastrutturale, la loro realizzazione dovrà essere interamente prefabbricata, (al fine di prevederne una facile rimovibilità), inoltre la loro raggiungibilità dovrà essere unicamente pedonale mediante viottoli interpoderali posti tra le coltivazioni. Tali unità abitative, della superficie massima di 50 mq. ed altezza massima di mt. 3,50, dovranno essere realizzate con criteri di bioedilizia, e dovranno essere energeticamente autosufficienti.

La realizzazione delle suddette unità ricettive ad basso impatto, realizzabili per un numero di massimo pari n°2 per ettaro, ed escluse dal dimensionamento massimo di cui alla tabella n°6 dei parametri edilizi, sarà strettamente legata all'esercizio dell'attività ricettiva, pertanto la loro realizzazione e successiva rimozione (ove cessi l'attività imprenditoriale-ricettiva che ne ha creato i presupposti per la realizzazione) dovrà essere garantita alla pubblica amministrazione mediante polizza fidejussoria di importo pari al valore delle strutture poste in opera;

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Nella realizzazione di strutture ricettive "di tipo diffuso" il lotto di asservimento sarà determinato dalla sommatoria delle aree di pertinenza dei singoli edifici anche di proprietà diverse; il vincolo di destinazione d'uso, temporalmente ancorato all'esercizio dell'attività ricettiva, andrà sottoscritto mediante atto di convezione con la pubblica amministrazione da parte del soggetto gestore dell'attività ricettiva.

Tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione di tipo ricettivo previste nel presente articolo dovranno obbligatoriamente essere realizzati (senza benefici di apporti premiali di cui all'art.15.10.a della presente normativa) mediante l'applicazione dei principi di comfort abitativo a basso costo energetico. **Pertanto le costruzioni di progetto dovranno rientrare nelle Classe Energetica "B". La classificazione energetica degli edifici dovrà essere certificata dal direttore dei lavori mediante il deposito dell'Attestato di Qualificazione Energetica in conformità al D.M. 26.06.2009 " Linee guida Nazionali per la certificazione energetica" ovvero di successive disposizioni nazionali e/o regionali in materia, e costituirà requisito indispensabile per l'ottenimento del certificato di agibilità.**

art. 15.10 - PROMOZIONE EDILIZIA SOSTENIBILE

Tutti gli interventi che prevedano il recupero e/o il cambio d'uso degli edifici dimessi dall'uso agricolo, nonché negli interventi di ampliamento o di nuova costruzione compatibili con il presente piano di settore, dovranno garantire un adeguato livello di sostenibilità favorendo prestazioni degli edifici finalizzate al risparmio energetico ed al comfort abitativo.

Per intervento "sostenibile" si intende una progettazione edilizia che:

- pone al primo posto l'uomo con i suoi bisogni;
- utilizza materiali eco compatibili o a basso impatto energetico, ritenuti tali sia nelle fasi della loro produzione sia nella posa e utilizzo che nel momento in cui verranno dimessi;
- prevede un consumo di risorse il più basso possibile sfruttando il riscaldamento passivo del sole e utilizzando fonti e sistemi di riscaldamento ad alto rendimento e con il minor impatto ambientale;
- migliora la qualità della vita dei suoi abitanti e/o fruitori cercando di soddisfare sia i bisogni di benessere strettamente fisici che quelli psicofisici;

Pertanto tutti gli interventi di recupero, ampliamento o di nuova costruzione dovranno prevedere:

1. uno sviluppo planimetrico degli edifici che privilegi l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente, volumi compatti e accorpati);
2. per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza di posizionamento di ampie superfici vetrate verso SUD-EST e OVEST progettate con elementi schermanti che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato NORD ridurre al minimo le aperture le quali dovranno tendere dimensionalmente al rapporto minimo di legge;
3. utilizzazione nelle coperture piane di soluzioni a tetto giardino integrate con il contesto ambientale;
4. adozione di materiali bio-compatibili o scelta di materiali a basso consumo energetico siano essi naturali o di sintesi;
5. le pareti esterne ed i pacchetti murari in genere dovranno essere realizzati in conformità al L.192 ed al DPR 311 (privilegiando le soluzioni "massive" o con maggior inerzia termica);
6. adozione di tecniche e materiali per l'isolamento acustico dei rumori da calpestio e dai rumori esterni, e realizzazione di pareti esterne e solai intermedi idonei ad attutire i rumori sia di calpestio che esterni;
7. il contributo al raffrescamento estivo, per gli ambienti a diretto contatto con le coperture, sia ottenuto naturalmente mediante utilizzazione della soluzione ventilata nelle coperture;
8. il recupero e raccolta delle acque meteoriche e loro riutilizzo per irrigazione e/o servizi igienici;
9. il posizionamento di essenze arboree per ottenere la schermatura dal rumore, dal vento, dalle polveri e dalla radiazione solare;
10. abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra;

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

11. l'utilizzazione di soluzioni impiantistiche efficienti finalizzati al risparmio energetico e al miglioramento del comfort abitativo: impianti a pavimento o a parete di tipo radiante; utilizzo di caldaie a condensazione ad alto rendimento; impianto elettrico con distribuzione a stella dotati di disgiuntori per gli ambienti notte;

Al fine della verifica dei principi sopra descritti e della loro misurabilità, le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti, dovranno:

- a) garantire un miglioramento dell'efficienza energetica attraverso l'adozione di chiusure verticali e orizzontali, siano esse opache che trasparenti, che garantiscano valori superiori al 10% di quelli espressi all'allegato "C" tab. 2.1, 3.1, 3.2, 4.a, 4.b di cui al Dlgs 192/05 così come integrato dal Dlgs 311/06;
- b) utilizzare al fine della produzione di acqua calda sanitaria fonti energetiche alternative per almeno 65 % di tali fabbisogni;
- c) prevedere la produzione di 0,50 kw elettrici per ogni unità abitativa;

La rispondenza degli edifici a tali requisiti avverrà da parte del direttore dei lavori con Attestazione di Qualificazione Energetica, **in conformità al D.M. 26.06.2009 " Linee guida Nazionali per la certificazione energetica", ovvero di successive disposizioni nazionali e/o regionali in materia**, e costituirà condizione per il rilascio del certificato di agibilità.

art. 15.10.a – Premialità sull'edilizia sostenibile

Tutti gli interventi di recupero e/o il cambio d'uso degli edifici dimessi dall'uso agricolo, nonché gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione se realizzati mediante l'applicazione dei principi di comfort abitativo a basso costo energetico possono beneficiare di apporti premiali in termini di maggiorazione percentuali dell'indice utilizzazione fondiaria.

Le costruzioni rientranti nelle classi energetiche A, B e C di cui **al D.M. 26.06.2009 " Linee guida Nazionali per la certificazione energetica", ovvero di successive disposizioni nazionali e/o regionali in materia**, potranno beneficiare del seguente incremento percentuale dell'indice di utilizzazione fondiaria:

Realizzazione di costruzioni in Classe A: aumento del 35% dell'indice utilizzazione fondiaria;

Realizzazione di costruzioni in Classe B: aumento del 25% dell'indice utilizzazione fondiaria;

Realizzazione di costruzioni in Classe C: aumento del 15% dell'indice utilizzazione fondiaria;

Tale condizione dovrà risultare , con riferimento al D.M. 26.06.2009 " Linee guida Nazionali per la certificazione energetica", ovvero di successive disposizioni nazionali e/o regionali in materia:

-in fase di richiesta del titolo edilizio da una Dichiarazione del Progettista attestante la classificazione prevista da documentare con una proposta di Attestato di Qualificazione Energetica;

- in fase di richiesta di agibilità dall'Attestato di Certificazione Energetica;

La non corrispondenza tra l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato e la classificazione dichiarata dal progettista e risultante nella proposta di Attestato di Qualificazione Energetica per l'ottenimento dei benefici di cui sopra, costituirà illecito edilizio e sarà sanzionato a norma di quanto previsto dal Titolo IV del DPR 380/2001

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

ART 15.11 – SCHEDE PARAMETRI URBANISTICI

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab.1
EDIFICI ESISTENTI Manufatti architettonici di particolar pregio storico ambientale (PSA) trattasi di manufatti edilizi identificabili come organismi edilizi sostanzialmente unitari per caratteristiche tipologiche, formali e strutturali; ovvero sono identificabili come emergenze ed elementi di qualificazione del contesto ambientale.		
Superficie Utile Complessiva	<p>Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alle nuove destinazioni d'uso, sono consentiti incrementi della superficie utile complessiva mediante cambio d'uso delle destinazioni accessorie siano esse collocate negli edifici principali che nei corpi secondari destinati ad annessi.</p> <p>Sono ammissibili ampliamenti, nei limiti di 266 mq complessivi di superficie edificabile, unicamente se:</p> <ul style="list-style-type: none"> -costituiscono completamento dei fabbricati originari (ove si dimostri con analisi tipologica e morfologica che tali completamenti restituiscono unitarietà e completezza al fabbricato esistente). -integrati con il contesto ambientale, siano essi locali interrati che seminterrati. -costituiscono elementi di collegamento tra diversi corpi di fabbrica (pergole, portici, percorsi coperti) e realizzati con strutture leggere (ferro o legno). 	
Lotto di Asservimento	<p>Ai suddetti immobili va vincolato mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq.100 per ogni mq. di costruzione, considerati a lordo trasformazioni concesse e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata purché formatasi prima dell'adozione del Piano Regolatore Esecutivo. Non sarà possibile la vendita separatamente della costruzione o di tale area</p> <ul style="list-style-type: none"> - il lotto minimo asservito potrà essere pari a mq. 7000, ove si attuano gli interventi previsti dalla LR 75/95 (country house) 	
Altezza Massima	Pari all'altezza massima dei corpi di fabbrica preesistenti	
Distanze dai Confini	5,00 Mt.	
Distanze da Edifici Esistenti	10,00 Mt.	
Distanza dalla Viabilità	come da D.P.R 495/92'	
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli. la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, e pavimentazioni in genere. potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.	
Indice di piantumazione	Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se + un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se	
Destinazioni d'Uso	Uc.1.1 - Abitazioni ordinarie Uc.2.1 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero Uc.3.1 - Artigianato produttivo Uc.4.1 - Terziario diffuso Uc.5.1 - Pubblici esercizi. Uc.5.2 - Commercio diffuso. Uc.5.3 - Artigianato di servizio. Uc.5.4 - Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato Uc.5.5 - Attrezzature culturali	
Interventi ammissibili	<p>MO – manutenzione ordinaria MS – manutenzione straordinaria RC – Restauro conservativo RIE – Risanamento igienico edilizio N.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ●le categorie di interventi ammissibili possono coniugarsi anche con il cambio d'uso ●allo stato di conservazione fatiscente si aggiunge quale livello d'intervento anche la Ristrutturazione Edilizia Parziale (REP) in sagoma 	

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab.2
EDIFICI ESISTENTI -Manufatti tipici del contesto ambientale (TCA)		
trattasi di manufatti dotati di carattere di omogeneità ambientale tale che da essi il contesto ambientale trae la sua caratteristica complessiva; elementi che determinano il carattere di "unicità" del contesto		
Superficie Utile Complessiva	<p>Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alle nuove destinazioni d'uso, sono consentiti per gli edifici realizzati in data antecedente all'approvazione del vigente PRE:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● incrementi una tantum delle superfici residenziali pari al 50% della superficie utile esistente fermo restante il raggiungimento di una superficie residenziale massima di mq. 160. ● riuso ed eventuale ristrutturazione con cambio d'uso delle superfici destinate ad annessi in superfici residenziali, anche se costituenti edifici a se stanti, per un massimo di mq. 140, purché la superficie edificabile complessiva di tutti i fabbricati residenziali insistenti sull'area di proprietà sia contenuta entro i 266 mq, ● riuso ed eventuale ristrutturazione (anche con variazione di sagoma e di localizzazione) delle superfici destinate ad annessi secondo gli usi compatibili del territorio indicate all'art. 15.13 del presente piano di settore; <p>Gli ampliamenti previsti, nei limiti di 266 mq complessivi di superficie edificabile, devono rispondere ai modelli di crescita individuati per ciascun tipo edilizio di riferimento nella scheda di analisi e rilevamento (tav.1.) Sono calcolate al 30% della Se: -le parti di costruzione semi interrato strettamente integrate con il contesto ambientale Sono escluse dal calcolo della Se: -le parti di costruzione interrate anche fuori dalla sagoma dei fabbricati fuori terra purché strettamente integrate con il contesto ambientale</p>	
Lotto di Asservimento	<p>Ai suddetti immobili va vincolato mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq..100 per ogni mq. di costruzione, considerati a lordo trasformazioni concesse e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata purché formati prima dell'adozione del Piano Regolatore Esecutivo. Non sarà possibile la vendita separatamente della costruzione o di tale area - il lotto minimo asservito potrà essere pari a mq. 7000, ove si attuano gli interventi previsti dalla LR 75/95 (country house)</p>	
Altezza Massima	ml. 6,50 per edifici principali, ml. 4,50 per annessi, fatte salve le situazioni con fabbricati esistenti dove può essere conservata l'altezza preesistente anche se maggiore ai limiti fissati.	
Distanze dai confini	5,00 Mt.	
Distanze da edifici	10,00 Mt.	
Distanza dalla Viabilità	come da D.P.R 495/92'	
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli. la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, e pavimentazioni in genere. potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.	
Indice di piantumazione	Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se	
Portici e Logge	Restano esclusi dal computo le superfici dei portici al servizio degli edifici principali, quando la loro superficie complessiva non superi il 30% della superficie coperta; le superfici eccedenti saranno valutate al 60%	
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, saranno escluse dal computo fino ad una superficie 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%	
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra per essere escluse dal calcolo della superficie complessiva non possono superare il 30% della Superficie Utile Complessiva	

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Destinazioni d'Uso	Uc.1.1 - Abitazioni ordinarie Uc.2.1 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero Uc.3.1 - Artigianato produttivo Uc.4.1 - Terziario diffuso Uc.5.1 - Pubblici esercizi. Uc.5.2 - Commercio diffuso. Uc.5.3 - Artigianato di servizio. Uc.5.4 - Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato Uc.5.5 - Attrezzature culturali
Interventi ammissibili	MO – Manutenzione Ordinaria MS – Manutenzione Straordinaria RC – Restauro Conservativo RIE – Risanamento Igienico Edilizio RE – Ristrutturazione Edilizia (con fedele ricostruzione) N.B. ●le categorie di interventi ammissibili possono coniugarsi anche con il cambio d'uso ●allo stato di conservazione fatiscente si aggiunge quale livello d'intervento anche la Ristrutturazione Edilizia Globale in sagoma

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab.3
EDIFICI ESISTENTI - Manufatti architettonici in contrasto con il contesto ambientale (CCA)		
Trattasi di manufatti esistenti il cui valore architettonico è stato compromesso da interventi di trasformazione e/o di ampliamento e il cui contrasto con i caratteri del contesto è stridente.		
Superficie Utile Complessiva	<p>Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alle nuove destinazioni d'uso, sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ●incrementi una tantum delle superfici residenziali pari al 50% della superficie utile esistente fermo restando il raggiungimento di una superficie residenziale massima di mq. 160. ●riuso ed eventuale ristrutturazione con cambio d'uso delle superfici destinate ad annessi in superfici residenziali, anche se costituenti edifici a se stanti, per un massimo di mq. 140, purché la superficie edificabile complessiva di tutti i fabbricati residenziali insistenti sull'area di proprietà sia contenuta entro 266 mq complessivi di superficie edificabile; ●riuso ed eventuale ristrutturazione (anche con variazione di sagoma e di localizzazione) delle superfici destinate ad annessi secondo gli usi compatibili del territorio indicate all'art. 15.13 del presente piano di settore; <p>Gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione previsti devono rispondere ai modelli catalogati quali tipici del contesto ambientale nonché ai modelli di crescita individuati per ciascun tipo edilizio di riferimento nella scheda di analisi e rilevamento.</p> <p>Sono calcolate al 30% della Su: -le parti di costruzione semi interrato strettamente integrate con il contesto ambientale</p> <p>Sono escluse dal calcolo della Su: -le parti di costruzione interrate anche fuori dalla sagoma dei fabbricati fuori terra purché strettamente integrate con il contesto ambientale</p>	
Lotto di Asservimento	<p>Ai suddetti immobili va vincolato mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq. 100 per ogni mq. di costruzione, considerati a lordo trasformazioni concesse e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata purché formati prima dell'adozione del Piano Regolatore Esecutivo. Non sarà possibile la vendita separatamente della costruzione o di tale area</p> <p>- il lotto minimo asservito potrà essere pari a mq. 7000, ove si attuano gli interventi previsti dalla LR 75/95 (country house)</p>	
Altezza Massima	ml. 6,50 per edifici principali, ml. 4,50 per annessi, fatte salve le situazioni con fabbricati esistenti dove può essere conservata l'altezza preesistente anche se maggiore ai limiti fissati.	
Distanze dai confini	5,00 Mt.	
Distanze da edifici	10,00 Mt.	
Distanza dalla Viabilità	come da D.P.R 495/92'	
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli. la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, e pavimentazioni in genere. potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.	
Indice di piantumazione	Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se	

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Portici e Logge	Restano esclusi dal computo le superfici dei portici al servizio degli edifici principali, quando la loro superficie complessiva non superi il 30% della superficie coperta; le superfici eccedenti saranno valutate al 60%
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, saranno escluse dal computo fino ad una superficie 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra non possono superare il 30% della Superficie Utile Complessiva
Destinazioni d'Uso	Uc.1.1 - Abitazioni ordinarie Uc.2.1 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero Uc.3.1 - Artigianato produttivo Uc.4.1 - Terziario diffuso Uc.5.1 - Pubblici esercizi. Uc.5.2 - Commercio diffuso. Uc.5.3 - Artigianato di servizio. Uc.5.4 - Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato Uc.5.5 - Attrezzature culturali
Interventi ammissibili	MO – Manutenzione Ordinaria MS – Manutenzione Straordinaria RC – Restauro Conservativo RIE – Risanamento Igienico Edilizio RE – Ristrutturazione Edilizia N.B. ●le categorie di interventi ammissibili possono coniugarsi anche con il cambio d'uso

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab.4
EDIFICI ESISTENTI - Manufatti architettonici estranei al contesto ambientale (ECA)		
trattasi di manufatti costruiti ex novo negli ultimi anni senza alcun rapporto con il contesto storico ambientale e con elementi e componenti, morfologicamente e matericamente, in contrasto con i caratteri del contesto		
Superficie Utile Complessiva	<p>Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alle nuove destinazioni d'uso, sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● incrementi una tantum delle superfici residenziali pari al 50% della superficie utile esistente fermo restando il raggiungimento di una superficie residenziale massima di mq. 160, anche attraverso la ristrutturazione degli edifici esistenti (con eventuale modifiche morfologiche e variazione di sagoma); ● riuso ed eventuale ristrutturazione con cambio d'uso delle superfici destinate ad annessi in superfici residenziali, anche se costituenti edifici a se stanti, per un massimo di mq. 140; purché la superficie edificabile complessiva di tutti i fabbricati residenziali insistenti sull'area di proprietà sia contenuta entro 266 mq complessivi di superficie edificabile; ● riuso ed eventuale ristrutturazione (anche con variazione di sagoma e di localizzazione) delle superfici destinate ad annessi secondo gli usi compatibili del territorio indicate all'art. 15.13 del presente piano di settore; <p>Gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione previsti devono rispondere ai modelli catalogati quali tipici del contesto ambientale nonché ai modelli di crescita individuati per ciascun tipo edilizio di riferimento nella scheda di analisi e rilevamento.</p> <p>Sono calcolate al 30% della Su:</p> <ul style="list-style-type: none"> -le parti di costruzione semi interrate strettamente integrate con il contesto ambientale <p>Sono escluse dal calcolo della Su:</p> <ul style="list-style-type: none"> -le parti di costruzione interrate anche fuori dalla sagoma dei fabbricati fuori terra purché strettamente integrate con il contesto ambientale 	
Lotto di Asservimento	<p>Ai suddetti immobili va vincolato mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq. 100 per ogni mq. di costruzione, considerati a lordo trasformazioni concesse e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata purché formati prima dell'adozione del Piano Regolatore Esecutivo. Non sarà possibile la vendita separatamente della costruzione o di tale area</p> <ul style="list-style-type: none"> - il lotto minimo asservito potrà essere pari a mq. 7000, ove si attuano gli interventi previsti dalla LR 75/95 (country house) 	
Altezza Massima	ml. 6,50 per edifici principali, ml. 4,50 per annessi, fatte salve le situazioni con fabbricati esistenti dove può essere conservata l'altezza preesistente anche se maggiore ai limiti fissati.	
Distanze dai confini	5,00 Mt.	
Distanze da edifici	10,00 Mt.	

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Distanza dalla Viabilità	come da D.P.R 495/92'
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli. la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, e pavimentazioni in genere. potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.
Indice di piantumazione	Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se
Portici e Logge	Restano esclusi dal computo le superfici dei portici al servizio degli edifici principali, quando la loro superficie complessiva non superi il 30% della superficie coperta; le superfici eccedenti saranno valutate al 60%
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, saranno escluse dal computo fino ad una superficie 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra non possono superare il 30% della Superficie Utile Complessiva
Destinazioni d'Uso	Uc.1.1 - Abitazioni ordinarie Uc.2.1 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero Uc.3.1 - Artigianato produttivo Uc.4.1 - Terziario diffuso Uc.5.1 - Pubblici esercizi. Uc.5.2 - Commercio diffuso. Uc.5.3 - Artigianato di servizio. Uc.5.4 - Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato Uc.5.5 - Attrezzature culturali
Interventi ammissibili	MO – Manutenzione Ordinaria MS – Manutenzione Straordinaria RC – Restauro Conservativo RIE – Risanamento Igienico Edilizio RE – Ristrutturazione Edilizia N.B. ●le categorie di interventi ammissibili possono coniugarsi anche con il cambio d'uso

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab.5
AGRITURISMO E RESIDENZE DI CAMPAGNA		
Lotto di Asservimento Unità Ricettiva	In rispondenza alla LR 75/95 (country house) il lotto minimo asservito dovrà essere pari a mq. 7000 Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento è subordinato alla costituzione di vincolo di destinazione e d'uso turistico-ricettivi degli immobili e delle pertinenze.	
Superficie Utili Complessiva	Sono possibili sugli edifici esistenti interventi in ampliamento nei limiti di 266 mq complessivi di superficie edificabile o di completamento edilizio, tali ampliamenti dovranno dal punto di vista morfologico essere conformi ai tipi edilizi ed ad i modelli di crescita di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale (Tipi: B,B1,C,C1,D,E tav. 1, del presente piano di settore) e dovranno essere finalizzati: a) alle necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, ecc.; b) alle necessità connesse alla realizzazione di spazi: di cucina, ristorazione e alloggio, nel limite del 10% della superficie edificata esistente. Gli ampliamenti possono anche essere non contigui all'edificio esistente quando: - l'edificio esistente risulta classificato dal vigente piano di settore quale: manufatto architettonico di particolar pregio storico ambientale (PSA); - negli interventi di cambio d'uso di annessi già autonomi dai fabbricati principali - nella realizzazione di manufatti integrati al contesto ambientale interrati o seminterrati	
Dimensionamento Attività Ricettiva	minima 20 Posti Letto (nel rispetto della legislazione regionale)	
Piani Fuori Terra	Max 2 Piani (fatti salvi i fabbricati esistenti ove è possibile conservare il numero dei piano preesistenti)	
Distanze dai Confini	5,00 Mt.	
Distanze da Edifici	ml. 10,00	

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Distanze dalla Viabilità	come da D.P.R 495/92'				
Altezza Massima	ml. 6,50 per edifici principali, ml. 4,50 per annessi, fatte salve le situazioni con fabbricati esistenti dove può essere conservata l'altezza preesistente anche se maggiore ai limiti fissati.				
Portici e Logge	Per la qualificazione di spazi per la ristorazione ed il soggiorno all'aperto è consentita l'installazione di tettoie o la realizzazione di porticati aperti, nel limite massimo del 30% della superficie coperta dei manufatti edilizi preesistenti e/o di progetto.				
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, parcheggi e pavimentazioni in genere, potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.				
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, saranno escluse dal computo fino ad una superficie 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%				
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra non possono superare il 30% della Superficie Utile Complessiva				
Destinazioni d'Uso	Ricettività Alberghiera, Ricettività Extra-Alberghiera, Ristorazione				
Parcheggi	<table border="0"> <tr> <td>parcheeggi privati</td> <td>15 mq/100 mq di Se</td> </tr> <tr> <td>parcheeggi privati di uso pubblico</td> <td>30 mq/100 mq di Se</td> </tr> </table>	parcheeggi privati	15 mq/100 mq di Se	parcheeggi privati di uso pubblico	30 mq/100 mq di Se
parcheeggi privati	15 mq/100 mq di Se				
parcheeggi privati di uso pubblico	30 mq/100 mq di Se				
Verde Attrezzato e indice di piantumazione	<p>Verde Attrezzato 30 mq/100 mq di Se</p> <p>Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se</p> <p>N.B. le alberature potranno assumere anche un carattere concentrato con ambiti boscati a segnare cigli o scarpe nonché incrementare la vegetazione in prossimità di fossi o canali, riproponendo la distribuzione delle vegetazione secondo modelli storici del paesaggio agricolo.</p>				

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab.6
STRUTTURE RICETTIVE DI TIPO DIFFUSO "attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere integrate alle attività ed all'ambiente agricolo connesse con il recupero di manufatti edilizi esistenti"		
Lotto di Asservimento Unità Ricettiva (riferito al lotto di minimo di asservimento)	<p>Alle suddette strutture va asservito un lotto minimo di</p> <p>Ha 5,00 per gli ambiti collinari (areali E1.ac tav.5)</p> <p>Ha 20,00 per gli ambiti di pianura e fluviali (areali E1.af tav.5)</p> <p>alla determinazione del lotto minimo possono concorrere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le proprietà poste su comuni contermini, purché si configurano in un corpo unico con quelle ricadenti nel comune di Morro d'Oro; - le proprietà ed fondi rustici anche non confinanti unicamente ai fini del recupero di strutture esistenti per la formazione di strutture ricettive di tipo diffuso 	
Superficie Utili Complessiva	<p>Sono possibili sugli edifici esistenti interventi in ampliamento nei limiti di 266 mq complessivi di superficie edificabile o di completamento edilizio, nel limite del 30% della superficie edificata esistente; tali ampliamenti dovranno dal punto di vista morfologico essere conformi ai tipi edilizi ed ad i modelli di crescita di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale (Tipi: B,B1,C,C1,D,E tav. 1, del presente piano di settore) e dovranno essere finalizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) alle necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, ecc.; b) alle necessità connesse alla realizzazione di spazi: di cucina, ristorazione e alloggio e servizi comuni <p>Gli ampliamenti possono anche essere non contigui all'edificio esistente quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificio esistente risulta classificato dal vigente piano di settore quale: manufatto architettonico di particolare pregio storico ambientale (PSA); - negli interventi di cambio d'uso di annessi già autonomi dai fabbricati principali 	
Distanze dai Confini	5,00 Mt.	

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Distanze da Edifici	ml. 10,00, N.B. quando due o più costruzioni assumono carattere di aggregato con elementi di collegamento anche leggeri (pergolati, portici, serre, percorsi coperti ecc.) tra i diversi corpi di fabbrica la distanza minima tra edifici è derogabile fermo restando una distanza tra i diversi corpi pari ad 1/2 dell'edificio più alto.
Distanze dalla Viabilità	come da D.P.R 495/92'
Altezza Massima	ml. 6,50 per edifici principali, ml. 3,50 per annessi, fatte salve le situazioni con fabbricati esistenti dove può essere conservata l'altezza preesistente anche se maggiore ai limiti fissati.
Portici e Logge	Restano esclusi dal computo le superfici dei portici al servizio degli edifici principali, quando la loro superficie complessiva non superi il 30% della superficie coperta; le superfici eccedenti saranno valutate al 60%
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, parcheggi e pavimentazioni in genere, potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, saranno escluse dal computo fino ad una superficie 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra saranno valutate al 60% ed il loro quantitativo non potrà superare il 30% della Superficie Utile Complessiva
Destinazioni d'Uso	Ricettività Alberghiera, Ricettività Extra-Alberghiera
Parcheggi	parcheggi privati 15 mq/100 mq di Se parcheggi privati di uso pubblico 30 mq/100 mq di Se Al fine di ridurre al minimo l'infrastrutturazione del suolo il soddisfacimento dello standard di parcheggio e la loro localizzazione potrà essere anche di tipo concentrato (sia a raso che interrati) con posizionamento non adiacente ai fabbricati e privi di pavimentazioni permeabili,
Verde Attrezzato e indice di piantumazione	Verde Attrezzato 30 mq/100 mq di Se Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se N.B. le alberature potranno assumere anche un carattere concentrato con ambiti boscati a segnare cigli o scarpe nonché incrementare la vegetazione ripariale in prossimità di fossi o canali, riproponendo la distribuzione delle vegetazione secondo modelli storici del paesaggio agricolo.

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab. 7
STRUTTURE PER LA RISTORAZIONE E DI ESPOSIZIONE E DEGUSTAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E VENDITA		
Lotto di Asservimento Unità di Ristorazione	Ai suddetti immobili va vincolato mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq. 100 per ogni mq. di costruzione, considerati a lordo trasformazioni concesse e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata purché formati prima dell'adozione del Piano Regolatore Esecutivo. Non sarà possibile la vendita separatamente della costruzione o di tale area.	

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Superficie Utili Complessiva	Sono possibili sugli edifici esistenti interventi in ampliamento nei limiti di 266 mq complessivi di superficie edificabile o di completamento edilizio, nel limite del 30% della superficie edificata esistente; tali ampliamenti dovranno dal punto di vista morfologico essere conformi ai tipi edilizi ed ad i modelli di crescita di cui all'abaco dei manufatti tipici del contesto ambientale (Tipi: B,B1,C,C1,D,E tav. 1, del presente piano di settore) e dovranno essere finalizzati: a) alle necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, ecc.; b) alle necessità connesse alla realizzazione di spazi: di cucina, ristorazione e servizi comuni Gli ampliamenti possono anche essere non contigui all'edificio esistente quando: - l'edificio esistente risulta classificato dal vigente piano di settore quale: manufatto architettonico di particolare pregio storico ambientale (PSA); - negli interventi di cambio d'uso di annessi già autonomi dai fabbricati principali
Dimensionamento Max Unità per Ristorazione	Max 360 mq. (60 Posti coperto con un parametro di 6mq. per ciascun posto)
Superficie complessiva attività di esposizione e degustazione	40 mq. /ha con un massimo di 200mq.
Distanze dai Confini	5,00 Mt.
Distanze da Edifici	ml. 10,00 N.B. quando due o più costruzioni assumono carattere di aggregato con elementi di collegamento anche leggeri tra i diversi corpi di fabbrica la distanza minima tra edifici è derogabile fermo restando una distanza tra i diversi corpi pari ad 1/2 dell'edificio più alto.
Distanze dalla Viabilità	Si fa riferimento per quanto riguarda le distanze dalla viabilità alle disposizioni dettate dalle NTA del PRG per le sottozone di appartenenza e Codice della Strada
Altezza Massima	ml. 6,50 per edifici principali, ml. 4,50 per annessi, fatte salve le situazioni con fabbricati esistenti dove può essere conservata l'altezza preesistente anche se maggiore ai limiti fissati.
Portici e Logge	Restano esclusi dal computo le superfici dei portici, quando la loro superficie non superi il 30% della superficie utile complessiva, e le logge quando non superino il 10% della superficie utile complessiva;
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli. la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, e pavimentazioni in genere, potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, non saranno computate qualora non si ecceda i 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra saranno valutate al 60% per un quantitativo massimo pari al 30% della Superficie Utile Complessiva.
Destinazioni d'Uso	Ristorazione e vendita prodotti agricoli
Parcheggi	parcheeggi privati 15 mq/100 mq di Se parcheeggi privati di uso pubblico 50 mq/100 mq di Se. Il soddisfacimento dello standard di parcheggio e la localizzazione potranno essere anche di tipo concentrato (sia a raso che interrati)
Verde Attrezzato e indice di piantumazione	Verde Attrezzato 20 mq/100 mq di Se Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se N.B. le alberature potranno assumere anche un carattere concentrato con ambiti boscati a segnare cigli o scarpe nonché incrementare la vegetazione in prossimità di fossi o canali, riproponendo la distribuzione delle vegetazione secondo modelli storici del paesaggio agricolo.

SCHEDA Parametri Urbanistici

tab. 8

ATTREZZATURE PER ATTIVITA' TURISTICO SPORTIVE PER LO SVAGO ED IL TEMPO LIBERO

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Lotto di Asservimento	Alle suddette strutture va asservito un lotto minimo di ha 5,00 alla determinazione del lotto minimo possono concorrere: - le proprietà poste su comuni contermini, purché si configurano in un corpo unico con quelle ricadenti nel comune di Morro d'Oro; - le proprietà ed fondi rustici anche non confinanti unicamente ai fini della realizzazione di strutture sportive al servizio delle strutture ricettive di tipo diffuso
Superficie complessiva attrezzature sportive aperte (campi da gioco)	La superficie complessiva per la realizzazione di campi da gioco aperti per la pratica sportiva (tennis, calcetto, ecc) è pari a 0,02 mq./mq.; quando lo spazio per la pratica sportiva è completamente libero nell'ambito agricolo (golf, pesca sportiva, percorsi vita, tiro con l'arco, ecc, la superficie destinata alla pratica sportiva viene esclusa dal calcolo della superfici complessive.
Superficie complessiva per spazi chiusi da destinare a servizi strettamente connessi alla pratica sportiva	La superficie complessiva per la realizzazione di spazi chiusi di servizio quali docce, spogliatoio, spazi per attrezzature di manutenzione, ecc. è pari a 50 mq./ha per un massimo di mq. 150
Superficie complessiva per spazi di servizio di supporto quali: bar, club-house, foresteria	La superficie complessiva per la realizzazione di spazi di servizio e di supporto alla pratica sportiva è pari a 100 mq. /ha con un massimo di 500 mq. per la realizzazione di tali spazi è da privilegiare il recupero e la trasformazione dei manufatti esistenti ove presenti; nell'eventualità di nuove costruzioni, devono privilegiarsi soluzioni aggregative che riproducono i modelli consolidati della corte agricole con la giustapposizione di uno o più fabbricati che si relazionano su un unico spazio aperto
Piani Fuori Terra	Max 2 Piani
Distanze dai Confini	5,00 Mt.
Distanze da Edifici	ml. 10,00
Distanze dalla Viabilità	Si fa riferimento per quanto riguarda le distanze dalla viabilità alle disposizioni dettate dalle NTA del PRG per le sottozone di appartenenza e Codice della Strada
Altezza Massima	ml. 3,50
Portici e Logge	Restano esclusi dal computo le superfici dei portici, quando la loro superficie non superi il 30% della superficie utile complessiva, e le logge quando non superino il 10% della superficie utile complessiva;
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli. la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, e pavimentazioni in genere, potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, non saranno computate qualora non si ecceda i 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra saranno valutate al 60% per un quantitativo massimo pari al 30% della Superficie Utile Complessiva.
Destinazioni d'Uso	Attrezzature per attività turistico sportive
Parcheggi	<p>parcheeggi privati 15 mq/100 mq di Se</p> <p>parcheeggi privati di uso pubblico 50 mq/100 mq di Se.</p> <p>Il soddisfacimento dello standard di parcheggio e la localizzazione potranno essere anche di tipo concentrato (sia a raso che interrati)</p>
Verde Attrezzato e indice di piantumazione	<p>Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se</p> <p>I campi da giuoco se delimitati da reti dovranno presentare su almeno tre lati un filare continuo di alberatura con essenze a sviluppo "piramidale" (pioppi, cipressi acacie, ecc.</p> <p>N.B. le alberature potranno assumere anche un carattere concentrato con ambiti boscati a segnare cigli o scarpe nonché incrementare la vegetazione in prossimità di fossi o canali, riproponendo la distribuzione delle vegetazione secondo modelli storici del paesaggio agricolo.</p>

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab.9
STRUTTURE RICETTIVE DI TIPO DIFFUSO IN SOTTOZONA AMBITO DI INTERVENTO "FR"-TURISTICA RURALE		
-attività ricettiva alberghiera ed extra alberghiera integrate alle attività e all'ambiente agricolo		
Lotto di Asservimento	Ai suddetti immobili va vincolato mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq. 100 per ogni mq. di costruzione e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà possibile la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Si precisa, altresì, che l'unità minima aziendale è di 30.000 mq.	
Indice di utilizzazione fondiaria	0.025 mq./mq. in collina (areale E1.ac tav.5) 0.012 mq./mq. in pianura (areale E1.af tav.5) N.B. è esclusa dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria la superficie di pertinenza dei fabbricati già adibiti ad attività ricettive realizzati ai sensi della LR 75/95 pari a mq. 7000;	
Sup. Appartamento per vacanza rurale	Se max 60 mq. (max 5 posti letto per unità)	
Dimensionamento Max Attività Ricettiva (n° max case per vacanze e Se max) per ambiti perimetrati quali sottozona ambito di intervento "FR -turistica rurale" ricadenti nei seguenti areali:	-areale E1.ac con lotto di superficie fondiaria fino a Ha 5.00.00 Max n° 8 unità (Se complessiva non superiore a mq. 480) -areale E1.ac con lotto di superficie fondiaria fino a Ha 10.00.00 Max n° 30 unità (Se complessiva non superiore a mq. 1800) -areale E1.af con lotto di superficie fondiaria fino a Ha 15.00.00 Max n° 20 unità (Se complessiva non superiore a mq. 1200) -areale E1.af con lotto di superficie fondiaria fino a Ha 20.00.00 Max n° 30 unità (Se complessiva non superiore a mq. 1800)	
Piani Fuori Terra	Max 2 Piani	
Distanze dai Confini	5,00 Mt.	
Distanze da Edifici	ml. 10,00 N.B. quando due o più costruzioni assumono carattere di aggregato con elementi di collegamento anche leggeri tra i diversi corpi di fabbrica la distanza minima tra edifici è derogabile fermo restando una distanza tra i diversi corpi pari ad 1/2 dell'edificio più alto.	
Distanze dalla Viabilità	Come da D.P.R 495/92'	
Altezza Massima	ml. 6,50 per edifici principali, ml. 3,50 per annessi, fatte salve le situazioni con fabbricati esistenti dove può essere conservata l'altezza preesistente anche se maggiore ai limiti fissati.	
Portici e Logge	Restano esclusi dal computo le superfici dei portici al servizio degli edifici principali, quando la loro superficie complessiva non superi il 30% della superficie coperta; le superfici eccedenti saranno valutate al 60%	
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, parcheggi e pavimentazioni in genere, potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.	
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, saranno escluse dal computo fino ad una superficie 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%	
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra saranno valutate al 60% ed il loro quantitativo non potrà superare il 30% della Superficie Utile Complessiva	
Destinazioni d'Uso	Ricettività Alberghiera, Ricettività Extra-Alberghiera	
Parcheggi	parcheggi privati 15 mq/100 mq di Se parcheggi privati di uso pubblico 30 mq/100 mq di Se Al fine di ridurre al minimo l'infrastrutturazione del suolo il soddisfacimento dello standard di parcheggio e la loro localizzazione potrà essere anche di tipo concentrato (sia a raso che interrati) con posizionamento non adiacente ai fabbricati e privi di pavimentazioni permeabili,	
Verde Attrezzato e indice di piantumazione	Verde Attrezzato 30 mq/100 mq di Se Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se N.B. le alberature potranno assumere anche un carattere concentrato con ambiti boscati a segnare cigli o scarpe nonché incrementare la vegetazione ripariale in prossimità di fossi o canali, riproponendo la distribuzione delle vegetazione secondo modelli storici del paesaggio agricolo.	

Definizioni e specifiche di dimensionamento:

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

L'appartamento per vacanza rurale rappresenta la unità di dimensionamento delle strutture ricettive di tipo diffuso; la superficie parametrizzata di 60 mq. massima assegnata per unità "appartamento" indica la superficie utile convenzionale che comprende oltre gli spazi soggiorno e pranzo gli ambienti notte con i relativi servizi nonché gli spazi accessori e di distribuzione.

art. 15.12 – STANDARD PARCHEGGI

PSA-TCA -CCA- ECA-NC

Parcheeggi Uc.1. 1 - Abitazioni ordinarie (U1)	parcheeggi privati	30 mq/100 mq di S.u.c
Parcheeggi Uc.5.2 - Commercio diffuso. Uc.5.3 - Artigianato di servizio. Uc.5.5 - Attrezzature culturali	parcheeggi privati parcheeggi privati di uso pubblico	15 mq/150 mq di S.u.c. 30 mq/100 mq di S.u.c.
Parcheeggi Uc.3.1 - Artigianato produttivo Uc.4.1 - Terziario diffuso Uc.5.1 - Pubblici esercizi. Uc.5.4- Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato	parcheeggi privati	30 mq/100 mq di S.u.c.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

art. 15.13 – USI COMPATIBILI DEL TERRITORIO

USI PRINCIPALI

U1 -USI PRODUTTIVI

Uso primario

1.1 - Agricoltura (U1.1).

1.2 -Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendale ed Impianti tecnici e tecnologici (U1.2).

1.3 - Infrastrutture del territorio agricolo (U1.3).

1.4 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo (U1.4).

1.5 - Agriturismo (U1.5).

1.6 - Silvicoltura (U1.6).

1.7- Colture in vivaio e serra (U1.7).

1.8 - Serre fisse (U1.8)

1.2. - Estrazione di materiali rocciosi (U1.9).

USI COMPLEMENTARI DA REALIZZARSI MEDIANTE IL RECUPERO RIUSO DEI FABBRICATI ESISTENTI E/O LORO EVENTUALE INTEGRAZIONE

Uc.1 -USI RESIDENZIALI

Uc.1.1 - Abitazioni ordinarie

Uc.1.2 - Abitazioni collettive.

Uc.2 -USI RICETTIVI

Uc.2.1– Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.

Uc.3 -USI SECONDARI

Uc.3.1 - Artigianato produttivo .

Uc.4 -USI TERZIARI

Uc.4.1 - Terziario diffuso.

Uc.5 -USI DI SERVIZIO

Uc.5.1 - Pubblici esercizi.

Uc.5.2 - Commercio diffuso.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Uc.5.3 - Artigianato di servizio.

Uc.5.4 -Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.

Uc.5.5 - Attrezzature culturali

Uc.5.6 - Attrezzature per attività turistico sportive

art. 15.13.a Destinazione e caratteristiche degli usi

Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti diversi usi del territorio che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso compatibili per le zone agricole.

USI PRINCIPALI

U1 -USI PRODUTTIVI

Uso primario

1.1 - Agricoltura (U1.1).

Le attività agricole comprendono le strutture, le attività e gli spazi connessi con l'agricoltura ed i suoli agricoli: la residenza degli addetti e dei loro familiari, eventuali spazi abitativi per l'esercizio dell'agriturismo, le coltivazioni intensive ed in serra, l'allevamento zootecnico, il rimessaggio dei macchinari ed il magazzinaggio dei prodotti, l'infrastrutturazione tecnica di difesa del suolo.

Si articola in:

- abitazioni rurali;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo quali: silos, stalle, fienili, erbai, serre ricoveri per attrezzi, rimesse per macchine agricole, cantine, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, e per la trasformazione dei prodotti agricoli, impianti tecnologici funzionali all'attività etc.

Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività artigianali di laboratorio, purché non abbiano carattere molesto e inquinante, non superino la dimensione massima di 150 mq. e rispondano ai requisiti richiesti dalle Norme Edilizie.

(Abitazioni recuperate ad uso civile e/o altri usi)

Le abitazioni esistenti recuperate ad uso civile in conformità a quanto previsto dall'articolo delle presenti Norme, rappresentano un uso corrispondente a quello delle abitazioni di tipo U.2.

Gli edifici da recuperare ad uso diverso da quello agricolo, (compreso quello civile), non specificatamente indicati nelle cartografie del Piano, previa dimostrazione della non indispensabilità a tale uso (agricolo).

1.2 -Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendale ed Impianti tecnici e tecnologici (U1.2).

Tale uso comprende i fabbricati destinati a deposito attrezzi e materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

assimilabili al servizio dell'azienda agricola singola o associata, piccoli ricoveri per l'allevamento di animali domestici strettamente necessari a per le sole esigenze familiari; strutture a carattere tecnico e tecnologico complementari alle attività agricole o zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi U1.1.

In tale uso sono compresi ad esempio, silos, depositi, rimesse per macchine agricole, serbatoi.

1.3 -Infrastrutture del territorio agricolo (U1.3).

Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei rifiuti liquidi di carattere urbano o di carattere interaziendale.

Le opere relative a questo uso sono assentibili previa approvazione del progetto esecutivo delle opere previste dal Consiglio Comunale.

Nella redazione del progetto e nella esecuzione delle opere, devono essere altresì rispettate tutte le specifiche disposizioni in materia.

1.4 -Altre opere di trasformazione del suolo agricolo (U1.4).

In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche.

Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

1.5 -Agriturismo (U1.5).

Tale uso comprende la ricezione turistica e i locali per la commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché i locali per il ristoro, il tutto ad integrazione della normale attività agricola.

Tale uso e' ammissibile nell'ambito delle aziende agricole, ai sensi della L.R. n. 18 del 24.01.1984, della L.R. n. 32 del 31.05.1994 come integrata e modificata dalle L.R. n. 12 del 04.03.1998 e dalla L.R. n. 7 del 06.03.1991.

1.6 - Silvicultura (U1.6).

Comprende le attività relative al mantenimento, potenziamento e difesa delle aree boscate ed alla valorizzazione delle aree a potenzialità boschiva.

1.7- Colture in vivaio e serra (U1.7).

Comprende le attività relative alla semina ed alla coltivazione di specie vegetali prima del trapianto stabile. Vanno riferite a tale uso le serre ed i manufatti strettamente necessari allo svolgimento di tali attività.

1.8 - Serre fisse (U1.8)

Tale uso comprende le serre fisse aventi carattere di edificio o destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

Esso si distingue in due casi :

- 6.1 - Serre di tipo aziendale ed interaziendale, in quanto facenti parte di azienda agricola;
- 6.2 - Serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di azienda agricola.

1.2. - Estrazione di materiali rocciosi (U1.9).

Comprende le attività di estrazione e coltivazione delle cave a cielo aperto.

USI COMPLEMENTARI DA REALIZZARSI MEDIANTE IL RECUPERO RIUSO DEI FABBRICATI ESISTENTI E/O LORO EVENTUALE INTEGRAZIONE

Uc.1 -USI RESIDENZIALI

Uc.1.1 - Abitazioni ordinarie

Vanno riferite a tale uso le abitazioni esistenti recuperate ad uso civile, singole e plurifamiliari. Gli edifici di abitazione comprendono gli alloggi, intesi in senso stretto, nonché gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, etc.) gli spazi comuni di servizio (scale, locali comuni, lavanderie condominiali, etc.) e le autorimesse private.

E' ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico per attività non nocive o moleste e nel rispetto delle Norme Edilizie.

Uc.1.2 - Abitazioni collettive.

Le abitazioni collettive comprendono: case famiglia, centri di recupero e riabilitazione, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, che ad altri servizi comuni .

Uc.2 -USI RICETTIVI

Uc.2.1– Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.

Le attività ricettive comprendono alberghi, ostelli, pensioni, locande, hotel, residence e country house, case ed appartamenti per vacanze, sia con strutture concentrate che diffuse e con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, etc.) sia alle parti di servizio cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.) sia spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, etc.).

Uc.3 -USI SECONDARI

Uc.3.1 - Artigianato produttivo . (limitatamente ad una Se max di mq.200)

Comprende le attività artigianale di produzione di beni, con esclusione di quelle relative alla produzioni di servizi per la persona. Tale attività comprende tutti gli spazi funzionali allo svolgimento delle suddette attività, delle connesse attività

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, gli spacci aziendali ed esportazione dei prodotti, della residenza degli addetti.

Tale attività si intende compatibile con la ~~settezona~~ **ambito di intervento** di appartenenza ove non costituisca destinazione d'uso prevalente del fabbricato e sia limitata ad un'occupazione di Se non superiore a mq. 200.

Uc.4 -USI TERZIARI

Uc.4.1 - Terziario diffuso.

Comprende i piccoli uffici e gli studi professionali; agenzie immobiliari, turistiche e finanziarie; servizi culturali e ricreativi; servizi socio sanitari; attività amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere eminentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

Uc.5 -USI DI SERVIZIO

Uc.5.1 - Pubblici esercizi.

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago come locali da ballo e similari, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino ed agli spazi tecnici. Sono ammesse modeste quote di attività ricettiva.

Uc.5.2 - Commercio diffuso.

Comprende le attività attinenti la vendita al minuto di qualsiasi prodotto e le esposizioni merceologiche. Vanno riferiti a tale uso esercizi commerciali al minuto ed esercizio di vicinato, di tipo alimentare ed extra -alimentare al minuto, etc. e comprendono le superfici di vendita, le superfici di esercizio, di supporto e di magazzino, e gli spazi tecnici..

Uc.5.3 - Artigianato di servizio.

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane in genere. Sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. Sono escluse le attività artigianali di servizio all'auto ed ai mezzi di trasporto.

Uc.5.4 -Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca uffici per l'import export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività gli spazi di supporto e di servizio, e altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

Uc.5.5 - Attrezzature culturali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

Uc.5.6 - Attrezzature per attività turistico sportive

Le attrezzature per attività turistico sportive finalizzate allo svago ed al tempo libero comprendono: gli impianti aperti confinati (quali campi recintati da calcetto, tennis ecc.) gli impianti non delimitati (quali campi da golf, tiro con l'arco, percorsi vita ecc.), i locali di servizio strettamente connessi alla pratica sportiva (spogliatoi docce, spazi per le attrezzature di manutenzione) ed i locali chiusi di supporto alla pratica sportiva quali club-house, foresterie, bar ecc.)

- Usi assimilabili per analogia.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.

art. 15.14 Matrice degli interventi di recupero ammissibili sull'edificazione esistente

	Qualità	Grado di alterazione	Stato di conservazione	Interventi di recupero ammissibili
PSA	Qe	Si	Co -Cb -Cm -Ci - Cf	MO- MS- RC - RIE
		Si	Co -Cb -Cm -Ci - Cf	MO- MS- RC - RIE
	Pm	Co	MO- MS- RC - RIE	
	Pm	Cf	MO- MS- RC - RIE -RE	
TCA	Qe	Si	Co -Cb -Cm -Ci	MO- MS- RC - RIE
		Si	Cf	MO- MS- RC - RIE -RE
	Qm	Si	Co -Cb	MO- MS- RC - RIE
		Pm	Cm -Ci -Cf	MO- MS- RC - RIE -RE
	Qs	Pm	Co	MO- MS- RC - RIE -RE
		Fm	Cb -Cm -Ci -Cf	MO- MS- RC - RIE -RE- DR
CCA	Qm -Qs -Qi		Co -Cb -Cm -Ci - Cf	MO- MS- RC - RIE -RE- DR
ECA	Qm -Qs -Qi		Co -Cb -Cm -Ci - Cf	MO- MS- RC - RIE -RE- DR

Con recepimento prescrizioni parere S.U.P. 14/2011 del 26.05.2011

legenda

classificazione manufatti esistenti

PSA	manufatti architettonici di particolar pregio storico ambientale
TCA	manufatti architettonici tipici del contesto ambientale
CCA	manufatti architettonici in contrasto con il contesto ambientale
ECA	manufatti architettonici estranei al contesto ambientale

Livello di qualità architettonica

Qe	qualità elevata
Qm	qualità media
Qs	qualità scarsa
Qi	qualità insignificante

Stato di modificazione/trasformazione o alterazione

Si	sostanzialmente inalterato
Pm	parzialmente modificato
Fm	fortemente modificato

Stato di conservazione

Co	conservazione ottima
Cb	conservazione buona
Cm	conservazione mediocre
Ci	conservazione insufficiente
Cf	conservazione fatiscente

Interventi di recupero ammissibili

MO	manutenzione ordinaria
MS	manutenzione straordinaria
RC	restauro conservativo
RIE	risanamento igienico edilizio
RE	ristrutturazione edilizia
DR	demolizione e ricostruzione