



ZONIZZAZIONE

Art. 36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale ^[2]^[4]

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, da complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:
 - a. A1 Centro Storico;
 - b. A2 Tessuti e Borghi Storici;
 - c. A3 Centro storico minore;
 - d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale.
2. Nella sottozona A1 le destinazioni d'uso sono quelle previste dal PPCS. Nelle zone pedonalizzate e in quelle a traffico limitato, sono sempre ammesse attività commerciali al piano terra in deroga alle norme del PPCS purché compatibili con il grado di tutela del fabbricato ed è vietata la trasformazione in autorimessa di locali commerciali, qualora la trasformazione interrompa la continuità di un fronte commerciale.

In attuazione dell'art. 21 della LR 50/2012, al fine di integrare la rete commerciale di prossimità del Centro Storico favorendone il potenziamento, all'interno del perimetro individuato nell'Elaborato 9 – L.R. 50/2012, possono essere insediate anche le medie e grandi strutture di vendita con le seguenti procedure:

 - a. mediante Accordo ex art. 6 LR 11/2004;
 - b. per i beni culturali di cui alla Parte seconda del DLgs 42/2004, previo parere della Soprintendenza in ordine alla nuova destinazione d'uso e agli interventi edilizi richiesti.

Le procedure di cui sopra saranno oggetto di convenzione con il Comune il cui testo sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale ai fini del rilascio del titolo edilizio convenzionato.

La convenzione disciplinerà, in particolare, le misure di mitigazione e compensazione derivanti dai previsti impatti relativi dall'insediamento dell'attività, gli oneri a carico dell'attuatore, le garanzie, nonché gli aspetti architettonici dell'intervento e i termini temporali di attuazione.

In relazione agli effetti attesi generati dall'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e per conseguire le finalità di cui sopra, il Comune verificherà le proposte di insediamento con particolare attenzione all'integrazione e al potenziamento degli itinerari commerciali, al rafforzamento e alla promozione del Centro Storico con azioni e attività per la promozione turistica, culturale e di intrattenimento.

Il Comune valuterà inoltre anche gli impatti cumulativi e verificherà i seguenti aspetti:

 - mobilità e accessibilità, anche con riferimento al TPL, sosta e adeguatezza delle infrastrutture esistenti;
 - abbattimento delle barriere architettoniche e adeguatezza dei servizi presenti quali la gestione dei rifiuti e la consegna merci;
 - aspetti ambientali quali il rumore, inquinamento atmosferico, risparmio ed efficienza energetica;
 - adeguamento e necessità di riqualificazione della segnaletica, dell'arredo urbano nel contesto territoriale di riferimento.
3. Nelle sottozone A2, A3 e A4 la destinazione d'uso è residenziale, sono ammesse attività complementari di cui all'elenco del comma 7 dell'art. 37 a esclusione delle lett. d., e., g. e quelle della lett. h. se fuori terra. Sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore del PI.
4. Centro Storico (A1)
 - a. In questa zona il PI si attua attraverso PUA e IED in applicazione dei contenuti prescrittivi rappresentati negli elaborati del PPCS e dai successivi provvedimenti di variazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
 - b. Le disposizioni degli artt. 4 e 5 delle NTA del PPCS che attribuiscono destinazione pubblica a immobili di proprietà privata si intendono decadute. La riproposizione di dette previsioni potrà avvenire esclusivamente mediante PUA per le opere di urbanizzazione ovvero mediante progetto di opera pubblica con la cui approvazione si dichiara la relativa previsione di pubblica utilità.
 - c. Senza che ciò costituisca o necessiti di variante urbanistica, nelle aree destinate a parcheggio, autosilos, ovvero a garage, è comunque ammessa in alternativa, anche parziale, la



- realizzazione di verde pubblico, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e spazi pedonali anche porticati.
- d. Per gli edifici di cui alla precedente lettera b. si applicano le disposizioni dell'art. 6 delle NTA del PPCS.
- e. Gli spazi indicati come attrezzature a disposizione saranno utilizzati soltanto per impianti od opere di interesse collettivo o sociale, previa intesa, ove occorra, tra il Comune e l'Amministrazione pubblica proprietaria delle opere.
- f. Le previsioni relative all'area dell'ex Eretenio in proprietà comunale sono attuate mediante progetto di opera pubblica o mediante PUA. Nell'attuazione di dette aree dovrà essere comunque posta particolare cura nell'effettuazione di preliminari rilievi e indagini archeologiche, geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità.
- g. Allineamenti e prescrizioni diverse, ma compatibili con il PPCS sono consentite mediante PUA avente i contenuti del Piano di Recupero.
- h. Nella ZTO A1, anche in parziale variazione delle norme del PPCS, si applicano le seguenti disposizioni:
- sugli edifici privi di grado di protezione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei sottotetti e ricomposizione delle coperture, anche con la formazione di abbaini e finestrate sul piano di falda non prospiciente piazze, strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico. Potranno essere realizzate terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di falda per una percentuale del 5% e comunque per una superficie compresa tra un minimo ammissibile, anche se superiore a detta percentuale, fino a 10 mq e una superficie massima complessiva per ciascun immobile di 30 mq. Non è consentito realizzare parapetti e altre strutture sporgenti oltre la linea di falda. I materiali utilizzati e le modalità realizzative dovranno ridurre al minimo la visibilità dell'intervento e particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di scossaline e serramenti che dovranno essere realizzati con materiali non riflettenti o a bassa riflettanza e colorazioni omogenee a quelle tradizionali in uso nel contesto urbano del Centro Storico. La realizzazione di detti interventi è assoggettata a rilascio del titolo abilitativo la cui documentazione progettuale dovrà rappresentare l'intero sviluppo della copertura dell'immobile interessato dall'intervento, con corredo di sezioni e prospetti idonee a rappresentare con completezza lo stato di fatto e quello di progetto.
 - Sugli edifici assoggettati a grado di protezione, gli interventi di cui al precedente alinea, sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi di restauro conservativo, estesi all'intero edificio, i cui documenti progettuali siano corredati, oltre che da una esaustiva rappresentazione e descrizione della copertura comprensiva della illustrazione strutturale e dei materiali, da una specifica relazione storica che descriva le trasformazioni subite dall'immobile e identificando gli elementi di stato di fatto aventi particolare rilevanza allo scopo di preservarle da trasformazioni incongrue e che obliterino elementi costruttivi e tipologici da conservare. Per quanto adeguate a perseguire gli obiettivi di tutela si applicano le limitazioni e le condizioni di cui al precedente alinea.
 - Fatti salvi gli obiettivi di tutela e il rispetto dei vincoli di cui al DLgs. 42/2004, nella zona A1 è consentita la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici per i tetti esistenti in eternit purché con materiali aventi caratteristiche estetiche tali da mimetizzarsi con la copertura tipica in coppi prevista per il Centro Storico (es. coppi fotovoltaici).
 - Per tutti gli edifici con grado di protezione è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, l'installazione degli ascensori e la realizzazione del vano ascensore esterni all'edificio esistente purché non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di edifici assoggettati a vincolo DLgs. 42/2004 l'intervento deve ottenere il parere favorevole della Soprintendenza. L'installazione di sistemi elevatori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sugli edifici di cui sopra è sempre ammessa condizionata all'adozione di modalità costruttive e di materiali che riducano al minimo la percezione visiva dell'impianto.
- i. Per l'ambito di San Silvestro sono inoltre ammessi gli interventi precisati nella scheda urbanistica A1 – Centro Storico descritta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.
- j. Per l'area "Ex Macello" si rimanda alla relativa scheda urbanistica A1 - Centro Storico "Ex Macello Comunale" contenuta nell'Elaborato 5. Le previsioni contenute nella scheda si attuano



mediante IED convenzionato, secondo la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda medesima. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni normative del PPCS e della precedente lettera h.

Nel rispetto di quanto previsto nella scheda, sono considerati ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno il nulla osta della competente Soprintendenza.

Relativamente alle distanze tra pareti e corpi di fabbrica la disciplina di cui alla scheda ha carattere planivolumetrico ai fini della verifica delle distanze minime consentite all'interno dell'ambito di intervento anche in relazione alle altezze previste.

La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto acquirente, richiamerà le servitù gravanti da mantenere o istituire e stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati.

5. Tessuti e Borghi Storici (A2)

- a. Sono ammessi gli interventi indicati nei Piani norma e disciplinati nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici esistenti ai sensi del DPR 380/2001.
- b. Gli edifici assoggettati al grado di intervento RE possono essere inoltre oggetto di demolizione e ricostruzione, anche con variazione del sedime, nei casi in cui ciò determini maggiore distanza rispetto ad edifici con grado di intervento RS, purché la nuova costruzione rispetti la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate, la distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m e non superi l'attuale dimensione di volumetria, altezza e superficie coperta ovvero quelle maggiori se ammesse dalle presenti norme, nella scheda o in un PUA.
- c. Gli interventi classificati D4 e D5 sono regolati come indicato nell'Elaborato 5, ferma l'altezza massima come specificata per le diverse tipologie.
- d. Per gli edifici non contrassegnati da gradi di intervento edilizio, l'altezza massima non può superare l'altezza minore tra quella degli edifici esistenti nei lotti circostanti dei quali sia prescritto il restauro e risanamento conservativo ovvero l'altezza massima di 4,50 m quando nei lotti circostanti non sia prescritto il restauro e risanamento conservativo. La superficie coperta complessiva non può superare il 30% della superficie fondiaria, la restante superficie scoperta dovrà essere mantenuta a verde mediante l'impianto, sulla base di apposito progetto, di essenze autoctone presenti nel contesto.
- e. È ammesso l'incremento volumetrico una tantum degli edifici assoggettati a ristrutturazione edilizia RE, fino al 10% del volume esistente e comunque fino al massimo di 150 mc per ciascun lotto e l'accorpamento del Volume di edifici esistenti non assoggettati a grado di protezione.
- f. Nei lotti all'interno del perimetro del Piano Norma di cui all'Elaborato 3 – Zonizzazione si applica un U_f pari a 0,25 mq/mq. Dove le schede prevedano opere di urbanizzazione gli interventi saranno assoggettati a IED convenzionato.
- g. In caso di PUA che disciplini tutti gli edifici presenti all'interno del Piano Norma o delle parti di Piano Norma delimitate da viabilità, aree a servizi, altre ZTO o altre aree assoggettate a specifica modalità attuativa, potranno essere ammessi parametri urbanistici ed edilizi diversi e maggiori rispetto a quelli sopra indicati che comunque non potranno superare i seguenti limiti:
 - altezza massima non superiore all'altezza media degli edifici presenti nei lotti circostanti dei quali sia prescritto il restauro e risanamento conservativo;
 - incremento del 15% dell'indice fondiario (U_f);
 - superficie coperta totale incrementata non più del 10% rispetto alla superficie coperta complessiva relativa a tutti gli edifici esistenti;
 - esclusione di ampliamento degli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo.
- h. Nei PUA dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni qualitative:
 - dovranno essere demoliti tutti gli edifici accessori non coerenti con i caratteri dell'architettura e dell'ambiente;
 - dovranno essere rinnovate le reti tecnologiche procedendo all'interramento delle linee aeree e innovando, adeguandolo al contesto, il sistema di pubblica illuminazione;
 - dovranno essere realizzate, ove previste dal sistema di raccolta, idonee piazzole per i rifiuti anche mediante realizzazione di bocche esterne con deposito di raccolta interrato;
 - dovrà essere predisposto e attuato un piano generale di riqualificazione della viabilità carrabile e pedonale;