

COMUNE DI PADOVA

Allegato alla deliberazione di C. C.
N° 38 del 8 MAR. 2004
IL SEGRETARIO GENERALE



COMUNE DI PADOVA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE ALLE N.T.A. E AL R.E. DEL P.R.G.

ai sensi della L.R. 27 giugno 1985, n°61 – art.50 (punto 4
lettera I), così come modificato dalla L.R. 5 maggio 1998 n°21.

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI PADOVA
SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA

IL CAPO SETTORE
(Arch. Gianfranco Zulian)



IL CAPO SETTORE
ED. PRIVATA
(Ing. Armandino Stoppa)

ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. n. in data

INDICE

RACCOMANDAZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N 962 in data 15 Febbraio 1983	pag. I
---	--------

PARTE I

Art. 1	CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 1
Art. 2	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	pag. 1
Art. 3	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	pag. 2
Art. 4	CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 2
Art. 5	PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	pag. 3

PARTE II

Art. 6	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 4
Art. 7	LIMITI DI DISTANZA	pag. 5
Art. 8	NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO	pag. 6
Art. 8 bis	ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO	pag. 7
Art. 9	ZONA DEL CENTRO STORICO	pag. 8
Art. 10	ZONE RESIDENZIALI	pag. 8
Art. 11	ZONE RESIDENZIALI - Norme di carattere generale	pag. 8
Art. 12	ZONA RESIDENZIALE 1	pag. 10
Art. 13	ZONA RESIDENZIALE 2	pag. 10
Art. 14	ZONA RESIDENZIALE 3	pag. 10
Art. 15	ZONA RESIDENZIALE 4	pag. 11
Art. 16	ZONA RESIDENZIALE 4 BIS DI ESPANSIONE	pag. 11
Art. 16 ter	ZONA RESIDENZIALE 4 TER DI ESPANSIONE	pag. 12
Art. 17	ZONA RESIDENZIALE 5 DI CONSERVAZIONE	pag. 12
Art. 18	PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	pag. 12
Art. 18 bis	ZONA DESTINATA ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	pag. 13

Art. 8ter

PARCHEGGI PERTINENZIALI



Art. 7 - LIMITI DI DISTANZA

In tutte le zone ed aree per le nuove costruzioni ed ampliamenti sono prescritte le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli o dagli strumenti urbanistici attuativi.

Distanza tra edifici - La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m 2,50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

E' in ogni caso prescritta una distanza minima di m 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Distanza tra corpi di fabbrica - La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- b) a m 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste - La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5 (cinque).

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con una altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

Distanze per gli edifici e/o manufatti destinati a parcheggi pertinenziali.

I parcheggi pertinenziali di cui al successivo articolo 8 ter realizzati nel soprasuolo sono tenuti al rispetto delle seguenti distanze minime:

- m 10 dalle pareti finestrate di edifici fronteggianti, ridotta a m 5 nel caso di pareti non finestrate;
- m 5 dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche e/o ad uso pubblico esistenti o previste dal P.R.G.;
- m 3 dalla zona agricola e dalle zone ed aree inedificabili secondo il P.R.G.-

Distanze dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti e/o previsti dal P.R.G.- La distanza non deve essere inferiore a m 5 (cinque).

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.

Art. 8 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO

In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso industriali e/o artigianali di cui al successivo art. 37, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente:

- a) non soggetti a concessione;
- b) di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani preesistenti qualora il volume dell'edificio superi l'indice di fabbricabilità della zona; nonché limitatamente agli edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983 (*), gli interventi:
- c) di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'altezza massima, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 100 (cento) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art. 7, fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano Regolatore Generale che non deve essere inferiore a m 3 (tre).

L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative e può essere concesso, anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di mc 100 (cento).

(*) La data del 27 maggio 1983 corrisponde a quella della pubblicazione sul B.U.R.V. della deliberazione della Giunta Regionale n. 962 del 15 febbraio 1983, con la quale sono state approvate le varianti al Piano Regolatore Generale ai "Servizi e alle Norme" e per il "Centro Direzionale".

Art. 8 ter - PARCHEGGI PERTINENZIALI

È consentita la realizzazione e/o il recupero di parcheggi privati (autorimesse e/o posti auto) a favore di unità immobiliari esistenti o derivanti da interventi, sino alla ristrutturazione edilizia, di edifici esistenti alla data del 7 aprile 1989 (1), che ne siano prive o ne siano dotate in misura insufficiente: superficie inferiore o uguale a mq 15 ogni unità immobiliare.

Le disposizioni di cui al precedente comma sono applicabili alle unità immobiliari con destinazione: residenziale; commerciale: comprese le strutture di vendita con esclusione delle medio-piccole, delle medie, delle grandi e dei centri commerciali; artigianali di servizio e/o artistiche.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali non è consentita nella zona agricola e nelle aree destinate a servizi secondo il P.R.G. e salvo quanto precisato negli specifici articoli delle N.T.A. e nei successivi commi.

I parcheggi pertinenziali sono realizzabili negli edifici esistenti, nel soprasuolo e/o nel sottosuolo delle aree di pertinenza o che vengono rese pertinenti, per una superficie massima di parcheggio di mq 25 (venticinque) per ciascuna unità immobiliare interessata; in ogni caso la realizzazione di manufatti nel soprasuolo da adibire a parcheggi deve interessare non meno di quattro unità immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali può essere attuata anche sugli edifici esistenti ricompresi in aree destinate dal P.R.G. a: servizi civici di quartiere e servizi di interesse generale; tali interventi sono sottoposti a delibera di Consiglio Comunale e convenzionati.

Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ove ammessi, devono rispettare:

- l'indice di edificabilità di zona, con l'ammissibilità di una volumetria aggiuntiva non superiore al 10% (dieci);
- altezza non superiore a m 10 (dieci);
- superficie coperta massima e/o sviluppo dell'interrato, escluse le rampe e/o bocche di aerazione, non superiore al 50% (cinquanta) della superficie del lotto di riferimento;
- la parte interrata comprese le rampe, le bocche di aerazione, gli elevatori non costituenti volume, devono distare non meno di m 1,50 (uno e cinquanta) dai confini di proprietà.

Gli interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali inerenti all'edilizia esistente che superino i limiti di cui al precedente comma, possono riutilizzare l'intero volume e attuare e/o estendere l'interrato sotto il sedime dell'edificato.

I parcheggi pertinenziali, di cui al presente articolo, possono essere attuati da soggetti privati, singoli e/o riuniti in consorzio, da Enti, società e imprese, nel rispetto delle seguenti fattispecie e modalità:

(1) data di entrata in vigore della legge 24/03/1989 n.122

Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici se la superficie della autorimessa è pari o inferiore al rapporto di mq 1 (uno) ogni mc 20 (venti) di costruzione dell'edificio stesso, computata come definito al successivo art. 11.

Art. 8 bis - ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Nell'edilizia esistente, l'ammissibilità dei vari esercizi commerciali è precisata negli articoli specifici inerenti alla zona o area in cui ricade l'edificazione.

Per gli esercizi commerciali esistenti nelle varie zone di Piano Regolatore Generale, con esclusione della Zona del Centro Storico, l'ampliamento deve avvenire nel rispetto dei limiti dimensionali ammessi e della dotazione di parcheggi prevista, con le seguenti specificazioni:

- per le medie-piccole strutture di vendita gli ampliamenti devono rispettare una dotazione minima di parcheggi di mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) della superficie di vendita ampliata;
- per tutti gli esercizi commerciali, del settore alimentare, con superficie di vendita superiore a mq 500 (cinquecento) secondo la fattispecie, si richiama il rispetto dell'art. 13 della legge regionale 37/99;
- per le medie strutture di vendita, ampliamenti fino al 20% della superficie di vendita non è richiesto l'adeguamento dei parcheggi, per ampliamenti superiori e per le grandi strutture di vendita, secondo la fattispecie, si richiama il rispetto dell'art. 13 della legge regionale 37/99.

Nelle aree a servizi, qualora non diversamente previsto nei successivi corrispondenti articoli, sono ammessi solo i negozi di vicinato, fermo rimanendo che per l'inserimento di tali attività, mediante interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione, viene richiesta una dotazione di parcheggi di mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento.

Per le attività commerciali esistenti, che non rispettano i limiti dimensionali per le varie zone o aree, è consentito il solo mantenimento della superficie di vendita esistente.

- a) proprietari di unità immobiliari che intendono dotare le stesse di parcheggi qualora ne siano prive o carenti, devono, contestualmente alla richiesta del permesso a costruire, presentare un atto d'obbligo registrato e trascritto, o atto equivalente, con il quale gli stessi proprietari si impegnano a vincolare i realizzandi parcheggi alle unità immobiliari di proprietà o ad assumere l'impegno di vincolo sul 70% dei parcheggi previsti.
- b) Enti, società e imprese, che intendono realizzare parcheggi a favore di unità immobiliari, che ne siano prive o carenti devono, contestualmente alla richiesta del permesso a costruire, presentare un impegno irrevocabile registrato e trascritto, o atto equivalente, di acquisto da parte di proprietari di unità immobiliari di almeno il 35% del totale dei parcheggi previsti.
- c) In ogni caso, al momento della richiesta e/o presentazione dell'agibilità, tutti i parcheggi realizzati devono risultare pertinenziali ad unità immobiliari considerate dal presente articolo, fermo restando che detti parcheggi non possono distare dalle unità immobiliari di riferimento più di m 500 (cinquecento) misurati in linea d'aria.

Nel caso che la proposta di intervento, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, interessi immobili (aree e/o edifici) inutilizzati e/o dismessi da almeno sette anni, la presentazione del progetto da parte dei soggetti di cui alle precedenti lettere a) e b) con i relativi impegni, costituisce atto propedeutico perché l'Amministrazione possa indicare l'intervento quale opera di pubblica utilità anche ai sensi e per gli effetti dell'art.10, commi 1 e 2 del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327.

In questo caso la superficie massima di parcheggio per ciascuna unità immobiliare, a cui rendere pertinenziale i parcheggi, è di mq 18 (diciotto).

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella zona Centro Storico si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti, qualora non in contrasto con le specifiche norme di cui al successivo art.44.

La realizzazione dei parcheggi deve, inoltre, avvenire nel rispetto del contesto urbano e della compatibilità edilizia ed ambientale. A tal fine:

- per i parcheggi interrati, dovrà essere dimostrata, con apposita relazione tecnica, la compatibilità geologica, idraulica e statica, dell'intervento con le condizioni del sito;
- per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli ricompresi nella zona del Centro Storico per i quali si richiama il successivo art.44, nel caso di interventi sino alla ristrutturazione edilizia, di norma, vanno mantenuti e/o riproposti i paramenti esterni; nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, qualora ammessi, non si considerano parte della sagoma le coperture e ogni altro elemento in aggetto rispetto alle superfici del solido che individua il volume preesistente;
- di norma devono essere evitati tipologie ed elementi che denuncino, inequivocabilmente, la funzione di autosilo quali: rampe visibili dagli spazi pubblici e privati, la sovrapposizione ripetitiva di pieni e vuoti, ecc.-

Art. 9 - ZONA DEL CENTRO STORICO

Per la Zona del Centro Storico, definita da perimetro nelle planimetrie del P.R.G. in scala 1:5000, valgono le previsioni stabilite nelle planimetrie del P.R.G., in scala 1:1000, della serie B1 e B2, e, in scala 1:10000, della Tav. B3, nonché le Norme Tecniche di Attuazione di cui alla parte III del presente documento; valgono inoltre tutte le altre norme tecniche non in contrasto con la suddetta parte III.

Art. 10 - ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali comprendono le zone residenziali di espansione, le zone residenziali di completamento e le zone residenziali di conservazione.

Zone residenziali di espansione. Le zone residenziali di espansione si attuano per mezzo di strumenti urbanistici attuativi e tramite concessione edilizia diretta secondo quanto disposto al precedente art. 4.

Le condizioni per il rilascio della concessione in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale, derivanti dal combinato disposto degli articoli 9 e 109 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, devono verificarsi nell'ambito dell'intera zona di espansione delimitata dal Piano Regolatore Generale.

Zone residenziali di completamento. Nelle zone residenziali di completamento la concessione può essere rilasciata in assenza di strumenti urbanistici attuativi purché le aree siano già servite dalle strade e dai servizi tecnologici a rete.

Zone residenziali di conservazione. Le zone residenziali di conservazione sono disciplinate dal successivo art. 17.

Art. 11 - ZONE RESIDENZIALI - Norme di carattere generale

Le **Zone Residenziali** sono destinate agli insediamenti residenziali.

In esse sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- a) industrie;
- b) attività artigianali, magazzini e depositi che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone;

- c) magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita queste ultime, qualora non ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo;
- d) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone.

Nelle zone residenziali a servizio delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni che diano luogo all'aumento delle unità abitative, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non sia inferiore a 1 (uno) metro quadro lordo ogni 20 (venti) metri cubi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, comunque in misura non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni nuova unità abitativa; il posto macchina in autorimessa deve avere una superficie non inferiore a mq 10 (dieci) al netto degli spazi di manovra; il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso residenziale o le utilizzazioni in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico o privato in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 5 (cinque) di superficie lorda di pavimento. Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie di parcheggio e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Per le destinazioni commerciali, ad eccezione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita dall'art. 13 della Legge Regionale 37/99, e/o direzionali, realizzabili nelle zone residenziali (mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti ecc.) con volume superiore al 25% (venticinque per cento) del volume complessivo, è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50% (cinquanta per cento), anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Le autorimesse sono consentite con pavimento a quota inferiore al piano strada ed al piano di campagna:

- a) se previste da strumenti urbanistici attuativi;

entro il sedime degli edifici, senza realizzazione di rampe esterne; è consentito unicamente un elevatore esterno, privo di elementi che costituiscano volume, addossato al fabbricato e, comunque, nel rispetto del distacco di ml, 1,50 dai confini.

b) per gli edifici esistenti privi di adeguate autorimesse, entro comunque il sedime del fabbricato.

Art. 12 - ZONA RESIDENZIALE 1

Nella **Zona Residenziale 1**, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 7 (sette); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale;
- altezza massima m 30 (trenta), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Art. 13 - ZONA RESIDENZIALE 2

Nella **Zona Residenziale 2**, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 4 (quattro); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale;
- altezza massima m 20 (venti), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Art. 14 - ZONA RESIDENZIALE 3

Nella **Zona Residenziale 3**, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3 (tre); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale;
- altezza massima m 15 (quindici), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;

- 3,5 mq/100 mc di costruzione per parcheggi in superficie o in autorimesse;
- per i servizi riguardanti l'istruzione o i servizi di interesse comune, civici e religiosi, questi possono essere monetizzati al fine del loro recupero nell'ambito della dotazione eccedente a verde di quartiere previsto nell'unità urbana di riferimento adottata dal Comune per la verifica degli standards.

c) destinazione ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Qualora nell'ambito della zona direzionale venga realizzata una attrezzatura pubblica o di interesse pubblico, la capacità edificatoria della zona o della parte attinente all'attrezzatura va rapportata alla superficie lorda di pavimento ovvero al valore risultante dal volume diviso per un'altezza virtuale fissata in m 3.30.

La dotazione di standards va commisurata alla necessità dell'attrezzatura considerando anche i servizi aggiuntivi esterni alla zona di intervento.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico potrà essere realizzata in autosilos e consentita dal Comune anche nel sottosuolo di aree pubbliche.

Art. 19 bis - ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA

La zona insediativa individua parti del territorio periurbano che per localizzazione, presenza di edifici e situazioni urbanistiche risultano, di fatto, urbanizzate.

La destinazione d'uso della zona insediativa periurbana è prevalentemente residenziale.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) agricola;
- b) commerciale, con esclusione delle medio-piccole, medie e grandi strutture di vendita;
- c) artigianale, limitatamente all'artigianato artistico e/o di servizio, fino ad un massimo di 250 mq.;
- d) pubblici esercizi;
- e) servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso di cui ai punti b), c) e d), complessivamente, non possono avere una superficie lorda di pavimento superiore al 25% di quella residenziale di ogni singola unità edilizia.

Nell'ambito della zona insediativa sono ammessi gli interventi di:

1. manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
2. ampliamento delle singole unità abitative, stabilmente abitate da almeno 7 (sette) anni, fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;
3. riordino funzionale e planivolumetrico, parziale e/o totale, dei volumi esistenti (accorpamenti, trasposizioni, demolizioni e ricostruzioni), fermo rimanendo che per le eventuali pertinenze e/o annessi, l'intervento va attuato nel limite della superficie coperta e lorda di pavimento esistenti. L'intervento di cui al presente punto può comprendere anche l'ampliamento di cui al precedente punto 2;
4. nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di un unico edificio con una volumetria massima di mc. 600 (seicento) per ogni singola proprietà.

La nuova edificazione, di cui al precedente punto 4, è ammessa nel rispetto dei seguenti presupposti, fermo rimanendo che l'edificio deve risultare autonomo, non collegato e/o addossato ad altre costruzioni:

- la richiesta deve interessare un'area il cui assetto fondiario non abbia subito modificazioni dal 1.6.1993, precisando che non sono da intendersi modifiche all'assetto fondiario successioni ereditarie o contratti ad effetti reali intervenuti tra il proprietario e i di lui familiari, ferma restando la capacità edificatoria approvata;
- l'area deve essere accessibile da strade pubbliche e/o di uso pubblico, ovvero attraverso le altre aree, con esclusione della zona agricola e delle aree a servizi; in ogni caso vanno contestualmente realizzati, sistemati e comunque razionalizzati gli accessi e gli allacciamenti ai principali servizi a rete di cui la zona è dotata.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti distacchi:

- dalle strade non inferiore a m. 10 (dieci), assicurando un'area antistante di m. 5 (cinque) da utilizzare per usi pubblici (allargamento stradale, parcheggio, verde di arredo, ecc.); qualora il P.R.G. preveda già l'allargamento stradale o il parcheggio il distacco minimo è di m. 5 (cinque); l'area per usi pubblici va ceduta o vincolata all'uso pubblico perpetuo prima del rilascio della concessione edilizia;
- dal limite con la zona agricola non inferiore a m. 3 (tre);
- tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non inferiore a m. 10 (dieci);
- tra pareti non finestrate m. 5 (cinque).

I distacchi di cui al punto 4, si applicano anche agli interventi di cui al precedente punto 3, con eccezione del solo intervento di ampliamento.

L'inclusione di aree od edifici in questa zona non comporta la decadenza dei vincoli istituiti ai sensi della LR 24/85.

Per gli altri interventi, si applicano i distacchi di cui al precedente punto 7.

In ogni caso, l'altezza massima degli edifici è fissata in m. 7 (sette).

Le domande di concessione edilizia devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, nonché le opere inerenti alla sistemazione/realizzazione degli accessi e dei servizi a rete.

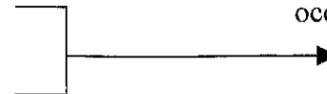
Per i parcheggi privati è prescritta una dotazione non inferiore a mq. 1 (uno) ogni mc. 10 (dieci) di nuova costruzione e ampliamento e comunque in misura non inferiore a un posto macchina, in autorimessa per ogni nuovo alloggio, di misura non inferiore a mq. 10 (dieci) al netto degli spazi di manovra; il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio, non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Gli interventi previsti dal presente Articolo, con particolare riferimento a quelli sugli edifici esistenti, devono essere attuati nel rispetto e salvaguardia degli elementi di interesse storico, architettonico, morfologico ed ambientale eventualmente presenti.

Vanno inoltre esclusi: materiali, tipologie ed interventi sulle aree scoperte, che non siano coerenti con il contesto insediativo tenuto conto anche dell'ambiente naturale e agricolo circostante. In particolare nella sistemazione delle aree scoperte deve essere assicurata la massima permeabilità del terreno utilizzando, per le parti pavimentate, materiali idonei a questo scopo.

Le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, arbusti, elementi di legno e simili) ovvero con murature tradizionali o con elementi metallici occultati da vegetazione arbustiva scelta tra le specie locali.

Non si applicano le norme di cui al precedente art.8 ter.-



Art. 20 - ZONA AGRICOLA E

La **zona agricola** è destinata all'esercizio dell'attività agricola ed è suddivisa nelle sottozone E2, E2 di tutela, E3 di tutela.

1 - Edificabilità

L'edificabilità è disciplinata dalla L.R. 5 marzo 1985, n. 24 nei limiti stabiliti per le singole sottozone, nonché dalla D.G.R. n. 7949/89.

SOTTOZONA E2 - SOTTOZONA E2 DI TUTELA

Gli interventi ammessi sono:

- altezza massima m. 12 (dodici);
- distacco minimo dalle strade e dai confini di proprietà m. 6 (sei); quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza;
- distacco minimo tra fabbricati anche con pareti non finestrate m. 10 (dieci).

Ogni edificio deve essere dotato di spazi per parcheggi o manovra di automezzi in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento da ricavarsi nell'ambito del lotto o in area funzionalmente collegata.

Per le destinazioni commerciali, ad esclusione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita dall'art. 13 della Legge Regionale 37/99, e comunque per le destinazioni che comportano afflusso di pubblico realizzabili mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o cambi di destinazione anche senza opere, deve essere prevista una dotazione minima, in aggiunta a quella precedente, di parcheggi e spazi di manovra pubblici e/o di uso pubblico, non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore dotazione di parcheggi in relazione all'attività commerciale od artigianale svolta.

Il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso alla formazione di strumento urbanistico attuativo. In questo caso i distacchi e le altezze sono definiti ai sensi del precedente art. 3.

Art. 23 - ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO

Tutti gli immobili inclusi nella zona sono soggetti alla conservazione dello stato di fatto, salvo la demolizione degli elementi in contrasto con i valori storici, architettonici, ambientali.

Gli interventi ammessi sono quelli precisati dal precedente art. 8.

Il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree scoperte nel rispetto delle caratteristiche ambientali; tali aree possono essere utilizzate anche per attrezzature sportive e per il tempo libero ad uso privato non commerciale.

Per gli edifici utilizzati per attività **commerciali, direzionali, turistiche** sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) del precedente art. 8, con la precisazione che nell'ambito delle attività commerciali sono ammessi i negozi di vicinato e le medio-

piccole strutture di vendita nel rispetto della dotazione di parcheggi, ferma restando l'ammissibilità delle medie strutture di vendita in caso di formazione di strumento urbanistico attuativo di cui al precedente art. 11.

Per gli edifici con utilizzazione **industriale** e **artigianale** in attività alla data del 27 maggio 1983 (*) valgono le disposizioni di cui al primo e secondo comma del successivo art. 37.

Gli interventi di cui ai commi precedenti vengono concessi a condizione che non venga modificata l'utilizzazione in atto; tuttavia è ammesso a fini residenziali il riutilizzo degli annessi rustici.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di procedere alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un indice di edificabilità massimo di 2 (due) mc/mq riferito alla superficie della zona privata soggetta alla tutela dello stato di fatto oggetto dello strumento attuativo.

Nel caso in cui l'ambito dello strumento urbanistico attuativo, proposto dal soggetto privato, comprenda anche aree destinate a servizi (verde, parcheggi, ecc.) dal P.R.G., non di proprietà pubblica o non gravate di servitù pubblica, la superficie di riferimento ai fini della definizione dell'indice massimo di edificabilità è quella derivante dalla somma della superficie dell'area di cui al comma precedente e di quella delle eventuali aree a servizi.

Il volume edificabile non potrà comunque superare quello esistente.

Le eventuali aree a servizi, comprese nell'ambito del piano attuativo, anche se non fisicamente o funzionalmente collegate all'area di intervento devono, in ogni caso, risultare incluse nel Settore Urbano (**) a cui appartiene la medesima area di intervento.

La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse dal precedente art. 11.

In assenza di strumento urbanistico attuativo per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7

e le norme di cui al precedente art 8 ter limitatamente al riutilizzo degli edifici esistenti per parcheggi pertinenziali.

(*) La data del 27 maggio 1983 corrisponde a quella della pubblicazione sul B.U.R.V. della deliberazione della Giunta Regionale n. 962 del 15 febbraio 1983 con la quale sono state approvate le varianti al Piano Regolatore Generale ai "Servizi e alle Norme" e per il "Centro Direzionale".

(**) Entità territoriale di riferimento per il calcolo degli standards così come definita dal P.R.G.

L'edificazione consentita dalla zona non va ubicata nelle aree a servizi eventualmente incluse nello strumento attuativo ai sensi del precedente 8° comma, fermo restando quanto consentito dal precedente art. 3.

Le aree per servizi di Piano Regolatore Generale eventualmente inserite nello strumento attuativo vanno cedute o vincolate ad uso pubblico al Comune a scomputo oneri e vanno considerate come aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà comunque prevedere, anche in aggiunta alle aree per servizi di cui al precedente 8° comma, le relative opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 25 L.R. 61/85.

Per l'area n. 1 l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero; inoltre, oltre agli spazi a servizi di legge indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione, il 40% (quaranta per cento) dell'area è riservato a parcheggio privato di uso pubblico.

Per gli immobili inclusi nel perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale, sono consentiti, anche senza ricorrere a strumenti urbanistici attuativi:

- a) gli interventi di cui al precedente art. 8;
- b) la modifica delle utilizzazioni in atto per destinazioni integrative e/o coerenti con quelle previste nel parco;
- c) la ristrutturazione urbanistica degli immobili senza aumento del volume edilizio esistente con un massimo di mc/mq 5 (cinque) e altezze non superiori a m 8,50 (otto e cinquanta), assicurando la tutela dei caratteri tipici dell'edilizia rurale da valorizzare mediante adeguati interventi di recupero; in tal caso non è consentito l'ampliamento di cui al citato art. 8.

Art. 24 - ZONA DI TUTELA DELLE UNITA' INSEDIATIVE DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE ESTERNE AL CENTRO STORICO

La zona di tutela individua unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al Centro Storico.

Nella zona di tutela sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dell'articolazione funzionale dell'intera unità insediativa e dei caratteri storici, architettonici e ambientali degli edifici:

- a) residenziale;

- b) agricola;
- c) commerciale, limitatamente ai negozi di vicinato;
- d) artigianale, limitatamente all'artigianato di servizio e/o artistico;
- e) turistica e ricreativa;
- f) pubblica e di interesse pubblico.

Sono comunque escluse tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Sindaco, possono compromettere i caratteri storici, architettonici e ambientali.

La tutela è volta al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali.

Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi di parti di edifici mancanti o crollate e dove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata. In questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale viene computato come esistente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ricostruzione, la definizione del tipo di intervento avviene mediante una preliminare richiesta di parere accompagnata da una adeguata documentazione sullo stato di fatto e da un progetto di massima. In tale sede il Sindaco definisce l'ambito dell'intervento, che può interessare anche l'intera unità insediativa, il tipo di intervento ammissibile all'interno degli interventi consentiti nonché l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore ambientale.

Nelle ricostruzioni devono essere rispettati i distacchi stabiliti dal precedente art. 7.

Si applicano le norme di cui al precedente art.8 ter, limitatamente al sottosuolo.-



Non si applicano le norme per l'edilizia esistente di cui all'art. 8.

Qualora l'unità insediativa sia pertinente alla conduzione di un fondo rustico incluso nella zona rurale di P.R.G., la superficie di zona dell'unità insediativa concorre alla formazione della superficie fondiaria minima del fondo stesso.

- parcheggi:
- scoperti sempreché non comportino la costruzione di edifici;
- interrati, previo parere favorevole delle competenti autorità e comunque nel rispetto di un distacco minimo di m 5 (cinque) dall'infrastruttura esistente o prevista dal P.R.G. e/o dal progetto preliminare.

La realizzazione di parcheggi scoperti e/o interrati è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, con la quale il richiedente si obbliga a ripristinare, a propria cura e spese, lo stato dei luoghi originario del caso i parcheggi siano di nocumento alla realizzazione o ampliamento dell'infrastruttura, nonché a recuperare la stessa dotazione di parcheggi quando attuati come standard o dotazione minima privata afferente ad una costruzione; non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati qualora la fascia di rispetto sia o -venga- destinata a verde pubblico e/o di uso pubblico;

Art. 33 - AREE DI RISPETTO

Le **aree di rispetto** comprendono le fasce di rispetto dei cimiteri, delle strade, delle ferrovie ecc.. Dette aree possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

In dette aree è vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione per la realizzazione di:

- sistemazioni a giardino;
- **parcheggi scoperti sempreché non comportino la costruzione di edifici;**
- distributori di carburante nelle aree di rispetto delle strade, con i relativi servizi, nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 38;
- reti idriche;
- reti fognarie;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce; strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto.

E' vietato ogni nuovo raccordo veicolare tra le arterie stradali protette dalle fasce di rispetto e i fondi limitrofi o le strade secondarie, all'infuori di quelli indicati dal Piano Regolatore Generale o previsti dagli strumenti urbanistici attuativi.

Per gli edifici esistenti, gli ampliamenti, di cui al precedente art. 8 punto c), sono ammessi:

- nelle fasce di rispetto stradale se non comportano l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale;
- nelle altre aree di rispetto se l'intervento è consentito dalle specifiche norme di legge che ne disciplinano il rispetto.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Aree a parco, la sistemazione a parco con la piantumazione e la conservazione di alberature, la ricomposizione del terrapieno interno, assicurando che tali interventi non pregiudichino né il manufatto né la visuale dello stesso.

Nelle aree a verde ed a parco non sono ammesse quelle attività che pregiudicano i valori culturali dei manufatti esistenti e l'ambiente naturale del sito, come le manifestazioni e le attrezzature che danneggiano i tappeti erbosi e gli elementi vegetali, o impediscono, anche temporaneamente, la visuale del sistema bastionato.

7. Il Sistema del Prato della Valle

Il Sistema del Prato della Valle comprende l'area del Prato della Valle, l'area dell'ex Foro Boario, l'area del Campo Appiani, l'area del Velodromo Monti ed è individuato con perimetro nelle planimetrie del P.R.G. delle serie B1 e B2.

L'area comprendente l'ex Foro Boario, il Campo Appiani ed il Velodromo Monti è assoggettata ad un intervento di restauro e rinnovo urbano diretto alla qualificazione fisica e funzionale degli spazi, la sua realizzazione dovrà avvenire attraverso la preventiva approvazione di uno specifico piano particolareggiato.

L'intervento di restauro e rinnovo urbano deve avvenire mediante un progetto architettonico unitario redatto in modo coordinato con la riqualificazione fisica e funzionale dell'intero Sistema del Prato della Valle.

Le destinazioni d'uso previste nell'area comprendente l'ex Foro Boario, il Campo Appiani ed il Velodromo Monti sono:

- * un centro culturale per la musica comprendente un "auditorium" della capacità di circa 2000 posti in unica sala;
- * attività culturali, commerciali, artigianali di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante, turistiche e di servizio pubblico o di interesse pubblico integrate con il centro culturale per la musica;
- * autorimessa anche multipiano nel sottosuolo con funzione di parcheggio pubblico;
- * verde pubblico e spazi pedonali da realizzare su una superficie non inferiore al 75% (settantacinque per cento) dell'area.

La superficie coperta dai nuovi edifici e da quelli esistenti, che vengono confermati dal progetto, non deve essere maggiore al 25% (venticinque per cento) dell'area.

Il progetto deve prevedere:

- * il collegamento funzionale e morfologico dell'area con il Prato della Valle e il contiguo Sistema Bastionato;
- * il recupero del corso d'acqua dell'Alicorno.

Il progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, può essere attuato per stralci funzionali sulla base di apposito programma di attuazione.

In assenza del piano particolareggiato sono consentiti solo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli impianti;
- b) il restauro dell'edificio prospettante il Prato della Valle per utilizzazioni di interesse pubblico o di carattere commerciale, con possibilità di ristrutturazione ed ampliamento nel limite strettamente necessario alla riqualificazione urbana dell'immobile.

Per l'area del Prato della Valle valgono le disposizioni del successivo art. 45.

8. Interventi urbanistico-edilizi nelle Unità di Piano destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale.

Per le Unità di Piano destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale, ai sensi del successivo art. 43, escluse le Unità di Piano della Classe G nonché quelle del Sistema del Prato della Valle, il Consiglio Comunale, nel caso siano necessari per l'attuazione di detti servizi tipi di intervento diversi o contrastanti rispetto a quelli previsti per le specifiche classi di appartenenza, potrà deliberare, previa adeguata motivazione e documentazione, la fattibilità dell'intervento necessario per la messa a norma degli edifici stessi (adeguamento alle norme di sicurezza, accessibilità ai disabili ecc...), stabilendone i limiti e i criteri di progettazione ed esecuzione.

Le Unità di Piano destinate a Servizi di Interesse Generale possono comprendere immobili o parti di immobili con diverse utilizzazioni in atto; in tal caso, fino alla completa realizzazione della destinazione prevista dal P.R.G., e solo per tali immobili o parti di essi sono consentiti gli interventi definiti dalla specifica classe di appartenenza ed il mantenimento della utilizzazione in atto.

9. Superfetazioni

Per superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi.

Per gli interventi che interessano l'intera Unità di Piano i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti. Il Consiglio Comunale potrà autorizzare il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purché venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva degli edifici e degli spazi.

10. Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

Art. 43 - DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' DI PIANO

Le planimetrie del P.R.G. della serie B2 distinguono le Unità di Piano nelle seguenti categorie, per ognuna delle quali vengono indicate le destinazioni d'uso consentite salvo le specificazioni di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4.

- * Unità di Piano nelle quali sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante; sono inoltre consentiti i servizi pubblici e i servizi di interesse generale.
- * Unità di Piano destinate a servizi pubblici.
- * Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale:
 - 1 - Istituzioni religiose
 - 2 - Aree sistemate a verde
 - 3 - Attrezzature di interesse comune, al cui interno risultano ammissibili le seguenti destinazioni specifiche:
 - a) uffici amministrativi;
 - b) attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere;
 - c) centri culturali;
 - d) università;

- e) centri di interesse scientifico;
- f) attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere;
- g) attrezzature assistenziali;
- h) attrezzature sociali;
- i) poste e telefoni;
- l) vigili del fuoco, polizia, carabinieri;
- m) autosilos;
- n) impianti tecnologici.

1. Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico.

Nell'ambito delle singole Unità di Piano non è consentita la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale in atto, fatta eccezione nelle Unità di Piano della Classe A e nei casi in cui fosse necessario ridurre, parzialmente, tale superficie per:

- conseguire le finalità del restauro anche mediante una diversa utilizzazione degli spazi;
- riqualificare gli spazi pubblici o aperti al pubblico mediante l'inserimento o l'ampliamento al piano terreno di attività commerciali al dettaglio, di pubblici esercizi o di attività artigianali per l'artigianato di servizio e per l'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante;
- aumentare la superficie già occupata da altre utilizzazioni in atto allo scopo di rispettare disposizioni di legge o di regolamento;
- la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale.

Nelle Unità di Piano della Classe A, sono consentite solo le seguenti destinazioni d'uso che possono essere attuate anche mediante la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale:

- residenziale;
- direzionale, limitatamente alle sedi rappresentative di banche, società, enti ed istituti;
- commerciale, limitatamente ai locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, alle mostre anche di carattere permanente e ad attività artistiche, culturali e sociali;
- turistica;

Nelle Unità di Piano delle classi B,C, e D, non è consentito, salvo quanto disciplinato al successivo comma, al piano terra degli edifici, l'inserimento di agenzie o sportelli bancari e/o assicurativi, uffici finanziari, con esclusione dei parcheggi, in sostituzione e/o subentro a locali o unità immobiliari già utilizzate da strutture commerciali al dettaglio o all'ingrosso o da attività artigianali di produzione manuale e/o artistica alla data del 31.12.2003.

Le utilizzazioni non consentite di cui al precedente comma, possono essere ammesse ove sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) che l'attività possa essere localizzata nella parte retrostante dei locali o dell'unità immobiliare interessata, con un'unica apertura verso lo spazio pubblico avente funzione di ingresso, mantenendo o garantendo la possibilità di insediamento, verso lo spazio pubblico, delle seguenti attività: commerciali al dettaglio, artigianali, di produzione manuale e/o artistica, nel rispetto della classe di piano e dei caratteri tipo morfologici e storico ambientali;
- 2) che l'attività sia in ogni caso di servizio al pubblico;
- 3) che l'attività utilizzi una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 150 (centocinquanta).

- artigianale, limitatamente all'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante;
- servizi pubblici e servizi di interesse generale di primario interesse per la collettività, destinati ad attività sociali, assistenziali, culturali ricreative e ricettive.

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E è consentito l'insediamento di nuovi sportelli bancari di servizio al pubblico, purché utilizzino una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 150 (centocinquanta).

Nelle Unità delle classi B, C, D le nuove destinazioni, di cui al comma precedente sono consentite solo a condizione che l'affaccio nello spazio pubblico o di uso pubblico sia limitato da un'unica apertura ed abbia funzione di ingresso.

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E non è consentita la riduzione della superficie lorda complessiva utilizzata per attività artigianali di servizio e per l'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante, salvi i casi in cui tale riduzione sia necessaria per la realizzazione di servizi pubblici o servizi di interesse generale.

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E interessate da strumenti urbanistici attuativi, sono consentite solo le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 250 (duecentocinquanta), ai locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ai locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali, alle autorimesse di uso pubblico, agli studi professionali, ai locali per attività artistiche, culturali, sociali;
- sportelli bancari di servizio al pubblico nei limiti indicati ai precedenti commi;
- turistica con le limitazioni di cui al presente articolo;
- artigianale limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante.

In tutte le classi di Unità di Piano è consentita la trasformazione delle soffitte per usi residenziali senza modificare la quota attuale dei solai a meno che tale modifica non sia necessaria per realizzare gli interventi di restauro.

Il Sindaco, sulla base del parere favorevole dell'ufficio competente, può consentire il trasferimento di attività direzionali già presenti nella Zona del Centro Storico, in altri locali ricompresi nella stessa Zona senza aumento della superficie lorda

nonché di attività e/o attrezzature di interesse pubblico: sociali, assistenziali, culturali-ricreative (cinema,teatri ecc),

di pavimento utilizzata, purché i locali delle precedenti attività direzionali vengano utilizzati per altre destinazioni compatibili e nel rispetto del punto 1 del presente articolo.

La modifica di utilizzazione di pubblici esercizi di valore storico-ambientale o comunque anteriori al 1936, è consentita previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal Piano Regolatore Generale.

Non sono consentite utilizzazioni che, a giudizio del Comune siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico.

I nuovi alberghi, pensioni e locande devono garantire spazi vincolati a parcheggio privato, reperibili anche al di fuori dell'Unità di Piano, nella misura di un posto macchina per ogni camera; tale disposizione vale anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia complessiva e di aumento del numero dei posti letto di esercizi esistenti.

L'insediamento di nuove attività artigianali per l'artigianato artistico e di servizio è consentito solo se non produce inquinamenti di qualsiasi genere.

Sono ammessi i negozi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita nelle varie Unità di Piano, nei limiti di quanto previsto ai precedenti commi.

Sono inoltre ammesse le medie strutture di vendita, del settore non alimentare, compresi i corrispondenti centri commerciali, nelle classi D e E, ferma la superficie residenziale esistente e nel rispetto degli interventi ammessi per le varie Unità di Piano che comunque devono essere finalizzati alla riqualificazione edilizia e/o ambientale.

Nel rispetto di quanto sopra, le medie strutture di vendita sono ammesse anche nelle Unità di Piano della classe C, anche con aumento della superficie lorda di pavimento esistente, a condizione che venga interessata l'intera Unità di Piano e che l'intervento mantenga la riconoscibilità dello spazio interno originario e quindi sia riconvertibile.

Possono essere ammesse parziali demolizioni di strutture e/o elementi interni, privi di valore culturale o non essenziali dal punto di vista statico, che possono essere ricostruiti in sede di riconversione.

Le medie strutture di vendita, e i corrispondenti centri commerciali, sono subordinati al rispetto dell'art. 25, punto 3 della Legge Regionale 37/99 nonché, per i

centri commerciali, dell'articolazione del numero degli esercizi di cui al punto 1 dello stesso articolo.

Per le strutture esistenti con superficie di vendita superiore a quella ammessa per le varie Unità di Piano è consentito il mantenimento della superficie di vendita esistente.

Destinazioni d'uso vietate

Salvo quanto disposto per le Unità di Piano di classe A, sono vietate le destinazioni d'uso sottoindicate:

- a) Nuove destinazioni d'uso per attività direzionali comprese nuove succursali, agenzie o filiali bancarie e assicurative. Non è ammesso il riutilizzo degli immobili per le destinazioni di cui sopra, anche senza opere edilizie, in caso di cessazione dell'attività e/o suo trasferimento salvo quanto previsto dal precedente punto 1, 8° comma.
- b) I magazzini o depositi all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 250 (duecentocinquanta).
- c) Mostre od attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti.
- d) Attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti.
- e) Tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, ecc. che, a giudizio del Comune, siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico o che comportino aggravamenti nel sistema del traffico e di parcheggio nella zona.
- f) Nuovi impianti di distribuzione carburante; per gli impianti esistenti valgono le disposizioni di legge e regolamento vigenti.

2. Unità di Piano destinate a servizi pubblici

Le Unità di Piano destinate a servizi pubblici riguardano gli immobili che, ai sensi della legislazione vigente, concorrono a soddisfare i rapporti tra gli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi nonché i rapporti inerenti le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo.

La destinazione specifica dei vari servizi può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale senza comportare variante al P.R.G., purché la modifica avvenga tra i suddetti servizi e nel rispetto dei principi informativi del P.R.G. in merito alla ubicazione e alla funzione delle attrezzature.

. Ai sensi del precedente art.8 ter è consentita, in tutte le Unità di Piano, la realizzazione di parcheggi pertinenziali, limitatamente al piano terra e nel sottosuolo delle aree coperte e scoperte, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi.

Per le Unità di Piano delle classi C,D,E e H è consentito, in tutto o in parte, destinare gli edifici ricompresi nelle stesse Unità di Piano, a parcheggi pertinenziali, nel rispetto degli interventi ammessi dalla classe di Piano.

Per le Unità di Piano delle classi C e D, gli interventi sugli edifici esistenti, orientati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, vanno attuati con materiali e tecniche costruttive atti a garantire un'eventuale riconversione dell'edificio ad altri usi; in particolare per gli edifici ricompresi nelle Unità di Piano della classe C, è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali solo nel caso gli interventi siano a tutti gli effetti riconvertibili, mantenendo intatta la struttura originaria.

I parcheggi realizzati ai sensi dell'art.8 ter vanno resi pertinenziali ad unità immobiliari esistenti o derivanti da interventi sull'edilizia esistente al 7 aprile 1989, ricomprese nel perimetro del Centro Storico o su aree esterne ad una distanza non superiore a m 150 da detto perimetro.

In tutti i casi, di cui ai precedenti commi, la realizzazione di locali di servizio e di parcheggi, anche pertinenziali, è ammessa a condizione che l'intervento sia compatibile con la tutela dai valori culturali propri dell'Unità di Piano e in particolare con la tutela delle alberature e della sistemazione a parco o giardino; siano salvaguardati, mantenuti e restaurati gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti; che il superamento dei dislivelli sia attuato con mezzi meccanici evitando la realizzazione di rampe; sia garantita comunque una superficie permeabile, riferita all'Unità di Piano, non inferiore al 30%.

3. Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale

Le Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale riguardano gli immobili nei quali si svolgono servizi di interesse generale di livello urbano e/o territoriale.

Nelle Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale - attrezzature di interesse comune, la destinazione specifica viene definita con deliberazione del Consiglio Comunale nei casi in cui tale destinazione sia diversa dalla utilizzazione in atto.

4. Disposizione transitoria per le Unità di Piano destinate a servizi pubblici e servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e per il Sistema del Prato della Valle

Per le Unità di Piano inedificate destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e il Sistema del Prato della Valle sono consentite, previa deliberazione del Consiglio Comunale, in via provvisoria e fino all'attuazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G., utilizzazioni diverse purché non vengano realizzati manufatti o installazioni fisse nel soprassuolo.

Art. 44 - PARCHEGGI, AUTORIMESSE, LOCALI DI SERVIZIO E COPERTURE

Parcheggi, autorimesse, locali di servizio e coperture all'interno delle Unità di Piano

Nelle Unità di Piano delle classi D, E, H, e negli edifici delle medesime classi, purché nel rispetto delle disposizioni stabilite per l'intero ambito della classe di Unità di Piano di appartenenza, e inoltre all'interno degli strumenti urbanistici attuativi è consentita la realizzazione di spazi per parcheggi e di locali di servizio al piano terra e nel sottosuolo delle aree coperte o scoperte a condizione che l'intervento sia compatibile con la tutela dei valori culturali propri dell'Unità di Piano e in particolare con la tutela delle alberature e delle sistemazioni a parco o giardino.

Il Sindaco, sulla base delle analisi preliminari al progetto, può imporre la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse in presenza di domande di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di domande per la modifica delle utilizzazioni in atto senza opere edilizie.