

Art. 101 – Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

1. Nei Tessuti insediativi degli Ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal P.I., salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme specifiche di zona o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme e dal repertorio normativo, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi come definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e succ. modifaz.
2. Quando le disposizioni di cui al comma 1 ammettano il cambio di destinazione d'uso, questo è ammesso con le limitazioni previste dalla disciplina funzionale del tessuto insediativo di appartenenza. Le nuove unità residenziali ricavate dal frazionamento di edifici esistenti, fatta eccezione per le abitazioni collettive, non possono avere una Superficie Utile Lorda (SUL) inferiore a 45 mq.
3. Le attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico UT6 sono sempre ammesse su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità.
4. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme.
5. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004.
6. Le nuove destinazioni UT7 servizi privati di interesse collettivo sono ammesse esclusivamente se localizzate nelle tavole 4 o 5 del PI o previste nei repertori normativi.
7. Gli interventi eccedenti i limiti di cui ai commi precedenti, salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme di Tessuto o dai repertori normativi, possono essere assentiti con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei precedenti articoli da 11 a 18.
8. Fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, gli interventi di nuova costruzione ricadenti nelle aree in cui il PI prevede la variazione delle previsioni urbanistiche rispetto al previgente PRG con incremento della potenzialità edificatoria, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al versamento del contributo straordinario perequativo previsto dall'art. 157 delle presenti norme.
9. I proventi derivanti dal contributo di sostenibilità, di cui al precedente comma, sono versati in un fondo vincolato del Comune destinato a finanziare l'acquisizione di aree e la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e di servizi, prioritariamente nella circoscrizione di riferimento.
10. Nei successivi articoli, ferme restando le precedenti disposizioni generali, vengono definiti per ogni tessuto insediativo esistente:
 - a) **Il tipo morfologico-edilizio e funzionale;**
 - b) le **categorie funzionali**: la norma individua gli Usi non ammessi e gli Usi regolati, ovvero destinazioni d'uso compatibili con il tessuto edilizio, ma con limitazioni percentuali rispetto alla SUL complessiva, espresse in rapporto alla Superficie utile linda realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi;
 - c) gli **indici stereometrici e le densità edilizie**;
 - d) la **disciplina degli interventi edilizi** contenente: le specifiche modalità di intervento, i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica relativi anche alla disciplina morfologica e tipologica, di riordino urbanistico edilizio e di nuova costruzione;
 - e) la **disciplina ecologica ed ambientale**, relativa alle dotazioni di alberature e arbusti (DA e Dar) e alla permeabilità dei suoli, da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione per ogni metro quadro di superficie di riferimento come indicata al precedente art. 08/comma 1/punto 07.
11. All'interno dei tessuti, negli ambiti disciplinati da previgenti accordi di programma, PIRUEA, PUA e PEEP, si applica la disciplina speciale di detti strumenti di pianificazione come disposto all'art. 181 - Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI.
12. Il PI, ai sensi dell'art. 17, comma 2, lett. d) della L.R. 11/2004, individua all'interno dei tessuti insediativi gli ambiti la cui attuazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di uno strumento urbanistico attuativo o al convenzionamento di un comparto urbanistico. I progetti di PUA o di comparto sono redatti applicando gli indici stereometrici e le norme del tessuto insediativo in cui ricadono oltre ad eventuali previsioni puntuali inserite nel repertorio

normativo; le dotazioni di opere di urbanizzazione e di servizi sono quelle previste ai precedenti capi 2 e 3 del titolo primo. Negli ambiti individuati dal presente comma, l'indice territoriale coincide con l'indice fondiario attribuito al tessuto; l'indice fondiario sui singoli lotti è definito dal PUA o dalla convenzione del comparto.

13. All'interno dei tessuti insediativi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata le medie e grandi strutture di vendita legittimamente esistenti ed autorizzate prima dell'adozione del PI, sono confermate; nell'ambito della SUL legittimamente preesistente a destinazione commerciale possono essere autorizzate diverse articolazioni dei settori merceologici nel rispetto delle norme in materia di dotazioni di standards edilizi ed urbanistici, di pianificazione della mobilità e di programmazione della rete di vendita regionale e comunale.
14. All'interno dei tessuti di cui agli artt. da 103 a 107, negli interventi di sopraelevazione e nuova costruzione l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (intesi come presenti in un cerchio di raggio massimo di 80 m. attorno all'edificio in questione), con la eccezione degli edifici che formino oggetto di PUA, di schede norma o di previsioni puntuali nel repertorio normativo di PI, con previsioni planovolumetriche.
15. L'attuazione delle previsioni dei tessuti può sempre essere ricompresa in un PUA qualora già previsto dal PI in un ambito contiguo per garantire una maggiore qualità ed integrazione delle soluzioni progettuali, senza alcun limite all'estensione dell'ambito soggetto a PUA.
16. In tutta la zona territoriale n. 7 Borgo Roma – Santa Lucia definita come Ambito Omogeneo nella Mappa dei Valori Immobiliari riportata nell'art. 157 è ammesso l'acquisto dei crediti edilizi generati dalle aree di "Parco San Giacomo" e "Polo Fieristico" (come risultanti dal Registro dei Crediti Edilizi), nei limiti del 25% in più rispetto agli indici dei tessuti e/o dalla SUL attribuita alle Schede Norma, escludendone comunque l'utilizzo per l'uso commerciale UT2 nell'area di atterraggio.