

CAPO III : NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale

Le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da 1 a 17, nonché la n. 19, la n. 20, la n. 22, la n. 24 e la n. 25, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000.

Per tali Zone, oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normativa funzionale, modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi regolati: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio - U4/4 Pubblici Esercizi - U4/6 Esposizioni - U4/7 Uffici e Studi Professionali - U4/11 Artigianato di Servizio - U4/20 Attrezzature Culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. Per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U1/2, U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale alla Zona a Tessuto Omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico/monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme, non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro) di cui al successivo art.34.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

Zone Specificatamente Individuate (Z.S.I.): nelle varie Zone a Tessuto Omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo. In alcune Zone a Tessuto Omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee ai caratteri generali della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo.

90

Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino a un massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli Usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, nelle Z.S.I. individuate come Zone Pubbliche e di Interesse generale di cui al Capo II del presente titolo, possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. di appartenenza fino ad un Max di ml. 20.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle Z.T.O. non fossero indicati Indici Fondiari ed altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli Artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68

Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art.28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7,00 ml. per le nuove costruzioni su lotto libero ed un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle Z.S.I. terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché le Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'Art.29.9, inserite nelle Z.T.O. dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport (U4/17). Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione, con un indice $U_f = 0,6$ mq/mq ed altezza 11 ml..

Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio al nuovo uso U4/17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso: $B - P_1 = 8$

mq/100mq di Sf.

Prima della presentazione della concessione edilizia i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare. Copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di Concessione Edilizia.

Modalità di attuazione : nelle Zone a Tessuto Omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento di cui al precedente Titolo I Capo IV.

Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione fondiaria U_f prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice.

L'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando U_{fe} è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68; in caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati

CPI 2. Risanamento conservativo.

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio, ne consenta la valorizzazione, il completo recupero e l'adeguamento funzionale.

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di essi ed edifici specificatamente individuati che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia in quanto significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi verticali, ecc.

Per tali edifici è prescritta la conservazione delle facciate, dell'androne dell'ingresso, dell'impianto dei collegamenti verticali, nonché degli elementi architettonici di pregio, quali sale voltate, decorazioni interne, ecc.

Il tipo principale prevede (sulla base di una preliminare analisi storico/filologica dell'edificio) gli interventi di seguito specificati:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni ed esterni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

b) La conservazione o il ripristino mediante:

interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, impianti scale, portici;
interventi atti a mantenere e valorizzare la forma, la dimensione e i rapporti esistenti fra edificio e aree scoperte.

c) Il consolidamento, che può avvenire anche con parziale sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali e cioè:

le murature portanti interne e esterne;

i solai e le volte;

le scale;

il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

Per le strutture orizzontali, il tetto e le scale, la sostituzione è consentita anche con materiali e tecniche diverse dall'originale, qualora gli stessi non abbiano caratteri di pregio o comunque significativi.

d) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

e) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico/sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (S_{ue}), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie.

Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'art.7 della Legge 94/82 sono assoggettati ad autorizzazione gratuita o ad asseverazione per opere interne se finalizzati al recupero di abitazioni; per

95

destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77. Detti interventi, se eseguiti su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, sono comunque assoggettati a provvedimento abilitativo espresso.

Tali immobili sono comunque soggetti ad autorizzazione.

Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale

La Categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che nel rispetto dei caratteri di insieme e specifici, consente la modificazione dell'organismo edilizio, senza aumento della superficie utile (salvo l'eccezione di seguito specificata); gli interventi relativi sono assoggettati a concessione edilizia.

La categoria di intervento si articola in tre tipi di vincolo parziale specificati di seguito:

Art. 55 - ZT17 "Insediamenti residenziali unitari (Q3)"

Zona a Tessuto Omogeneo in fase di realizzazione, progettata organicamente sulla base di un disegno unitario.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U5/1

U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Z.S.I.

1) Zone artigianali ed industriali esistenti

Usi previsti: U3/1, U4/2, U4/10, U4/11

Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$

Altezza massima H = pari all'esistente

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7L; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

Altezza massima H = 10,50 ml.

d) Prescrizioni specifiche:

Nelle aree residenziali e negli altri lotti residenziali isolati lungo

Via delle Palombarie si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

Altezza massima H = 7,00 ml.

Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.