

CAPO III - AREE PER GLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 37 - Area degli insediamenti storici, RS

1- E' la parte del territorio Comunale interessata da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico e ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tale area il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia sociale, relativa alla presenza dei ceti e delle attività esistenti.

2- Quest'area è indicata nell'elaborato n. 16 in scala 1/5.00 e nell'elaborato n. 17 in scala 1/1.000 del PRG.

Nell'elaborato n. 17, del PRG, sono indicate le Unità Minime d'Intervento (UMI) per la redazione dei PdR .

3- Nell'area degli insediamenti storici sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenze
- b) servizi sociali
- c) istituzioni pubbliche
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e attività ricettive
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze
- g) attrezzature a carattere religioso
- h) commercio al dettaglio
- i) uffici pubblici e privati
- l) autorimesse d'uso privato .

4- Nell'area degli insediamenti storici il PRG si attua per intervento diretto, secondo le indicazioni della TAV. n. 17; è di contro obbligatorio il ricorso a strumento preventivo negli ambiti all'uopo individuati in cartografia, all'interno dei quali sarà possibile una redistribuzione dei volumi esistenti.

5- Nell'area degli insediamenti storici, per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla

proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimenti di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti. Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è d'obbligo, almeno nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie o di pregio, di utilizzare materiali tradizionali per la muratura, le tinteggiature, la copertura .

6- Negli interventi di restauro e/o di risanamento la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale; è vietata ogni contraffazione.

7- Per tutti i progetti di restauro e/o risanamento, relativi ad edifici vincolati, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia alla parte storico-ambientale, che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici, quali stampe, piante e planimetrie storiche. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1/50 per le piante, i prospetti, le sezioni, con particolari architettonici in scala 1/20. La mancanza di tali elaborati comporta la sospensione dei termini di legge per le determinazioni del Sindaco .

8- In ogni caso, tutti i progetti di intervento negli edifici compresi nell'area degli insediamenti storici devono indicare la sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

9- Negli interventi all'interno del centro storico si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesena, ecc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno o a stucchi)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticale e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio

- e) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario e della copertura
 - f) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici, che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti in profilo dalla copertura esistente
 - g) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata
 - h) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne, che non abbiano definiti caratteri architettonici. **Per i fabbricati che si affacciano sulla Piazza Resistenza è consentita la realizzazione di nuove aperture con l'esclusione di passi carrai; in tal caso la realizzazione delle stesse è subordinata alla predisposizione di uno studio complessivo di facciata esteso ad un intorno significativo, dotato di idonea ed esaustiva documentazione fotografica.**
 - i) possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari all'altezza esistente
 - j) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- 10- Negli interventi preventivi, le distanze dai confini sono quelle esistenti, con un minimo assoluto di ml. 1,50.
- 11- L'altezza massima degli edifici è quella esistente.
- 12- Le unità minime di intervento (UMI) indicate nell'elaborato n. 17, relative all'area RS, sono da intendersi individuate ai sensi dell'art. 27, legge 05/8/1978, n. 457, del punto 7 bis, comma secondo, art. 12, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.
- 13- Il Consiglio Comunale può modificare gli ambiti delle UMI nel rispetto delle procedure fissate dal ottavo comma, art. 17, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.
- 14- Gli "edifici di interesse storico-ambientale" individuati ai sensi dell'art.24 della LR 56/77 e s.m.i. possono essere sistemati con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi della Circ. Reg. 5/SG/URB/1984 e secondo le prescrizioni del comma 8 dell'art. 24 della L.R. n. 56/77) come indicato dal simbolo riportato sulla Tav. 17. Il progetto deve porre particolare attenzione alla conservazione

dell'impianto originario del fabbricato, secondo le indicazioni del comma 9 del presente articolo. L'intervento proposto può essere realizzato a seguito dell'ottenimento del parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.

Art. 39 - Aree residenziali esistenti e di completamento RC (RC1 - RC2 - RC3 - RC4 - RC5 - RC6 - RC7)

Sono le aree a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In quest'area sono consentite le seguenti trasformazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose
- d) istituzioni pubbliche statali
- e) attrezzature a carattere religioso
- f) ristoranti, bar locali di divertimento
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza
- h) commercio al dettaglio
- i) teatri e cinematografi
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali
- m) alberghi e pensioni
- n) autorimesse di uso pubblico e privato

In queste aree, il PRG si attua per intervento diretto, comprese demolizione e ricostruzione, ad eccezione dell'area RC1, RC2 e della area RC4/1, ~~RC7~~ per le quali è prevista la possibilità di intervento preventivo. Per la zona RC7 è previsto esclusivamente l'uso di intervento preventivo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- 1) Per i nuovi edifici (area RC1) :
 - a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,50$ mq/mq
 - b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,30$ mq/mq
 - c) indice di densità edilizia fondiaria, $I_f = 1,65$ mc/mq
- 2) Per la trasformazione (area RC1):
 - a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f =$ esistente

Con

b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,50 \text{ mq/mq}$

c) indice densità edilizia fondiaria, $If = \text{esistente}$

3) Per i nuovi edifici (area RC2) ad esclusione della sub-area c :

a) indice di utilizzazione territoriale, $Ut = 0,22 \text{ mq/mq}$

b) indice di densità edilizia territoriale, $It = 0,66 \text{ mc/mq}$

c) indice di utilizzazione fondiaria, $Uf = 0,35 \text{ mq/mq}$

d) rapporto di copertura massima, $RC = 0,30 \text{ mq/mq}$

e) indice di densità edilizia fondiaria, $If = 1,15 \text{ mc/mq}$

4) Per la trasformazione (area RC2) sub-area c:

Con intervento preventivo (PdR)

a) indice di utilizzazione fondiaria, $Uf = \text{esistente}$

b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,50 \text{ mq/mq}$

c) indice di densità edilizia fondiaria, $If = \text{esistente}$

5) Per i nuovi edifici (area RC3)

a) indice di utilizzazione fondiaria, $Uf = 0,30 \text{ mq/mq}$

b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,25 \text{ mq/mq}$

c) indice di densità edilizia fondiaria, $If = 1,00 \text{ mc/mq}$

6) Per i nuovi edifici (area RC4) ad esclusione della sub-area a :

a) indice di utilizzazione fondiaria, $Uf = 0,30 \text{ mq/mq}$

b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,25 \text{ mq/mq}$

c) indice di densità edilizia fondiaria, $If = 1,00 \text{ mc/mq}$

7) Per la trasformazione (area RC4) sub-area a:

Con intervento preventivo (PdR)

a) indice di utilizzazione fondiaria, $Uf = \text{esistente}$

b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,55 \text{ mq/mq}$

c) indice di densità edilizia fondiaria, $If = \text{esistente}$

8) Per i nuovi edifici (area RC5):

a) indice di utilizzazione fondiaria, $Uf = 0,287$

b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,35 \text{ mq/mq}$

c) indice di densità edilizia fondiaria, $If = 0,94 \text{ mc/mq}$

(comma aggiunto con deliberazione C.C. n. 13 del 26/4/1999)

9) Per i nuovi edifici (area RC6):

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,31$ mq/mq
- b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,35$ mq/mq
- c) indice di densità edilizia fondiaria, $I_f = 0,94$ mc/mq
(comma aggiunto in fase di stesura di progetto definitivo)

10) Per i nuovi edifici (area RC7):

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,42$ mq/mq
- b) rapporto di copertura massima, $RC = 0,35$ mq/mq
- c) indice di densità edilizia fondiaria, $I_f = 1,26$ mc/mq
(comma aggiunto in fase di stesura di progetto definitivo)

11) Per edifici nuovi ed esistenti:

- a) altezza massima indicata nella tabella di ogni singola area
- b) parcheggi e autorimesse nelle misure e modalità previste dall'art. 28 delle presenti Norme
(solo per i nuovi edifici)
- c) aree con verde privato e/o di vicinato, attrezzato secondo le indicazioni del 5° comma dell'art. 27 delle presenti Norme, incrementando del 50% la quota di alberature e arbusti.

Nell'area RC2, il PRG si attua per intervento preventivo, con la superficie minima indicata nell'elaborato n. 17 e nella relativa tabella di area, ad eccezione della sub-area b, per la quale valgono le indicazioni dell'art. 56 delle presenti Norme **e della sub area h**. Relativamente all'area RC 4/1a si precisa che in sede di attuazione dei richiesti P.d.R. dovranno essere ricercate coerenti soluzioni progettuali. Nelle more della formazione degli strumenti esecutivi saranno possibili interventi di ristrutturazione edilizia semplice.

Le unità minime di intervento (UMI) indicate nell'elaborato n. 17, relativo alle sub-aree RC2/c ed RC4/a, sono individuate ai sensi dell'art. 27, legge 05/8/1978, n. 457, del punto 7 bis, secondo comma, art. 12, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

Il Consiglio Comunale può modificare l'ambito delle UMI ed individuarne di nuove, nel rispetto delle procedure fissate dalle norme richiamate al comma precedente.

Per gli edifici esistenti nell'area RC1, è consentito il mantenimento delle superfici e dei volumi in atto, anche in deroga agli indici e parametri di area, relativamente agli interventi indicati alla Tav. 17 secondo le definizioni d'intervento di cui alla Circ. reg. 5/SG/URB/1984.

Per gli edifici esistenti nell' area RC3, è consentito il mantenimento delle superfici e dei volumi in atto, anche in deroga agli indici e parametri di area, relativamente agli interventi di cui alle lettere a) ,b) ,c) e d), comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i.

Nell'ambito dell'area RC7 deve essere rispettato l'orientamento prevalente degli edifici esistenti.

Art. 43 - Aree produttive e terziarie di espansione ADE

Sono le aree produttive e delle attività terziarie di espansione per nuovo insediamento.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni :

- a) impianti produttivi
- b) attività terziarie
- c) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti produttivi e delle attività terziarie dei punti a),b)
- d) depositi e magazzini
- e) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima S_u di 150 mq. , ad so del custode o del titolare dell'azienda. La parte residenziale non è da conteggiare nei parametri sottoindicati.
- f) commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso, nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale.

In queste aree il PRG si attua per intervento preventivo (PP o PEC); la superficie minima di intervento è estesa ai comparti individuati nell'elaborato 18.

Eventuale piano interrato destinato a magazzino e ad impianti tecnologici non è conteggiato come superficie utile.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale , $U_t = 0,30$ mq/ha
- b) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq/mq
- c) altezza massima, $H = 10,00$ ml. ad esclusione dei volumi tecnici
- d) rapporto massimo di copertura, RC pari a 0,45 mq/mq
- e) aree per servizi secondo quanto previsto dall'art. 21, legge regionale del 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.
- f) oneri di urbanizzazione primaria eventualmente assolti secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico esecutivo, nonché dalla deliberazione del Consiglio Comunale
- g) oneri di urbanizzazione secondaria eventualmente assolti secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico esecutivo nonché dalla deliberazione del Consiglio Comunale
- h) contributo commisurato al costo di costruzione, ove dovuto, determinato in base al progetto presentato ed in relazione alle indicazioni della delibera del Consiglio Comunale.

In particolare, si dovranno osservare le indicazioni previste dall'art. 29 delle presenti Norme, nonché della legislazione vigente, con particolare riferimento all'art. 26 della legge regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.

Gli interventi previsti sugli edifici esistenti sono quelli indicati dalle lettere a, b, c, d, comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i. Dell'intervento di ristrutturazione edilizia sopra indicato con la lettera d, è consentito quello di tipo A descritto nella circolare 5/SG/URB del 27/4/1984.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà indicare, nell'ambito della normativa vigente, le attività insediabili, nonché i limiti massimi di rumorosità, la quantità e qualità delle emissioni liquide, gassose e dei rifiuti solidi. Altresì dovranno essere determinate le esigenze infrastrutturali necessarie e previste all'interno del Progetto Unitario di Coordinamento redatto ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., le opere ivi previste sono da considerarsi quale livello minimo di interventi da eseguirsi e, quindi, potranno essere implementate da altre opere eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali. È prevista una fascia di metri 10,00 verso l'area ADE1 in cui è possibile traslare la rotatoria qualora se ne ravveda la necessità in sede di progetto esecutivo.

Il permesso di costruire per ampliamenti o nuove costruzioni o per interventi di pavimentazione del suolo per superfici superiori a 100 mq, è subordinato ad uno studio idraulico specifico relativo allo smaltimento delle acque bianche e nere. ^{N.B'}

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere che una quota parte del valore dei diritti edificatori, pari ad almeno il 30% dell'aumento del valore venale delle aree certificato da perizia asseverata redatta a cura del Comune, sia devoluta al Comune a titolo di compensazione edilizia e perequazione urbanistica.

La Convenzione Edilizia potrà prevedere che l'importo della perequazione sia corrisposto, a scelta dell'Amministrazione Comunale, con le seguenti modalità:

- a) Somma in denaro, pari all'importo del valore di cui ai commi precedenti, da corrispondere secondo i termini e le modalità che saranno indicate da specifico provvedimento di Giunta Comunale.**
- b) Opere di interesse pubblico di valore pari all'importo della perequazione urbanistica o di quota parte di essa. La qualità e l'entità delle opere di interesse pubblico è desunta da un progetto definitivo dell'opera redatto a cura dell'Amministrazione comunale. Il valore è dato dal computo metrico estimativo delle opere determinato con prezzi**

unitari desunti dal prezzario regionale vigente applicando uno sconto pari alla media dei ribassi praticati nel comune nel quinquennio precedente per opere di medesima categoria. In assenza del dato di cui al comma precedente, saranno utilizzate le medie di ribasso rilevate nei comuni limitrofi per la stessa categoria di opera.

- c) superfici fondiari edificabili di valore pari all'importo della perequazione urbanistica. Il valore fondiario è determinato dal Comune sulla base del valore medio di mercato certificato da perizia asseverata redatta a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.**

Le disposizioni inerenti la compensazione edilizia e perequazione urbanistica si applicano a tutte le aree produttive e terziarie di espansione ADE che alla data di approvazione della variante non siano state oggetto di piani esecutivi convenzionati o di permessi di costruire semplici o convenzionati.

N.B. la parte sottolineata è stata aggiunta in sede di approvazione del progetto definitivo, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute