

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



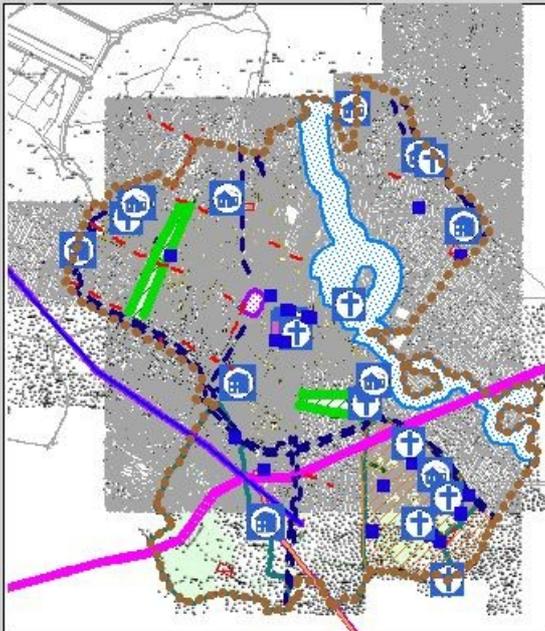
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa

Studi Geologici: TECNOGEO - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



VARIANTE N°16

UFFICIO DI PIANO: Arch. Elisabetta Ulivi
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti, Luca Neri

Responsabile del Procedimento: Arch. Nicola Gagliardi

Garante della Comunicazione: Dott. Geol. Elena Baldi

Francesca Brogi
Sindaco

Massimiliano Bagnoli
Assessore Pianificazione Urbanistica

Emanuele Turini
Assessore Lavori Pubblici - Manutenzione -
Opere di Urbanizzazione

***Variante Normativa al R.U. per l'adeguamento
alle N.T.A. in conformità e coordinamento alle
dimensioni minime degli alloggi riportate all'art.27 del R.E.U.***

Luglio 2015

STATO SOVRAPPOSTO

REGOLAMENTO

URBANISTICO

Adozione Delibera C.C. n. 39 del 7.08.2008

Approvazione Delibera C.C. n. 25 del 17.04.2009

Art. 15 - Ristrutturazione Edilizia

1 . Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di pianificazione comunale. ovvero dal regolamento edilizio; nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Salvo quanto sopra è ammesso un adeguamento, con l'utilizzo anche di materiali diversi da quelli esistenti, per fabbricati di piccole dimensioni quali box, garage, locali di sgombero o similari costituenti pertinenza di unità residenziali con il mantenimento della destinazione d'uso. Potrà essere consentita la modifica delle altezze qualora si voglia adeguare il manufatto al rispetto delle indicazioni del presente Regolamento.

b) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti (agibili), alla data di adozione della seguente normativa, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale e sul dimensionamento del P.S., le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile

2 .Ai fini dell'applicazione del presente strumento, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ulteriormente specificati dal R.U. secondo la seguente classificazione:

a) Risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici (D1)

Sono gli interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

b) Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico -sanitario (D2)

Sono gli interventi che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari finalizzate al loro adeguamento igienico- sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi strutturali, verticali e orizzontali per :

- b 1 - Costituzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente **(D2.1)**;
- b 2 - Rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari **(D2.2)**;
- b 3 - Ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi **(D2.3)**.
- b 4 - Realizzazione di autorimesse legate a vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti **(D2.4)**

Per i predetti interventi è facoltà della Amministrazione Comunale, nei casi in cui gli interventi siano suscettibili di avere significativi effetti sul tessuto edilizio ed urbanistico circostante, prescrivere un comparto minimo di edifici cui imporre interventi coordinati.

-b 1 - D2.1 - Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente.

L'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare il servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare oppure la sua realizzazione comporti la modifica della superficie dei locali al di sotto dei minimi indicati dall'art. 30 del regolamento Edilizio.

L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale.

L'incremento tipologico non dovrà inoltre causare modifiche ai profili dei tetti e all'andamento delle falde di copertura fatti salvi i diritti di terzi.

I servizi igienici o i volumi tecnici in ampliamento dovranno essere previsti all'interno di un progetto che negli elaborati grafici rappresenti l'intero edificio e almeno i due fabbricati contigui in caso di edilizia a schiera o a corte.

La progettazione dovrà tendere ad ubicare preferibilmente i nuovi servizi igienici nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano.

La superficie massima di incremento viene stabilita in 6 mq di superficie utile. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici unitari conclusi.

Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

Tale intervento non risulta ammissibile per gli edifici classificati di valore storico architettonico testimoniale individuati dal RU.

-b 2 -D2.2 - Rialzamento dell'ultimo piano

E' ammesso il rialzamento del sottotetto solo nel caso in cui si intervenga sull'intero ultimo piano dell'edificio senza che si sostituiscano nuove u.i.

I locali sottotetto dovranno essere accessibili esclusivamente con collegamenti verticali dall'u.i. sottostante

Il rialzamento della copertura viene consentito nella misura massima di cm 100 da misurarsi, all'interno del vano sottotetto, nell'intersezione tra la muratura esterna e il solaio di copertura. Il rialzamento deve avvenire nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti in relazione alla destinazione d'uso.

Nel caso in cui il rialzamento del sottotetto permetta la realizzazione di locali abitabili con permanenza di persone, la superficie **addizionata** non potrà essere conteggiata per il raggiungimento **della superficie utile abitabile minima stabilita dal Regolamento Edilizio** ~~di quella necessaria (mq. 55 come indicato all'art. 30 del Regolamento Edilizio) per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da~~ **per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali** ~~ristrutturazione edilizia ed urbanistica che prevedano aumento di u.i. o cambio di destinazioni d'uso.~~

Non è ammessa la realizzazione di opere che interrompano la continuità della copertura, salvo il caso di interventi unitari o la realizzazione di accessi al tetto per ispezione e/o manutenzione o lucernari di piccole dimensioni per l'illuminazione di vani sottostanti ad uso soffitta o destinazioni similari

Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di concessione evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di pregio architettonico e/o tipologico e/o ambientale è facoltà dell'Amministrazione ricondurre l'edificio entro categorie più vincolistiche previste dalla presente normativa.

La sopraelevazione non sarà consentita nelle seguenti eventualità :

- qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante;
- nei casi in cui l'edificio sia in aderenza ad immobili di valore storico architettonico individuati come tali dal presente strumento urbanistico;
- qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti invece parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, ecc.).

Non sono ammessi aggetti di gronda difformi da quelli propri al tipo edilizio. Qualora l'edificio presenti cornicioni, elementi di sottogronda in cotto, e/o aggetti lignei si dovrà prevedere il loro smontaggio e la loro conseguente ricollocazione sostituendo gli elementi deteriorati con elementi nuovi ma simili per forma e materiale.

La copertura dovrà essere realizzata preferibilmente recuperando i materiali esistenti o con materiali propri al tipo edilizio, e cioè, considerata la caratteristica ambientale di zona, eseguita in coppi ed embrici toscani. Negli aggetti di gronda realizzati con travicelli e mezzane e sovrastante manto non viene ammesso l'uso di tavellonato

-b 3 -D2.3 - Ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Tale intervento é ammesso purché compatibile con la tipologia dell'edificio e finalizzato al superamento delle condizioni di degrado a seguito dell'approvazione di P. di R. nel rispetto del dimensionamento e delle procedure di cui all'art. 25.1

- b 4 -D2.4 realizzazione di autorimesse

E ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali con le dimensioni indicate dall art.30 del R.E. alle seguenti condizioni :

- Realizzazione di una autorimessa per ciascun unità immobiliare residenziale
- L edificio deve essere stato autorizzato in data anteriore al 01.09.1967
- Non siano state realizzate autorimesse in applicazione delle disposizioni art. 38 NTA del PRG

c) Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente (D3)

Tale intervento consente la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio.

Sono ammessi, nei prospetti privi di unitarietà compositiva, interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, anche in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 81 della L. R. 01/2005.

d) Ristrutturazione edilizia per Demolizione e fedele ricostruzione (D4)

Tale intervento consente la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e di pregio esistenti, anche con riferimento all'inserimento nel contesto urbano circostante.

Art. 23.1 - Ambito 1 – Edificato di antica formazione

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L'edificato di antica formazione comprende il nucleo urbano costituitosi attraverso il processo di consolidamento dell'antico insediamento, nella cui conformazione è ancora leggibile l'originario ruolo difensivo e di scambio. Tale nucleo rappresenta l'elemento polare gerarchico e di irradiazione del processo di crescita dell'intero insediamento, ed esprime una evidente connotazione di organicità ed omogeneità formale.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dell'edificato di antica formazione devono garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica e del valore d'uso del patrimonio

edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori emersi, devono essere attuati prevalentemente interventi di conservazione (vedi artt. 12-15).

3. Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici piani attuativi per il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici -

4. All'interno dell'edificato di antica formazione, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato IV alle presenti normative) che definiscono gli interventi ammessi per i singoli organismi edilizi in coerenza con le finalità ed i contenuti del Piano Strutturale. Le indicazioni delle schede sono integrate e completate dalla disposizioni di cui al presente articolo nonché delle indicazioni contenute nel Piano del Colore del centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.

5. Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine si associa una parte prescrittiva di orientamento per la progettazione ed il recupero. In sede di richiesta di permesso di costruire e/o presentazione D.I.A. sarà cura del progettista incaricato e/o della proprietà sottoporre la scheda ad ulteriori approfondimenti ed integrazioni risultanti da indagini dirette e di cantiere. Tale scheda è da intendersi integrativa degli elaborati necessari per il rilascio del permesso.

6. Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D1 (come definita all'art. 15) senza incrementi in altezza e profondità, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'organismo edilizio.

7. Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" dal P.S. si rimanda all'art. 45 delle presenti norme.

8. All'interno delle zone di recupero di cui al precedente comma 3, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero la cui disciplina è precisata da una specifica scheda norma o da indicazioni di dettaglio. In assenza di PdR, qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede normative, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D1 senza cambio di destinazione d'uso ed esclusi incrementi in altezza e profondità; è consentita la demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

9. Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche schede, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui al successivo comma 14.

10. In ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad aree più ristrette rispetto all'estensione degli ambiti individuati dal Regolamento Urbanistico, purché corrispondenti a comparti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio. Le previsioni dei predetti strumenti sono attuate per mezzo di un Piano Attuativo corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra.

11. Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari, **variazione di destinazione d'uso**. L'intervento comunque non può originare alloggi **con superficie utile abitabile inferiore a mq. 40 e che non siano dotati di una camera matrimoniale** ~~inferiori a mq. 55 di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal R.U., dal Regolamento Edilizio ed ogni altra Normativa relativa alla zona.~~ Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi di interesse storico. Gli interventi che comportano il frazionamento di unità immobiliari interne ad un complesso edilizio di particolare valore storico architettonico (edifici notificati, parificati o assimilati) dovranno essere operati mediante P.d.R. che ne salvaguardi le caratteristiche di interesse storico architettonico o decorativo. Tali caratteristiche dovranno tener conto del pieno utilizzo dell'immobile e della compatibilità delle destinazioni d'uso con quelle ammesse dal R.U.. L'intervento di riorganizzazione funzionale dovrà conservare i caratteri architettonici, storici, tipologici e formali dell'edificio. I nuovi elementi architettonici dovranno essere realizzati con tecnologie e modalità, che possano consentire la restituzione in pristino di tutte le caratteristiche originarie (criterio di reversibilità).

Destinazioni d'uso

12 Le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili e delle rispettive aree di pertinenza sono le seguenti :

- a) Residenziale
- b) Servizi e attività d'interesse pubblico
- c) Direzionale
- d) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 250,00
- e) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- f) Turistico ricettivo
- g) Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

Fermo restando quanto sopra specificato ed eventuali prescrizioni contenute nelle schede normative specifiche, si ritengono incompatibili con le caratteristiche del tessuto quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali.

In particolare :

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- rimesse di automezzi di portata superiore ai 10 q.li;
- attività industriali di qualsiasi genere;
- laboratori artigiani con macchinari e/o lavorazioni inquinanti o moleste o insalubri (odori, fumi, polveri, rumori ecc.);
- esercizi commerciali con una superficie di vendita superiore a mq. 250;
- depositi o centri di raccolta di rifiuti urbani;
- le attività di tipo commerciale-artigianale di servizio e artigianale di produzione, incompatibili con le tipologie edilizie, i piani di settore ed i regolamenti vigenti.
- attività insalubri definite tali da specifiche norme di legge.

Mutamenti di destinazione d'uso

13 . Il mutamento anche parziale di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti, rispetto a quello in atto alla data di entrata in vigore della presente normativa, è soggetto, anche in assenza di opere edilizie, a denuncia di inizio attività. Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso a funzione non residenziale vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'intervento alla preventiva redazione di un Piano di Recupero.

Criteri di intervento sul patrimonio edilizio storico

14 . Ogni intervento dovrà essere rivolto alla tutela ed al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e formali propri dell'organismo edilizio; ogni operazione e/o rifacimento dovrà stabilire una continuità con le preesistenze attraverso un uso appropriato delle tecniche e dei materiali. In particolare, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- **COPERTURE**: Gli interventi di restauro e consolidamento delle coperture dovranno essere realizzati senza alterazione dell'esistente rispettando la forma ed i materiali sia del sistema strutturale che del manto. Qualora le coperture presentino il carattere non aderente al tipo e/o al tessuto edilizio, per forma, per inclinazione, per uso dei materiali, etc. sono consentiti interventi di

ripristino tipologico. Per gli edifici sottoposti a categorie d'intervento conservative ogni intervento al sistema di copertura dovrà tendere alla conservazione delle strutture esistenti; la sostituzione degli elementi originari degradati non più recuperabili dovrà avvenire con strutture e materiali simili. L'introduzione di materiali diversi dovrà essere giustificata da un approfondimento tecnico-progettuale concordato con l'Amministrazione Comunale. L'aggetto di copertura dovrà essere conforme al tipo edilizio. Qualora si renda necessaria l'introduzione delle misure preventive e protettive di cui all'art. 82 comma 14 della L.R. 1/05, dovranno essere installati dispositivi tali da minimizzare l'impatto visivo rispetto alla sagoma ed alla linea di colmo del fabbricato; per quanto riguarda i dispositivi di accesso alla copertura, dovranno essere realizzati nella quantità e nelle dimensioni minime previste dallo specifico regolamento regionale in materia (0,5 mq di superficie).

- **MODIFICA ALLA COPERTURA:** Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni introdotte per le zone a rischio sismico, rendendo la copertura non spingente e verificando la resistenza alle azioni orizzontali oltre ad una adeguata connessione tra gli elementi costituenti l'orditura. Qualora l'esistente presenti elementi particolari di sottogronda essi dovranno essere smontati e ricollocati secondo la forma precedente; le parti mancanti dovranno essere integrate con elementi simili.
- **ELEMENTI SOTTOGRONDA:** Gli elementi sottogronda (aggetti in pietra, scempiati di varia forma, elementi in cotto modanati, ecc.) dovranno essere conservati, ripristinati e/o sostituiti con elementi simili agli originari. Preliminarmente a qualsiasi intervento di ripristino o di modifica alla copertura e/o al coronamento dovrà essere presentata oltre ai grafici di rilevamento una documentazione fotografica dei particolari di copertura e di gronda. I comignoli dovranno essere di forma e dimensione tradizionale. Nei prospetti frontali e laterali non sono ammesse modifiche allo "spessore in vista" delle coperture. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.
- **CONSOLIDAMENTO:** Preliminarmente ad ogni intervento sull'esistente si dovrà studiare il comportamento statico e lo stato strutturale dell'edificio verificando lo stato di consistenza delle fondazioni, il tipo di muratura, gli eventuali dissesti intervenendo successivamente con riparazioni e risanamenti. Qualora tali risanamenti dovessero prevedere demolizioni e ricostruzioni esse dovranno essere accertate mediante un preliminare sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere di demolizione e ricostruzione, oltre che specificate dai rilievi dovranno essere documentate da fotografie. Gli interventi di consolidamento e di deumidificazione potranno essere eseguiti secondo le tecniche più opportune rispettando comunque i materiali esistenti che nel caso di strutture in vista non dovranno essere deteriorate e/o nascoste.
- **SCALE:** Le scale interne di distribuzione primaria o esterne primarie dovranno risultare aderenti al tipo edilizio e non dovranno essere alterate nell'aspetto formale e di finitura. Per gli edifici notificati e/o parificati l'intervento al sistema di collegamento verticale non potrà comportare alcuna alterazione delle caratteristiche originarie. Per gli edifici sottoposti a categoria d'intervento conservative e comunque per ogni edificio facente parte dei nuclei storici si dovrà rispettare l'uso

dei materiali tradizionali e le finiture (scalini, corrimani, ecc.) non potranno essere sostituite con materiali non appropriati al tipo edilizio e/o al tessuto. E' ammessa, purché documentata, la sostituzione degli elementi impropri al carattere dell'edificio con altri più idonei. Per qualsiasi tipo di intervento può rendersi possibile l'inserimento di scale secondarie interne quali elementi congiunti all'arredo interno: tale intervento non dovrà compromettere la lettura unitaria del tipo edilizio. Qualora si dovesse intervenire mediante ristrutturazione e/o rifacimento del vano scala questo dovrà essere posizionato rispettando i caratteri tipologici dell'edificio.

- **ARCHI - VOLTE – SOLAI:** Ogni elemento architettonico caratterizzante l'edificio dovrà essere conservato e valorizzato. Gli archi, le volte dovranno essere recuperate e restaurate. Ugualmente i solai in legno dovranno essere conservati ed eventualmente ripristinati. In presenza di soffitti a cassettoni, decorati ecc. si dovrà porre attenzione e cura nel consolidamento al fine di salvaguardare gli elementi decorativi originali.
- **INFISSI:** Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati o ripristinati. Qualora si debba procedere necessariamente alla loro sostituzione essi dovranno essere realizzati nelle forme analoghe alle originali o comunque nei tipi tradizionali, in legno naturale o tinteggiato nei colori tradizionali. Per particolari tipologie edilizie, l'Amministrazione Comunale, sentiti gli organi tecnici, potrà assentire l'uso del ferro- finestra. Le chiusure dei fondi dovranno essere in legno, e preferibilmente realizzate mediante sporti pieghevoli; dovranno essere tinteggiate con colori coprenti concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. In occasione di interventi sull'immobile gli infissi che arrecano degrado formale all'ambiente dovranno essere sostituiti. Non è consentito l'uso di infissi in alluminio, e in plastica. Diverse e ulteriori prescrizioni potranno essere stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale e/o dalla Commissione Edilizia. Per ulteriori specificazioni si rimanda al “Piano del Colore” del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.
- **ELEMENTI DECORATIVI:** Gli elementi decorativi sia esterni che interni caratterizzanti gli edifici, dovranno essere salvaguardati e valorizzati. Qualora essi presentino fenomeni di degrado per deterioramento (sfaldamento, polverizzazione, ecc.) dovranno essere restaurati adottando tecniche specifiche di consolidamento. Qualora sia inevitabile la loro sostituzione essa dovrà avvenire secondo materiali e forme identiche allo stato attuale. All'atto autorizzativo dovrà essere allegato il rilievo di dettaglio degli elementi decorativi, oltre ad una specifica documentazione fotografica. Gli elementi di finitura incongrui esistenti dovranno essere sostituiti con elementi aderenti al tipo edilizio. Per ulteriori specificazioni si rimanda al “Piano del Colore” del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.
- **INTONACI** - Il ripristino o il rifacimento integrale degli intonaci dovrà essere realizzato mediante tecniche e materiali tradizionali; in presenza di decorazioni pittoriche o particolari elementi decorativi come marcapiani, marca davanzali, cornici, portali in pietra, zoccolature, ecc. si dovrà provvedere al loro restauro ponendoli in evidenza. Preliminarmente al rifacimento degli intonaci

interni deve essere accertata la non esistenza di coloriture o decorazioni originali di pregio. Ai fini di evitare forme di degrado dell'aspetto esterno viene fatto divieto di introdurre intonaci plastici, granulati, a cemento, o similari. I paramenti esterni in vista, mattoni faccia-vista, pietre, ecc. dovranno essere conservati nello stato attuale, salvo opere di "restituzione" mediante asportazione di ogni elemento sovrastante. Si dovrà procedere allo loro pulitura e stuccatura con tecniche e malte tradizionali, escludendo per essi ogni forma d'intonaco. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.

- **TINTEGGIATURE** - Le coloriture saranno realizzate in riferimento all'ambiente e ai colori tradizionali dell'abitato. Il colore delle facciate dovrà essere autorizzato su campionatura da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; la scelta del colore sarà effettuata sulla base di riferimenti cromatici presenti nel tessuto edilizio, in funzione della percezione di aspetti tonali, ricorrendo preferibilmente a colori caldi riconducibili alle "terre". Nella tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio superando limiti o frazionamenti di proprietà. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.

- **SISTEMAZIONI ESTERNE, SPAZI PERTINENZIALI ED OPERE DI ARREDO**

Spazi inedificati - Gli spazi inedificati dovranno essere conservati e mantenuti per il decoro urbano. Gli spazi pavimentati a corte e le aree private a orto o giardino dovranno essere conservate e mantenute sotto l'aspetto formale, funzionale e dimensionale mantenendo i materiali tradizionali, con recupero di eventuali parti libere attualmente occupate da superfetazioni. Ogni costruzione in precario dovrà essere rimossa.

Segnaletica ed insegne - La segnaletica e le insegne dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi. Per ulteriori specificazioni si rimanda al "Piano del Colore" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.

Aree pertinenziali - Nessun intervento ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, e di manutenzione straordinaria, destinati alla mera salvaguardia del bene, potrà essere assentito, se contestualmente non venga previsto nell'area di pertinenza, il restauro degli elementi notevoli dell'arredo urbano e la demolizione di quegli annessi impropri, o comunque che risultino tali per essere in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio. Gli interventi unitari interessanti l'intero edificio, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, sono subordinati alla sistemazione ed al ripristino dell'area di pertinenza.

La sistemazione esterna, così come quella dell'edificio, si intende volta al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.

In particolare saranno da recuperare:

- la eventuale sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le essenze originarie;
- la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari, in mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali.
- gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio come fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie, ecc.

Per ulteriori specificazioni si rimanda al “Piano del Colore” del Centro storico approvato dall’Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 107/98.

Dotazione di standard

15 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d’uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che saranno dettagliate con atto deliberativo, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l’impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l’Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

16 . In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell’utenza ed agli obiettivi di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all’interno dell’edificato storico, in quanto “centro commerciale naturale” ai sensi della L.R. 28/99, i mutamenti di destinazione d’uso ad esercizi commerciali di vicinato non sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di cui all’art. 10 della DCR 233/99, in quanto la dotazione di parcheggi è soddisfatta dalle aree individuate dal Piano Regolatore Generale Vigente.

Condizioni alla trasformazione

17 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all’adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata di cui alla L.R. 1/05).

Art. 23.2 - Ambito 2 – Edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo (1° fase)

Regole insediative – Criteri ed indirizzi -

1. L'edificato formatosi attraverso processi di crescita in margine al perimetro del nucleo antico rappresenta la prima fase evolutiva della crescita urbana. Lo sviluppo si è attestato in forma spontanea sia in margine al perimetro, dell'insediamento pianificato, rappresentato dalla via dei Fossi, sia nei nodi di intersezione con i percorsi territoriali.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, il Regolamento definisce la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico, architettonico e l'identità storica e culturale degli insediamenti, anche attraverso interventi di recupero e riqualificazione del tessuto.
3. Per il patrimonio di interesse storico architettonico ubicato nelle aree esterne al nucleo antico originario, il Regolamento Urbanistico predispose schede individuali e definisce per esso specifiche normative di dettaglio, con la possibilità di interventi edilizi finalizzati al superamento del degrado mediante appropriate metodologie di restauro e/o ripristino tipologico.
4. Al fine di valorizzare l'identità tipologica e morfologica propria del tessuto urbano e in relazione alle esigenze degli abitanti insediati, per i casi specificatamente individuati dagli strumenti del R.U. potrà essere valutata la possibilità di portare a conclusione il processo tipologico attraverso interventi coerenti con le regole di formazione storica del tessuto, da attuarsi mediante Piani di Recupero individuati dall'A.C. con specifici atti.
5. Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici piani attuativi per il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

6. All'interno dell'edificato in margine al perimetro del nucleo, il R.U. individua gli organismi edilizi di particolare interesse tipologico architettonico per i quali la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato V al RU). Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine si associa una parte prescrittiva di orientamento per la progettazione ed il recupero.

7. Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D1 senza aumento di volume e superficie, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli organismi edilizi con particolare riferimento a quelli di impianto rurale e/o della prima metà del novecento.

8. Per gli edifici classificati come “Invarianti Strutturali” nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all’art. 45 delle presenti norme.

Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche schede, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui al precedente comma 23.1.14.

All’interno delle zone di recupero, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero la cui disciplina è precisata da una specifica scheda norma o da indicazioni di dettaglio. In assenza di PdR, qualora non sia diversamente precisato all’interno delle schede normative, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D1 esclusi incrementi in altezza e profondità e alla demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari , **variazione di destinazione d’uso**. Le nuove unità immobiliari saranno ricavate nel rispetto della categoria di intervento stabilita dal R.U., senza aumentare la superficie utile complessiva L’intervento comunque non può originare alloggi **con superficie utile abitabile inferiore a quella** ~~inferiori a mq. 55 di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal R.U., dal Regolamento Edilizio ed ogni altra Normativa relativa alla zona.~~ Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi di interesse storico.

Destinazioni d’uso

- Si ritengono incompatibili con le caratteristiche del tessuto quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali. Fermo restando quanto specificato dalle eventuali prescrizioni contenute nelle schede normative specifiche, le destinazioni d'uso degli immobili e delle rispettive aree di pertinenza ammissibili sono le seguenti :

- h) Residenziale
- i) Servizi e attività d’interesse pubblico
- j) Direzionale
- k) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 250,00
- l) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- m) Artigianale compatibile con la residenza

- n) Turistico ricettivo
- o) Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

Mutamento di destinazione d'uso

13 . Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti, rispetto a quello in atto alla data di entrata in vigore della presente normativa, è soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente e sempre che non sia tale da contrastare con il tipo edilizio o da alterare i valori architettonici e tipologici dell'immobile. In ogni situazione di mutamento della destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, dovrà essere valutata la compatibilità con il tipo edilizio e con il tessuto urbano affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Modifiche alle destinazioni d'uso che comportino significativo incremento del carico urbanistico (residenziale e non residenziale) potranno essere consentite solo attraverso la procedura prevista per i piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 nonché il dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale.

- 1 Negli edifici, ove è presente la funzione residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

14. E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici, esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili. Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

Dotazione di standard

15 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che saranno dettagliate con atto deliberativo, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità

minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

16 . In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all'interno dell'edificato storico, in quanto "centro commerciale naturale" ai sensi della L.R. 28/99, i mutamenti di destinazione d'uso ad esercizi commerciali di vicinato non sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 10 della DCR 233/99, in quanto la dotazione di parcheggi è soddisfatta dalle aree individuate dal Piano Regolatore Generale Vigente.

Condizioni alla trasformazione

17. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata di cui alla L.R. 1/05).

Art. 23.3 - Ambito 3 – Edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto (2° e 3° fase)

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L'edificato formatosi attraverso processi di espansione lineare e completamento del tessuto urbanistico riassume e rappresenta il processo di crescita dell'insediamento che progressivamente si è attestato sugli assi territoriali secondo le modalità ed i principi propri alla prima fase. In particolare la seconda fase ricomprende il consolidamento della crescita iniziale e l'impostazione dei percorsi di impianto edilizio, mentre la terza fase evidenzia il completamento del tessuto spontaneo e la prosecuzione dell'edificazione lineare con destinazioni prevalentemente residenziali – artigianali.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, il Regolamento definisce la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico, architettonico e l'identità storica e culturale degli insediamenti, anche attraverso intervento di recupero e riqualificazione del tessuto finalizzati al superamento delle condizioni di degrado.

3. Per il patrimonio di interesse storico architettonico ubicato nelle aree esterne al nucleo antico originario, il Regolamento Urbanistico predispose schede individuali e definisce per essi specifiche normative di dettaglio, con la possibilità di interventi edilizi finalizzati al superamento del degrado mediante appropriate metodologie di restauro e/o recupero. In generale, tutti gli interventi sul

patrimonio edilizio presente nell'ambito in oggetto dovranno garantire il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici che hanno connotato il processo di crescita urbana, con particolare riferimento all'edificato sviluppatosi nella prima metà del novecento ad alle tradizionali tipologie misto residenziale-produttivo collegate all'esercizio di attività artigianali (casa laboratorio, ecc.).

4. Al fine di valorizzare l'identità tipologica e morfologica proprie del tessuto urbano, è consentito, per i casi specificatamente individuati dagli strumenti del R.U., portare a conclusione il processo tipologico attraverso interventi coerenti con le regole di formazione storica del tessuto.

5. Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici piani attuativi per il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

6. All'interno dell'edificato in oggetto, il R.U. individua gli organismi edilizi di particolare interesse tipologico architettonico per i quali la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato V al R.U.). Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine si associa una parte prescrittiva di orientamento per la progettazione ed il recupero. Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche schede, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio di cui al presente comma sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui al precedente comma 23.1.14.

7. Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (cartografia e schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3, in coerenza con i caratteri tipologici, architettonici e formali dell'organismo edilizio. In particolare, dovrà essere garantito il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici che hanno connotato il processo di crescita urbana, con particolare riferimento all'edificato sviluppatosi nella prima metà del novecento ad alle tradizionali tipologie misto residenziale-produttivo collegate all'esercizio di attività artigianali (casa laboratorio, ecc.). Sono inoltre consentiti gli interventi di cui ai successivi commi.

8. Per gli edifici a funzione residenziale, anche se ubicati in zona satura, sono ammessi ampliamenti una-Tantum che non incidono sul dimensionamento del P.S. in deroga ai parametri urbanistici di zona, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità

abitativa interessata, un incremento di superficie utile complessiva, calcolata nelle modalità indicate dal DM 801/1977, secondo la tabella sotto riportata :

Fino a 80 mq. + 50%

Da 81 a 115 mq. + 20%

Oltre 116 mq. + 10%

Per edifici plurifamiliari e/o in aggregazione complessa tale incremento, subordinato alla formazione di un progetto unitario, è inteso quale sommatoria delle superfici spettanti ad ogni singolo alloggio, fino ad un massimo complessivo di 200 mq.

Gli ampliamenti una-tantum si intendono esclusi per gli edifici tipologicamente conclusi e per la sopraelevazione di edifici mono o plurifamiliari di altezza superiore a 7,5 mt.

L'ampliamento una -tantum non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico, anche in deroga, ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi in ampliamento non potranno determinare aumento delle u.i. rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati, alla data di adozione delle presenti norme e dovranno garantire il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici, dai confini e dalle strade di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

la superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento **della superficie utile abitabile minima stabilita dal Regolamento Edilizio** di quella necessaria (mq. 55 come indicato all'art. 30 del Regolamento Edilizio) per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da **per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali** ristrutturazione edilizia ed urbanistica che prevedano aumento di u.i. o cambio di destinazioni d'uso.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a- l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;
- b -contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché rivolti al superamento delle condizioni di degrado con il mantenimento della destinazione d'uso.
- c -nel caso in cui l'intervento preveda incremento della superficie coperta dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 2/R. rinviando al Regolamento Edilizio la facoltà di stabilire una % superiore

d -l'ampliamento una - tantum potrà essere realizzato solo sulle u.i. e sugli edifici già esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti Norme

9. Per gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo in atto. Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%. Gli interventi dovranno comunque essere condotti nel rispetto del dimensionamento e degli standard previsti dal P.S. e di quanto previsto dal P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano).

10. Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all'art. 45 delle presenti norme.

11. All'interno delle zone di recupero, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero la cui disciplina è precisata da una specifica scheda norma o da indicazioni di dettaglio. In assenza di PdR, qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede normative, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D1 esclusi incrementi in altezza e profondità e alla categoria della demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

12 Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari, **variazione di destinazione d'uso**. L'intervento comunque non può originare alloggi **con superficie utile abitabile inferiore a quella** ~~inferiori a mq. 55 di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal R.U., dal Regolamento Edilizio ed ogni altra Normativa relativa alla zona.~~ Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi di interesse storico..

Destinazioni d'uso

13. Si ritengono incompatibili con le caratteristiche del tessuto quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali. Fermo restando quanto specificato dalle eventuali prescrizioni contenute nelle schede normative specifiche, le destinazioni d'uso degli immobili e delle rispettive aree di pertinenza ammissibili sono le seguenti :

- a) Residenziale
- b) Servizi e attività d'interesse pubblico
- c) Direzionale
- d) Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 250,00
- e) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- f) Turistico ricettivo

g) Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

Mutamenti di destinazione d'uso

14. Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti è soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente e sempre che non sia tale da contrastare con il tipo edilizio o da alterare i valori architettonici dell'immobile. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di interi edifici o complessi edilizi potranno essere consentite solo attraverso la procedura prevista per i piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S., secondo le procedure di cui al successivo articolo 25.1 (Sistema degli insediamenti produttivi).

Negli edifici, ove è presente la funzione residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

Dotazione di Standard

15 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che saranno dettagliate con atto deliberativo, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Condizioni alla trasformazione

16 . Oltre al rispetto della legislazione nazionale e regionale, gli interventi sono subordinati alle prescrizioni e alla disciplina risultante dalle indagini geologiche e dalla Valutazione integrata, che sono parte integrante del Piano Strutturale e del presente R.U. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata di cui alla L.R. 1/05).

Art. 24.1 - Ambito 1 – Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

- 1.** L'ambito comprende l'espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale. L'edificato recente rappresenta la componente quantitativamente più rilevante dell'attuale sistema insediativo, con un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine del nucleo storico fino alle più recenti formazioni conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea). E' da notare che l'espansione edilizia, benché pianificata, non ha prodotto un tessuto edilizio concluso: tranne pochi esempi, si evidenziano infatti ampie possibilità di riqualificazione seguendo le regole del processo tipologico.
- 2.** Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, procede al riordino e alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
- 3.** Al fine di valorizzare l'identità tipologica e morfologica proprie del tessuto urbano il Regolamento Urbanistico, in relazione allo stadio del processo tipologico, prevede la possibilità di incrementi coerenti al tipo edilizio, nonché interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale da realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione.
- 4.** Per l'edilizia rurale od altri manufatti specialistici (manifatture ed altre strutture produttive) interni al tessuto urbano, nonché per le relative aree di pertinenza, il Regolamento Urbanistico stabilisce specifiche categorie di intervento, di tutela o trasformazione, coerenti con gli obiettivi di riqualificazione urbana e compatibili con la classificazione di valore degli edifici. Gli interventi dovranno essere conformi al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati e valorizzati in rapporto alla tipologia stabilita.

5. Per i manufatti di recente formazione con caratteristiche di pregio architettonico e culturale, il Regolamento Urbanistico estende le norme di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico.
6. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di nuova edificazione dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. Analogamente, gli interventi di addizione (tergale, giustapposta o contrapposta) o di sopraelevazione dovranno essere coerenti all'esistente sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

7. All'interno di tali ambiti, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.
- 8 Per gli edifici appartenenti agli ambiti in oggetto, fatti salvi quelli eventualmente individuati dallo strumento urbanistico come dotati di valore storico tipologico da tutelare (vedi Allegato V delle NTA), sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica attraverso opere di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA). Per le zone classificate sature dal R.U. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle volumetrie o superfici esistenti. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire una quantità di spazi liberi non inferiore alla situazione preesistente.
- 9 Per gli edifici a funzione residenziale anche se ubicati in zona satura ,sono ammessi ampliamenti una-Tantum che non incidono sul dimensionamento del P.S. in deroga ai parametri urbanistici di zona, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative.

Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di superficie utile complessiva, calcolata nelle modalità indicate dal DM 801/1977, secondo la tabella sotto riportata :

Fino a 80 mq. + 50%

Da 81 a 115 mq. + 20%

Oltre 116 mq. + 10%

Per edifici plurifamiliari e/o in aggregazione complessa tale incremento, subordinato alla formazione di un progetto unitario, è inteso quale sommatoria delle superfici spettanti ad ogni singolo alloggio, fino ad un massimo complessivo di 200 mq.

Gli ampliamenti una-tantum si intendono esclusi per gli edifici tipologicamente conclusi e per la sopraelevazione di edifici mono o plurifamiliari di altezza superiore a 7,5 mt.

L'ampliamento una -tantum non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi in ampliamento non potranno determinare aumento delle u.i. rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati, alla data di adozione delle presenti norme e dovranno garantire il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

la superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento **della superficie utile abitabile minima stabilita dal Regolamento Edilizio** ~~di quella necessaria (mq. 55 come indicato all'art. 30 del Regolamento Edilizio)~~ **per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali** ~~ristrutturazione edilizia ed urbanistica che prevedano aumento di u.i. o cambio di destinazioni d'uso.~~

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;
- contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché rivolti al superamento delle condizioni di degrado con il mantenimento della destinazione d'uso
- nel caso in cui l'intervento preveda incremento della superficie coperta dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 2/R. rinviando al Regolamento Edilizio la facoltà di stabilire una % superiore
- L'ampliamento una - tantum potrà essere realizzato solo sulle u.i. e sugli edifici già esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti Norme

10. Gli elaborati di R.U. evidenziano gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva .In tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo in atto senza che vengano insediate nuove attività. Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie lorda della destinazione produttiva esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%.

11 . All'interno dei comparti non saturi, è ammessa, nelle aree di superficie non inferiore a 500 mq. la realizzazione di nuovi edifici.

Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA).

La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di adozione delle persenti Norme, a prescindere da eventuali frazionamenti successivi a tale data purché non già asserviti a fabbricati esistenti

Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili previa verifica delle seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l’A.C., al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessori.
- L’area di intervento sia direttamente accessibile dalla strada pubblica nel rispetto delle condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente.
- L’area di intervento non occupi, anche parzialmente, l’area di pertinenza di un fabbricato storico (corte, giardino, ecc.), sia quest’ultima individuata o meno dagli elaborati del R.U.

12. All’interno dei comparti non saturi, nelle aree con superficie complessiva superiore a 2000 mq o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade, parcheggi, piazze, ecc.), gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva redazione di progetti unitari comprensivi delle eventuali opere di urbanizzazione da approvarsi attraverso permesso di costruire convenzionato. La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di adozione del Piano Strutturale, a prescindere da eventuali frazionamenti successivi a tale data purché non già asserviti a fabbricati esistenti. Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA), salvo altre specifiche indicazioni *e fino alla concorrenza del dimensionamento massimo previsto dal Reg. Urb.*¹

13. Per garantire una migliore qualità insediativa, nel caso di nuova edificazione, con la esclusione di quella derivante da P.di R., è ammessa la realizzazione di un locale ad uso garage fino ad una superficie massima di mq. 20, in deroga per il 50% ai parametri volumetrici, nel caso in cui costituisca pertinenza di alloggi aventi superficie utile di almeno 60 mq.

Il locale non potrà essere soggetto di nessun tipo di cambiamento di destinazione d’uso.

Mutamenti di destinazione d’uso

14 Il mutamento della destinazione d’uso dovrà essere coerente e nel rispetto dei principi espressi dalla legislazione nazionale regionale e dalle normative del Piano Strutturale.

Il mutamento anche parziale di destinazioni d’uso delle unità immobiliari esistenti è soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. Modifiche alle destinazioni d’uso a fini non residenziali di interi edifici o complessi edilizi potranno essere consentite solo attraverso la procedura prevista per i piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968. Il cambiamento di destinazione d’uso da attività produttiva ad altra

¹ Modificato con la variante 9 al R.U.

funzione è inoltre ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S. secondo le procedure di cui al successivo articolo 25.1 (Subsistema degli insediamenti produttivi).

Negli edifici, ove è presente la funzione residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio

15 Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 55 mq. di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, **con superficie utile abitabile inferiore a quella nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal R.U., al Regolamento Edilizio ed ogni altra normativa relativa alla zona.**

16 . All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti destinazioni:

- Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
- Turistico-ricettiva integrata con la residenza
- Direzionale
- Di servizio
- Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)

Per le attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, gli interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S.

17 . Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.

Dotazione di Standard

18 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che saranno dettagliate con atto deliberativo, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Condizioni alla trasformazione

19 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata di cui alla L.R. 1/05).

Art. 25.1 - Ambito 1 – Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico sottolineano che le attività economiche artigianali, commerciali e produttive, in senso lato, rappresentano il valore identitario da consolidare, riqualificare, potenziare ed indirizzare verso le innovazioni tecnologiche.

La strumentazione urbanistica comunale, dovrà definire le azioni più idonee per garantire la durevole permanenza e la loro riqualificazione e nel territorio comunale di tali attività produttive nell'ottemperanza della disciplina generale del P.I.T. (art.17,18 e 19) e della legislazione vigente.

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L'ambito comprende le parti di tessuto urbano interessate da aree ed edifici destinati ad attività produttive o commerciali, anche dismesse, interagenti con il tessuto residenziale. Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, procede al riordino e alla riqualificazione del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

2. Per i manufatti specialistici con valore testimoniale di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (manifatture ed altre strutture produttive) e per le loro aree di pertinenza interne al tessuto urbano, il Regolamento Urbanistico stabilisce, coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione urbana, categorie di intervento volte alla conservazione ed alla valorizzazione dei valori architettonici, tipologici e testimoniali dei manufatti stessi.

3. Il Regolamento Urbanistico, in attuazione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto, individua le condizioni di degrado dei comparti produttivi interni all'edificato verificandone la compatibilità con il

tessuto residenziale esistente. Nei casi in cui sia accertata la condizione di incompatibilità (urbanistica, sociale, ambientale), l'Amministrazione comunale potrà attivare specifiche procedure per il recupero, anche attraverso piani di ristrutturazione urbanistica che promuovano la riconversione di una parte del tessuto ed attivino meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili, opportunamente localizzate e predisposte dall'Amministrazione Comunale, in coerenza con quanto stabilito dal P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano). Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico l'Amministrazione può subordinare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.

4. Il R.U. disciplina le modalità di riqualificazione, e riconversione, rigenerazione del tessuto in coerenza con quanto stabilito dal vigente P.I.T e della normativa regionale vigente circa il consolidamento della presenza produttiva (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e comunque nel rispetto degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal P.S. Il processo di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto avviene per fasi progressive e graduali, attivando prioritariamente gli interventi che consentono il superamento di condizioni di degrado urbanistico, funzionale e sociale, quali i processi di riconversione correlati al trasferimento di attività incompatibili con la residenza in altra parte del territorio comunale, nonché quelli funzionali alla dotazione di servizi collettivi, edilizia sociale ed infrastrutture di interesse pubblico. Gli interventi di riconversione urbanistica sono programmati dall'Amministrazione Comunale anche attraverso l'attivazione di uno specifico processo partecipativo. Gli eventuali programmi di riordino delle funzioni che comportino il trasferimento di attività devono essere affrontati congiuntamente alla riqualificazione del settore produttivo.

5. Con l'obiettivo di favorire la compresenza e l'integrazione del tessuto produttivo con il tessuto residenziale, purché siano preliminarmente verificate le necessarie condizioni di compatibilità, il R.U. consente la riqualificazione, la ristrutturazione e l'adeguamento delle attività produttive esistenti previa verifica degli standard correlati alle attività esercitate o previste. La valutazione di compatibilità dovrà tener conto delle forme e dei livelli di produzione previsti. Per tali edifici, eventuali interventi di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentiti quando siano stati soddisfatti gli standard di legge e le normative in materia ambientale e solo se non producano alcuna forma di degrado all'interno del tessuto urbano.

6. Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto interessato dagli interventi di trasformazione, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

7. Gli interventi di recupero dei comparti produttivi dovranno assolvere anche ad un ruolo di riqualificazione estetica del tessuto esistente, adottando appropriate soluzioni tipologiche e formali tali da realizzare un miglioramento qualitativo, anche dal punto di vista architettonico, dei caratteri propri del sistema insediativo (caratteri tipologici, uso dei materiali, ecc.)

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

8. All'interno di tali ambiti, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Con riferimento ai principi normativi della L.R.1/2005 e succ. mod., al fine di promuovere interventi volti alla rigenerazione delle aree urbane e delle loro relazioni con il contesto, sono consentiti interventi per riqualificare le aree urbane attraverso un insieme sistematico di opere che possono prevedere:

- a) la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) la riqualificazione delle aree degradate;
- c) la riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) il recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) la riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

In coerenza con i contenuti del P.S., l'A.C. può prevedere l'implementazione del Quadro Conoscitivo del R.U. anche attraverso forme di consultazione/partecipazione da ratificare con apposito atto, in conformità con quanto stabilito.

8.1 Preliminarmente alla programmazione del recupero e della rigenerazione delle aree produttive dismesse, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, attraverso un sistema partecipativo, la consultazione per la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse a procedere agli interventi di recupero/rigenerazione.

Acquisiti tali elementi di conoscenza, l'A.C. definirà le strategie, le opere pubbliche e le azioni di riqualificazione della struttura urbana dando priorità ai sistemi di mobilità urbana, con particolare riferimento all'accessibilità pedonale, predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio ed esplicitando la riqualificazione della struttura urbana.

In tal senso l'AC promuoverà specifici bandi, impostati su strategie e programmazione pubblica, volte alla qualificazione della struttura urbana. A seguito dell'esito dei bandi potranno emergere le necessità/opportunità di rigenerazione funzionale, che potranno così essere concatenate con le operazioni di riqualificazione urbana (interventi urbanistico-edilizi, dotazioni pubbliche riconducibili ai servizi, infrastrutture, standard pubblici e/o di uso pubblico etc).

L'Amministrazione Comunale potrà programmare anche attraverso il coinvolgimento dei cittadini ed operatori, in un processo partecipativo, le aree di riqualificazione morfologica e funzionale degli assi commerciali esistenti individuando contestualmente alla programmazione della riqualificazione del tessuto edilizio, le aree pedonali, le piazze, il sistema del verde, nonché i parcheggi a servizio di tale sistema.

Gli interventi finalizzati al recupero ed alla riconversione funzionale di edifici produttivi o porzioni di essi sono ammissibili unicamente attraverso la presentazione di una proposta intervento convenzionato o di Piano Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia esteso all'intero comparto o complesso edili-

zio che potrà essere associato anche ad aree limitrofe attivando processi perequativi (Piano – programma), all'interno del quale siano valutate:

- a -La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- b -La dotazione di standard urbanistici correlata alle nuove funzioni previste;
- c -La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto urbanistico;
- d -I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- e -La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;
- f -La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi.

8.2 L'Amministrazione Comunale promuove il processo di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale verificando prioritariamente la coerenza degli interventi proposti con quanto stabilito dal vigente P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) nonché con gli indirizzi ed il dimensionamento previsto dal P.S. Sulla base delle valutazioni effettuate, l'Amministrazione Comunale predispone gli opportuni atti di governo del territorio.

8.3 Per gli edifici o complessi edilizi con destinazione artigianale / industriale in atto

Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, per la riqualificazione del ciclo produttivo, nonché *ampliamenti della SUL²* pari al 20% dell'esistente nel rispetto delle normative in materia ambientale vigente.

Inoltre l'A.C. potrà ammettere interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo.

Il progetto di Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alle verifiche ed alle valutazioni sopra specificate, atti e programmi che garantiscano gli impegni relativi al processo di trasferimento dell'attività produttiva (convenzione o atto d'obbligo). Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve le diverse indicazioni delle schede, dovranno garantire una dotazione complessiva di standard urbanistici nel comparto e/o sub comparto funzionale interessato (ivi compreso i parcheggi privati) e nel rispetto delle disposizioni del R.U. art.25.1 co 8.5, 8.6, 8.7.

8.4 Per gli edifici o complessi edilizi a destinazione artigianale/industriale dismessi (PIT artt. 17,18,19) precedentemente alla data di Avvio del procedimento di Variante al PS e al RU, sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale con destinazioni miste artigianali/commerciali/direzionali/residenziali/servizi, nelle percentuali stabilite dalla presente normativa, ove sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici per le attività previste e la maggiore dotazione necessaria per la riqualificazione del tessuto. Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve diverse prescrizioni di Piano Attuativo, dovranno comunque assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici nel comparto e/o sub.comparto funzionale

² Modificato con la variante 9 al R.U.

interessato (ivi compreso i parcheggi privati), e nel rispetto delle disposizioni del R.U. art.25.1 co 8.5, 8.6, 8.7.

All'interno dei programmi di recupero o rigenerazione nonché per gli interventi diretti di tali edifici o complessi a destinazione artigianale/industriale dismessi, attestatisi sugli assi individuati nell'elaborato grafico Allegato A (Via di Gello, Via Valdera C. e Via Valdera P., Viale Primo Maggio, Via Carducci, Via dei Mille, Viale della Rimembranza, Via Togliatti e Via Rospicciano-fino all'intersezione con Via Togliatti- Via Gramsci, Corso Matteotti, Via Battisti Piazza della Repubblica) non è consentita la trasformazione ai fini residenziali del fronte dei piani terra, in coerenza con la tipologia edilizia.

I Piani Particolareggiati potranno individuare soluzioni funzionali alternative nel rispetto degli obiettivi di recupero e della qualificazione del sistema urbano-insediativo.

8.5 Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'edificato artigianale ed industriale dismesso, il Regolamento Urbanistico stabilisce di ricondurre gli interventi all'interno di diversificate categorie pressoché omogenee per dimensione.

Per gli edifici o complessi produttivi dismessi il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'intero comparto con destinazione produttiva, anche qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica secondo i seguenti parametri:

A) Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia inferiore a 300mq (RS1), risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale.

Nell'ambito di tale intervento dovranno essere garantiti gli standards di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per alloggio e nel rispetto delle dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale. La superficie utile **abitabile** delle singole unità abitative non potrà essere inferiore **a quella stabilita dal** ~~a 55 mq in coerenza con il~~ Regolamento Edilizio. La trasformazione non potrà determinare più di 3 unità immobiliari abitative.

Per quanto attiene agli standards urbanistici questi dovranno essere garantiti in conformità all'art. 24.1 comma 18 del R.U.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

B) Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia tra 300 mq. e 600 mq (RS2), risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

La superficie utile **abitabile** delle singole unità abitative non potrà essere inferiore **a quella stabilita dal** ~~a 55 mq in coerenza con il~~ Regolamento Edilizio

Nell'ambito di tali interventi il reperimento delle superfici di standards è stabilito nella misura del 50% della Sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento comparto, e comunque non inferiore agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S.

Tale quantità, qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

8.6 Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia tra 600 mq. e 1000 mq (RS3), potranno essere ammessi interventi, secondo la procedura del bando di cui al co 8.1, all'interno del lotto o del comparto, attraverso formazione di Piano Particolareggiato o di recupero con destinazioni compatibili con il tessuto insediativo. La destinazione residenziale non potrà superare il 50% della sul del comparto. Qualora l'intervento preveda il convenzionamento per la realizzazione di edilizia sociale nella misura non inferiore al 20% della superficie totale residenziale, potrà essere consentito un incremento ulteriore di sul, pari al 20% della sul.

L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia dell'edificato che del contesto di appartenenza, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

L'intervento dovrà garantire gli standards urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte.

Nell'ambito di tali interventi il reperimento delle superfici di standards è stabilito nella misura del 50% della Sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento comparto, e comunque non inferiore agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S.

Tale quantità, qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

8.7 Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione, la cui sul sia superiore a 1000 mq

Per interventi più complessi, relativi a comparti su cui insistono organismi di superficie utile superiore a 1000 mq., il presente R.U., riconduce gli interventi all'interno di 2 tipologie:

- Rigenerazione di tipo A (RIGa)
- Rigenerazione di tipo B (RIGb)

Per tali rigenerazioni saranno ammessi gli interventi attraverso la procedura del bando di cui al co 8.1.

A) Rigenerazione di tipo A(RIGa)

E' riferita ai complessi produttivi dismessi il cui recupero e rigenerazione avviene all'interno del lotto/comparto per superficie lorda superiore a 1000 mq.

L'intervento dovrà garantire gli standard urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte.

Nell'ambito di tali interventi le superfici di standard sono stabilite nella misura del 50%; della sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento e comunque non inferiori agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S. incrementata del 30%. e reperiti in base alle singole destinazioni introdotte nel rispetto della legislazione vigente, purchè all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

In relazione ai principi dell'art. 74 *quinques* LR1/2005 e succ.mod., potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 45% della superficie esistente.

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale di cui sopra, la quota percentuale stabilita per la destinazione residenziale potrà essere incrementata fino al raggiungimento del 60% della sul esistente.

Al fine del mantenimento del tessuto produttivo potranno essere valutati interventi di Rigenerazione di parti dismesse facenti parte di organismi in aggregazione tipologica. Tale Rigenerazione è subordinata alla formazione di un P.P., articolato in sub comparti funzionali.

La modalità di intervento sarà ricondotta all'interno di Piani Particolareggiati pubblici o privati convenzionati qualora tale rigenerazione non modifichi il sistema funzionale urbano.

All'interno di tale procedura potranno essere ammessi anche interventi su parti riferibili a unità tipologiche distinte dismesse.

B) Rigenerazione di tipo B (RIGb)

E' riferita ai complessi produttivi dismessi, il cui recupero e rigenerazione è previsto attraverso perequazione con congiunzione tra il comparto di appartenenza del complesso produttivo e nuovi ambiti interni all'UTOE su cui attivare la trasformazione. L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia

del comparto che del contesto di appartenenza del complesso produttivo preesistente, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

La programmazione degli interventi dovrà garantire la trasformazione dei nuovi ambiti individuati secondo criteri di sostenibilità e qualità ambientale.

L'intervento dovrà assicurare la dotazione di standard urbanistici (cf art.10 u.c.), di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S., afferenti le singole destinazioni introdotte e nel rispetto della legislazione vigente. Conseguentemente alla procedura del bando (cfr co 8.1) dovranno essere precisate le quantità dello standard in relazione ai seguenti principi:

- assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici e parcheggi, non inferiore al 50% della S.T. del comparto interessato.

-in sede di formazione dei piani attuativi la progettazione delle aree a standard da cedere al Comune sarà oggetto di preventiva valutazione in relazione alla fruibilità, accessibilità e funzionalità delle medesime.

Potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 55% della superficie esistente al fine di attivare l'istituto della perequazione.

Nei programmi di rigenerazione qualora siano associati più comparti o edifici la rigenerazione potrà determinare soluzioni quali sommatoria delle singole percentuali di destinazione ammessa all'interno dei singoli lotti.

Tale accorpamento dovrà essere sottoposto a valutazione di sostenibilità in riferimento alle risorse ed al tessuto insediativo.

Gli interventi si intendono programmati in accordo tra i soggetti proprietari e/o in forma perequativa all'interno della quale possono essere associate aree per standards funzionali, salvaguardando le aree agricole residuali in modo da non estendere il margine urbano, ma contribuire alla sua riqualificazione paesaggistica e strutturale.

Nell'ambito della riqualificazione/rigenerazione l'A.C., attraverso la consultazione e la partecipazione, può acquisire proposte di privati singoli o riuniti in consorzio dirette alla programmazione di interventi perequativi che prevedano la realizzazione e la cessione di standard ove insiste il complesso produttivo dismesso e la contestuale programmazione di interventi di rigenerazione in altro ambito interno all'UTOE.

All'interno del sistema perequativo dovrà essere evidenziato sia il comparto sul quale si prevede la concentrazione delle volumetrie, le loro tipologie, destinazioni e standard, nonché le aree destinate alla riqualificazione urbana che saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

L'equità perequativa dovrà perseguire la redistribuzione della rendita, riconsiderando i valori iniziali delle aree di trasformazione e delle aree oggetto di rigenerazione, ai valori finali dell'intervento programmato.

I livelli di trasformazione dovranno essere coerenti con il progetto di città perseguito dal PS e dal RU, rivolgendo particolare attenzione agli obiettivi pubblici per la dotazione di servizi.

La localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere programmata in modo coerente con il principio dello sviluppo sostenibile, privilegiando l'utilizzazione e/o la riqualificazione delle infrastrutture urbane esistenti o l'attivazione di programmi di opere pubbliche previste nel RU.

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, o di altre destinazioni di interesse collettivo per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale, potrà essere incrementata la sul residenziale per una quota ulteriore pari al 10%.

Nell'ambito della perequazione potrà essere implementata la sul per destinazioni residenziali direzionali e servizi per una quota ulteriore pari al 10%.

L'Amministrazione Comunale potrà programmare-la riconversione degli edifici pubblici finalizzandoli a programmi di residenza sociale quale *social-housing*, case anziani etc...in conformità quanto stabilito nel dimensionamento del presente RU (*per una percentuale pari al 10% di tale dimensionamento e non inferiore a 100 abitanti*).

9. Per i manufatti con valore testimoniale di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale fatti salvi quelli individuati dalle schede norme (manifatture ed altre strutture produttive), quali individuati dagli elaborati di R.U., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei valori architettonici, tipologici e testimoniali dei manufatti stessi congiuntamente alla riqualificazione funzionale per l'adeguamento tecnologico produttivo o la riconversione ad altri usi.

10. Per gli edifici a destinazione produttiva e terziaria (artigianale, commerciale, direzionale e di servizio) **o mista produttiva/residenziale**, diversi da quelli di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale, nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici significativi esistenti e degli standard. In particolare, dovrà essere garantito il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici che hanno connotato il processo di crescita urbana, con particolare riferimento alle tradizionali tipologie misto residenziale-produttivo collegate all'esercizio di attività artigianali e commerciali (casa laboratorio, ecc.). Sono ammessi inoltre, per gli edifici privi di interesse tipologico, interventi di sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione produttiva, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, nonché della compatibilità della stessa con il tessuto residenziale esistente.

11. Per gli edifici a destinazione produttiva in atto, di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento funzionale e/o del ciclo produttivo in atto, nel rispetto delle normative in materia ambientale e del PIT.

Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie lorda esistente.³

In tal senso, tali interventi dovranno essere ricondotti alle seguenti procedure:

³ Capoverso finale modificato con la Variante 9 al R.U.

- Per superfici inferiori a 600 mq, l'intervento è diretto ammissibile attraverso concessione convenzionata.
- Per superfici superiori a 600mq l'intervento è attuato con Piano Attuativo.

Eventuali interventi di ulteriore ampliamento delle superfici utili finalizzati all'adeguamento funzionale ed al miglioramento dell'attività in atto potranno essere consentiti attraverso Scheda Norma con contestuale redazione di un Piano di Recupero che dimostri il soddisfacimento degli standard di legge e delle normative in materia ambientale, nonché la compatibilità con il tessuto urbano.

Inoltre possono essere consentiti, ai sensi della legislazione regionale vigente, interventi di riqualificazione urbanistica e rigenerazione, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo. Per tali trasformazioni valgono le disposizioni del presente articolo comma8.

Destinazioni d'uso

12. All'interno dell'ambito in oggetto sono ammesse, in quanto compatibili con la caratteristiche del tessuto urbanistico, le seguenti funzioni:

- a) Residenziale
- b) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- c) Artigianale compatibile con la residenza
- d) Commerciale
- e) Turistico – ricettive
- f) Direzionale
- g) Di servizio

Non sono ammesse le seguenti attività:

- Aziende insalubri di classe I (vedi valutazione integrata)
- attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.

Mutamento di destinazione d'uso

13. Il mutamento della destinazione d'uso dovrà essere coerente e nel rispetto dei principi espressi dalla legislazione nazionale regionale e dalle normative del Piano Strutturale.

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S., nonché delle disposizioni del presente articolo dal co 1 al co12.-

Negli edifici, ove è presente la funzione residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

Dotazione di standard

15. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard nella misura del 20% delle superfici con destinazione artigianale – produttiva e nella misura di mq. 80 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali direzionali, nella misura minima di 27 mq per abitante per la destinazione residenziale, nonché per la dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/99).

16 Gli interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale da realizzare mediante Piani Attuativi sono subordinati al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le tipologia e le quantità previste, salvo quanto previsto dalle specifiche Schede Norma (Allegato VII del R.U.).-

Condizioni alla trasformazione

17 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata di cui alla L.R. 1/05) e della eventuale bonifica.

Non ammissibilità di aziende insalubri di classe I (vedi norme RU art. 4.3).