

## **CAPO III° B2**

### **Il sistema insediativo**

#### **Le zone elementari caratterizzanti la città contemporanea**

**Art.127 La z.n.e. del tipo B2, Tessuto insediativo costitutivo di parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.**

Per dette subzone della z.t.o. del tipo B, il Prg propone quale obiettivo il recupero dei caratteri del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, congiuntamente ad una sua più efficiente e compiuta utilizzazione. L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento diretto, conforme :

- ai perimetri di intervento specificati nell'art. 113 ( unità di intervento);
- alle categorie di intervento specificate nell'art. 114.

Per gli interventi comportanti il ricorso alla ristrutturazione edilizia la natura delle operazioni va specificata nel progetto unitario convenzionato ( Tit. II°, art.lo 77).

Gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, 1° comma, lett.f) del DPT 6 Giugno 2001, n. 380, configuranti ristrutturazione urbanistica, sono ammessi solo attraverso formazione di strumento urbanistico esecutivo (piano di recupero, programma integrato di intervento di recupero o riqualificazione urbana).

Le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso ammesse sono definite nella presente normativa.

*Disciplina dell'utilizzazione funzionale:*

A meno di limitazioni all'uso riportate nella specificazione normativa della singola zona elementare, nel perimetro della zona t.o. sono compatibili con le caratteristiche di zona le attività riportate all'art. 104, comma 2.

Gli spazi ad uso delle attività vanno integrati con gli spazi privati volti a perseguire dotazione di parcheggi pertinenziali.

*Disciplina degli interventi:*

Alle unità edilizie partecipi della z.n.e. del tipo. B2 si applicano le disposizioni concernenti le aree normative configuranti unità di intervento (art. 113), i tipi e le categorie di intervento (art. 114).

Valgono le limitazioni di cui all'art. 104, comma 1 (prescrizioni concernenti la consistenza degli interventi); nonchè le disposizioni concernenti il recupero delle aree configuranti orti urbani, di cui all'art. 103, comma 2.

Si demanda al rilievo edilizio, obbligatorio ed effettuato nell'ambito della analisi di compatibilità di modalità di intervento ( art. 100/1), la specificazione dei caratteri tipo morfologici caratterizzanti l' unità edilizia riferimento dell'area di intervento; nonchè dello stato di conservazione, applicandosi le definizioni di cui all'art. 112. Il grado di interesse va specificato con riferimento ai caratteri V3 - V4 - V5 di cui all'art. 112.1.2. Attraverso correlazione dei suddetti caratteri, in conformità al procedimento valutativo enunciato per la z.n.e. del tipo B1 si deduce la modalità di intervento edilizio.

La rilevazione diretta dei caratteri del tessuto insediativo, le cui risultanze sono rappresentate negli elaborati del tipo C3 allegati al Prg, ha contemplato altresì componenti della z.n.e. del tipo B2, con correlata valutazione di congruità di perimetro dell'area normativa, nonché della idonea categoria di intervento. La disciplina suggerita é indicativa. Il promotore di intervento può recepirne le disposizioni nella redazione di progetto di intervento conforme. Può altresì non recepirne le disposizioni, riformulando le valutazioni nell'ambito dell' analisi di compatibilità di modalità di intervento (art. 100/1), e le correlata categoria di intervento.

#### *Interventi monovalenti o combinati*

Sono consentiti interventi di tipo monovalente comportanti manutenzione, restauro ( Tit. II, art. 26), risanamento conservativo ( Tit. II, art. 27), ristrutturazione edilizia, condizionata; o di tipo combinato, sulla base delle categorie di intervento di cui all'art. 114.

#### *Completamento tipologico di unità elementari*

Le unità edilizie ad uso residenziale costituite da solo piano terra nello stato esistente rappresentato da rilievo edilizio, in applicazione di principi di perequazione tipologica, possono essere oggetto di completamento tipologico, perseguito attraverso la parziale ristrutturazione edilizia comportante la sopraelevazione dell'esistente piano di calpestio di copertura, parziale o totale, mirata sia all'adeguamento dimensionale delle esistenti unità immobiliari, che alla costituzione di nuova unità immobiliare. Il completamento tipologico ingloba le opportunità conseguenti all'adeguamento dimensionale.

#### *Orti urbani e spazi non edificati, aree a standard integranti l'intervento*

Con riferimento ai giardini privati si applicano le disposizioni di cui all'art. 103. Su dette aree valgono le prescrizioni di cui al Tit. II, Capo IIB (interventi sul non costruito), art. 44 e seg.ti . Va soddisfatto negli interventi di ristrutturazione il disposto dell'art. 38.7 (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, e standard urbanistici), dandosi luogo attraverso permesso di costruire ( o concessione) correlato a convenzione alle opere di urbanizzazione concordate poste a carico dei privati promotori di interventi. Valgono le disposizioni sul parcheggio privato di cui al Tit. II, art. 36.

#### *Disciplina dell'attuazione:*

L'intervento edilizio diretto deve contemplare almeno una singola Unità Minima d'Intervento, come definita nell'art. 113.

Gli interventi di parziale ristrutturazione degli edifici sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a "concessione convenzionata". Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a concessione gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contemplanti adeguamento dimensionale mirato a scopi igienico sanitari ( Titolo II, art. 35)

Gli interventi comportanti parziale ristrutturazione edilizia, ampliamenti della superficie di pavimento, e ristrutturazione integrale sono ammessi solo allorquando le unità edilizie sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali; o allorquando sussista impegno del concessionario a realizzarle. Pertanto la concessione edilizia è data soltanto con riferimento all'uso di aree, dotate di opere di urbanizzazione, o per le quali esista

l'impegno dei concessionari a realizzarle nell'effettuare gli interventi di recupero assentiti, specificati nella convenzione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti ad attuazione indiretta, dedotta da strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica correlato a convenzione, approvato dall'amministrazione comunale. Il piano esecutivo applica la capacità di utilizzazione edificatoria di cui all'art. 121, con densità edilizia territoriale pari a 1,5 mc/mqst. Attraverso lo strumento urbanistico esecutivo si definisce il carattere degli interventi sulle unità edilizia o loro insieme, le opere di urbanizzazione necessarie, la compensazione idonea a soddisfare il bisogno di spazi pubblici aggiuntivi a quelli destinati allo standard obbligatorio. Nella formazione del piano esecutivo vanno applicate le disposizioni concernenti le opere di urbanizzazione di cui all'art. 38 delle presenti Norme, con riferimento al fabbisogno di area a standard conseguente all'intervento. Sono ammessi gli interventi da realizzare su aree libere, volti alla produzione da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria o secondaria conseguenti da atti di convenzione correlata a concessione, qualora non comportino nuova edificazione, siano paesaggisticamente compatibili, e diano luogo a miglioramento delle prestazioni del nucleo insediativo, con riferimento alla dotazione di attività pubbliche o ad uso pubblico. Gli interventi vanno contemplati nell'atto concessorio, valendo le prescrizioni di cui al Tit. II, Capo VIA (il procedimento amministrativo). Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a "Dia" gli interventi comportanti:

- restauro o risanamento conservativo;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso, la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia
- impianti tecnologici resi necessari da nuove disposizioni comportanti la revisione o installazione.
- parcheggi di pertinenza, da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, o in locali a piano terra, o comunque nel perimetro dell'area fondiaria configurante il lotto.
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- recinzioni, muri di cinta e cancellate
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- opere di manutenzione straordinaria non aventi implicazioni sulla sagoma e sui prospetti; nonché le ulteriori "opere varie", di cui all'art. 36 del Titolo Secondo delle presenti Norme Tecniche.

**Art.128 z.n.e. del tipo B3, tessuto insediativo di recente formazione, compiutamente definito o da completare nella configurazione progettata, edificato sulla base di strumentazione urbanistica esecutiva (piani di zona ex l. 18 Aprile 1962, n. 167; strumenti urbanistici esecutivi di differenziata denominazione di iniziativa pubblica o privata).**

Per dette z.n.e. il Prg propone quale obiettivo il perseguimento di un efficiente e compiuta utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, da effettuarsi attraverso attuazione compiuta delle previsioni urbanistiche dei piani di zona; attraverso eventuale recupero delle unità edilizie, e degli spazi inediti adiacenti o interstiziali, ricorrendosi ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione; ed altresì attraverso il "programma di recupero", volto a promuovere riutilizzo delle aree libere per attrezzature pubbliche, che coprano quota degli standard urbanistici. L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento diretto.

Le modalità di uso ed intervento ammesse sono definite nel presente QNT.

#### *Disciplina dell'utilizzazione funzionale:*

Nel perimetro della zona elementare sono compatibili con le caratteristiche di zona le attività specificate negli strumenti urbanistici esecutivi.

Le attività produttive (Tit. II, Capo I, art. 18, tipo 1, attività artigianali di servizio alle famiglie ed alla produzione, e laboratoriali) devono risultare compatibili con gli usi abitativi, da punto di vista del rumore, del traffico generato, e dell'inquinamento di suolo ed aria.

Gli spazi ad uso delle attività vanno integrati con gli spazi privati volti a perseguire dotazione di parcheggi pertinenziali.

#### *Disciplina degli interventi :*

Le unità edilizie partecipanti della zona elementare possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (Titolo II, art. 25), o ristrutturazione edilizia parziale (Titolo II, art. 28). Negli interventi di ristrutturazione è consentito l'adeguamento dimensionale delle unità immobiliari (Titolo II, art. 34), per motivi igienico sanitari.

Sono ammessi gli interventi di completamento delle previsioni sancite negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno soprasseduto alla realizzazione del complesso insediativo, la cui disciplina costituisce parte integrante del Prg; nonché gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, 1° comma, lett.d) del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, configuranti ristrutturazione edilizia integrale (Titolo II, art. 29) o ristrutturazione urbanistica (Titolo II, art. 31), qualora promossi dai soggetti gestori del patrimonio edilizio pubblico, e siano contemplati in programma di recupero.

Le aree libere dall' edificazione ricadenti nel perimetro della z.e. sono da considerarsi come partecipanti del sistema ambientale urbano, da preservare nelle caratteristiche di uso definite nello strumento urbanistico esecutivo, a meno di specifiche intenzionalità definite dal Prg, o da programma di recupero urbano. Su dette aree valgono le prescrizioni per il recupero degli spazi non costruiti (Titolo II, art. 43 e seg.ti).

Va soddisfatto negli interventi di ristrutturazione urbanistica il disposto dell'art. 37 (opere di urbanizzazione e standard urbanistici).

#### *Disciplina dell'attuazione:*

L'intervento edilizio diretto deve contemplare almeno una singola Unità Minima d'Intervento, come definita all'art. 113.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (Titolo II, art. 28), e gli interventi comportanti adeguamento funzionale/ dimensionale delle unità immobiliari (Titolo II, art. 34; Titolo III, art. 78), sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a permesso di costruire ( o concessione).

Qualora si applicano tipi combinati di intervento ( cat. IIIA - IIIB; IVA, IVB, V), sempre si richiede titolo abilitativo configurato da permesso di costruire (o concessione) correlato a convenzione.

Gli interventi comportanti ristrutturazione parziale, ed adeguamento dimensionale delle unità immobiliari, sono ammessi solo allorché le unità edilizie sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Pertanto il titolo abilitativo è dato soltanto con riferimento all'uso di aree, dotate di opere di urbanizzazione, o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle nell'effettuare gli interventi di recupero assentiti. Sono ammessi gli interventi da realizzare su aree libere, volti alla produzione da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria o secondaria definiti nell'atto abilitativo convenzionato.

Sono soggette a denuncia di inizio di attività:

- le opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- le opere di manutenzione straordinaria non aventi implicazioni sulla sagoma e sui prospetti;
- le ulteriori "opere varie", di cui all'art. 36 del Titolo Secondo delle presenti Norme Tecniche.

Si applicano le disposizioni concernenti il parcheggio privato di cui al presente quadro normativo di testo.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti ad attuazione indiretta, dedotta da piano di recupero o equivalente, correlato a convenzione, eventualmente redatto da soggetti privati - come i soggetti subentranti nella titolarità dei diritti immobiliari agli originari promotori pubblici - ed adottato dall'amministrazione comunale, come contemplato nella vigente legislazione. Le disposizioni di cui ai programmi complessi che verranno eventualmente approvati costituiscono specificazione normativa del Prg, e non ne sono variante.

**Art.129 z.n.e. del tipo B4, Tessuto insediativo di recente formazione, parzialmente edificato, nel quale la superficie coperta degli edifici esistenti è maggiore del 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona, e nel quale si rende possibile l'incremento della densità territoriale tale da perseguire capacità media di utilizzazione edificatoria pari a 0.48mqsls/mqst, o 1,5 mc/mq.**

Per dette z.t.o. il Prg propone quale obiettivo :

- il completamento del tessuto insediativo esistente, attraverso la dotazione degli spazi pubblici integranti l'uso funzionale;
- l'utilizzazione delle capacità di utilizzazione edificatoria residue, tali da raggiungere la densità edilizia territoriale requisito della z.t.o. del tipo B (1,5 mc/mq).
- l'efficiente e compiuta utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le modalità d'intervento ammesse sono definite nella presente normativa.

*Disciplina dell'utilizzazione funzionale:*

Nel perimetro della zona elementare sono compatibili con le caratteristiche di zona le attività di cui all' art.lo 127.

## *Disciplina degli interventi :*

### *129/1 Efficiente e compiuta utilizzazione del patrimonio edilizio*

Al fine di perseguire l'efficiente e compiuta utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, le unità immobiliari ed edilizie partecipanti della zona elementare possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (Titolo II, art.li 25 - 26), o ristrutturazione edilizia parziale (Titolo II, art. 29). Negli interventi di ristrutturazione è consentito l'adeguamento dimensionale delle unità immobiliari (Titolo II, art. 35), per motivi igienico sanitari. Si ricorre alle disposizioni concernenti la z.n.e. del tipo B2, riportate all'art. 127 del presente Titolo.

### *129/2 Completamento del tessuto insediativo*

#### *129/2.1 Definizione dell'unità di suolo oggetto di intervento*

Al fine di completare con gli spazi pubblici l'esistente tessuto insediativo, e di innalzare la densità edilizia attraverso la produzione di nuove unità edilizie, va perimetrato "distretto di intervento ad attuazione coordinata", inglobante le aree libere da edificazione non partecipanti di superfici fondiarie di pertinenza di esistenti unità edilizie.

I caratteri del distretto sono definiti all'art. 123 del presente Titolo. Il perimetro del distretto nella condizione normativa della zona B4 è da definire sulla base di iniziativa di promotori di intervento, o sulla base di iniziativa comunale.

Tra i quadri normativi cartografici di Prg del tipo P6, due degli elaborati hanno ad oggetto la z.n.e. del tipo B4, indicando il perimetro dei distretti promuovibili, e con essi la specificazione funzionale e tipo morfologica. Su tali basi, qualora recepite dal promotore, può perseguirsi l'attuazione diretta delle indicazioni di Prg, ricorrendo a progetto unitario oggetto di concessione e correlata convenzione.

Va a tale scopo configurato il soggetto giuridico abilitato a rappresentare presso l'Amministrazione comunale i diritti immobiliari coinvolti nel distretto.

In mancanza di iniziativa di promotore privato, è prescritta la redazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, nella cui redazione vanno recepiti i distretti perimetrati negli elaborati del tipo P6, avvalendosi della procedura progettuale di cui ai seguenti commi.

#### *129/2.2 Procedimento progettuale*

Va effettuata stima dell'esistente densità edilizia territoriale propria alla z.n.e. del tipo B4, deducendo la superficie territoriale dai perimetri di zona normativa elementare rappresentati nei quadri normativi cartografici del Prg; ed i volumi dalle stime della consistenza volumetrica allegate al Prg, esito della rilevazione aereo fotogrammetrica, o dalla stima conseguente alla rilevazione diretta.

Assumendosi quale capacità di utilizzazione da perseguire la densità edilizia residenziale pari a 0.48 mqsl/mqst, o 1.50 mc/mq, va dedotta la capacità volumetrica residua promuovibile; va stimato il n.° di abitanti che risulteranno insediati, assumendosi parametro pari a mc. 150 ad abitante; va definita l'estensione delle aree da destinare a standard, conseguenti dagli interventi ammessi nel perimetro del distretto.

La superficie destinata a tale scopo può essere computata il doppio, nel correlarsi al fabbisogno.

Le consistenze volumetriche residue ammissibili e concentrate sulle superfici fondiari inedificate definite nel progetto unitario del distretto di intervento. Vanno destinate a superficie pubblica, definita compensativa, aree rientranti nel perimetro della superficie territoriale del distretto di intervento, di estensione tale da soddisfare il complessivo fabbisogno di spazi pubblici generato dagli abitanti insediati nel complessivo perimetro della zona normativa elementare del tipo B4. La superficie destinata a tale scopo può essere computata il doppio, nel correlarsi al fabbisogno.

Su tale base va specificato il "progetto unitario" di intervento ( Tit. II°, art. 77), riferito al perimetro assunto del distretto di intervento.

La convenzione definisce le modalità di cessione al comune delle superfici per spazi pubblici, e le modalità di allestimento delle stesse. Va soddisfatto negli interventi il disposto dell'art. 38 (opere di urbanizzazione e standard urbanistici).

#### *129/2.3 Lo standard volumetrico ad abitante*

Si consente l'innalzamento dello standard cubico ad abitante sulla base delle seguenti constatazioni.

La stima dei metri cubi ad abitante riscontrati nell'edificato esistente, esposta nel Cap.lo Terzo della Relazione del Prg, Tabella concernente i caratteri dimensionali, ha evidenziato un volume medio ad abitante pari a mc. 240.

La verifica svolta nella z.n.e. del tipo B4 in località Camposorbo ha confermato tali caratteri parametrici. Infatti in tale località la popolazione insediata al 1991 censita dall'Istat è risultata pari a 147 abitanti. La volumetria dedotta dalla rilevazione aereofotogrammetrica è risultata pari a mc. 48.000. Le cubature valutate ad uso residenziale su tale complessiva consistenza si sono stimate pari a mc. 33.600 (70%). Il volume ad abitante risulta pari a  $33.600/147 = 228$  mc per abitante.

Devesi dedurre che le modalità di utilizzazione delle unità immobiliari sollecitano gli utenti alla adozione di standard volumetrici maggiorati, in rapporto alla media indicata nel d.m. 1444/1968 ( mc. 100 ad abitante).

Il Prg ritiene, sulla base di dette valutazioni, compatibile lo standard maggiorato pari a mc. 150 ad abitante, anche in considerazione della già avvenuta approvazione di piani regolatori che hanno sancito per le operazioni sull'edificato esistente l'innalzamento del parametro ( ad es., il Prg del comune di Benevento, in Regione Campania, approvato nel 1986)

#### *Disciplina dell'attuazione:*

#### *129/3 Efficiente e compiuta utilizzazione del patrimonio edilizio*

Valgono le disposizioni di cui all'art. 127.

#### *129/4 Completamento del tessuto insediativo*

##### *129/4.1 Con procedimento differito.*

Al fine di promuovere congrua modalità di completamento del tessuto, riscontrandosi carente iniziativa di promotore privato è prescritta la formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale conforme al procedimento di cui al prg. 129.2. Nella formazione dello strumento, vanno recepite le disposizioni di cui ai quadri normativi cartografici del Prg, elaborati del tipo P6, aventi ad oggetto la z.n.e. del tipo B4.

129/4.2. *Con attuazione diretta del Prg.*

I suddetti quadri del tipo P6 rappresentano in dettaglio l'articolazione del completamento dei tessuti insediativi dedotta dal procedimento di cui al prg. 129.2. Qualora recepiti dal promotore di intervento nella perimetrazione e negli indici e parametri di controllo dell'attività edilizia, può perseguirsi l'attuazione diretta. Il tessuto può completarsi attraverso progetto unitario convenzionato. Le superfici delle aree destinate a spazi pubblici configuranti standard obbligatori possono essere computate in misura doppia di quella effettiva.

**Art. 130 z.n.e. del tipo BD, Tessuto urbanistico costitutivo di parte edificata dell'agglomerato urbano, caratterizzato da insediamento di impianti industriali o ad essi assimilabili volti alla produzione di beni, ad usi manifatturieri, anche artigianali.**

Per dette z.n.e. il Prg propone quale obiettivo il perseguimento di un efficiente e compiuta utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, da effettuarsi :

- attraverso attuazione compiuta delle previsioni urbanistiche dei piani esecutivi che ne hanno legittimato l'attuazione;
- attraverso eventuale recupero delle unità edilizie, e degli spazi inedificati adiacenti o interstiziali, ricorrendosi ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione;
- attraverso eventuale "programma di recupero o riqualificazione", volto anche a promuovere riuso delle aree con nuove modalità di utilizzazione conseguenti da localizzazione di attività universitarie, o di interesse collettivo, o di attrezzature pubbliche che coprano quota degli standard urbanistici.

L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento diretto o differito, conforme ai tipi di intervento di cui alla legislazione ed alle disposizioni di cui al Titolo II della presente Normativa.

Si applicano alla zona normativa le disposizioni di cui agli art.li 118 e 119 del presente Q.N.T.

*Disciplina dell'utilizzazione funzionale:*

Nel perimetro della zona elementare sono compatibili con le caratteristiche di zona le attività ammesse nei piani esecutivi che ne hanno legittimato l'attuazione.

Laddove la formazione dell'insediamento non risulti conseguente dalla specificazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono ammissibili le attività produttive, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 18, attività produttive, industriali o assimilabili, del tipo 2, e del tipo 3; nonché le attività volte alla produzione di servizi complementari alla produzione di beni, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 1.

E' sempre compatibile la mutazione della modalità di utilizzazione, da utilizzazione produttiva ad utilizzazione per attività volte alla produzione di servizi di ruolo locale o di ruolo territoriale, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 2, con riferimento specifico a eventuali scelte effettuate dall'amministrazione universitaria.

Gli spazi ad uso delle attività vanno integrati con gli spazi privati volti a perseguire dotazione di parcheggi pertinenziali.

*Disciplina degli interventi :*

A) Le unità edilizie partecipate della zona elementare possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (Titolo II, art. 25 - 26), o ristrutturazione edilizia parziale (Titolo II, art. 29). Negli interventi di ristrutturazione è consentito l'adeguamento dimensionale delle unità immobiliari (Titolo II, art. 35), per motivi igienico sanitari.

Sono ammessi gli interventi di completamento delle previsioni di intervento sancite negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno soprasseduto alla realizzazione del complesso insediativo, la cui disciplina costituisce parte integrante del Prg.

Le aree libere dall'edificazione ricadenti nel perimetro della z.e. sono da considerarsi come partecipate del sistema ambientale urbano, da preservare nelle caratteristiche di uso definite nello strumento urbanistico esecutivo, a meno di specifiche intenzionalità definite dal Prg, o da programma di recupero urbano. Su dette aree valgono le prescrizioni per il recupero degli spazi non costruiti (Q.N.T., Titolo II, art. 44 e seg.ti).

Sono altresì ammessi gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, 1° comma, lett.d) del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, configuranti ristrutturazione edilizia integrale (Titolo II, art. 29) confermativi della modalità di utilizzazione, applicandosi le disposizioni di cui agli art.li 118 e 119 del presente Q.N.T.

B) La disciplina della mutazione della modalità di utilizzazione, da utilizzazione produttiva ad utilizzazione per attività volte alla produzione di servizi di ruolo locale o di ruolo territoriale, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 2, con riferimento specifico a eventuali scelte effettuate dall'amministrazione universitaria, può esercitarsi ricorrendo a quanto prescritto nella disciplina della z.n.e. del tipo F3b, di cui al Capo VI del presente Titolo, art. 157, con ricorso a progetto unitario convenzionato ratificato da accordo di programma.

Si prescrive la non ammissibilità di mutazione dell'uso, da utilizzazione produttiva ad utilizzazione per attività abitative, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 16.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (Titolo II, art. 31), qualora siano contemplati in programma di recupero o riqualificazione urbana, correlato al relativo piano, ratificato da procedimento conforme alla vigente legislazione, e contemplante modi di utilizzazione conformi alle limitazioni di cui al precedente paragrafo.

Va soddisfatto negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, o di ristrutturazione urbanistica, o di riuso funzionale, il disposto del dm 02.04.1968 n.1444 (specificate nel presente Q.N.T., Tit. II°, art. 38, (opere di urbanizzazione e standard urbanistici).

*Disciplina dell'attuazione:*

L'intervento edilizio diretto deve contemplare almeno una singola Unità Minima d'Intervento, come definita all'art. 113.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (Q.N.T., Titolo II, art. 29), e gli interventi comportanti adeguamento funzionale/ dimensionale delle unità di produzione (Titolo II, art. 35; Titolo III, art. 118), sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a permesso di costruire ( o concessione ). Qualora si applichino tipi combinati di intervento ( cat. IIIA - IIIB; IVA, IVB, V), sempre si richiede il permesso di costruire correlato a convenzione.

Gli interventi comportanti ristrutturazione parziale, ed adeguamento dimensionale delle unità immobiliari, sono

ammessi solo allorché le unità edilizie sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Pertanto il permesso di costruire è dato soltanto con riferimento all'uso di aree, dotate di opere di urbanizzazione e standard urbanistici, o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle nell'effettuare gli interventi di recupero assentiti.

Sono ammessi gli interventi da realizzare su aree libere, volti alla produzione da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria o secondaria definiti nell'atto concessorio convenzionato.

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a "dia" gli interventi su unità edilizie costitutive del patrimonio edilizio esistente, comportanti :

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione di uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia; parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, o a raso, con tettoie
- realizzazione di impianti tecnologici resi necessari da nuove disposizioni comportanti la revisione o installazione; allestimento di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie; opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- realizzazione di impianti conformi alle precise disposizioni planovolumetriche di cui all'art. 22, comma 3, lett. b, del DPR n 380 del 2001, come integrato dalle successive disposizioni.

La mutazione della modalità di utilizzazione, da utilizzazione produttiva ad utilizzazione per attività volte alla produzione di servizi di ruolo locale o di ruolo territoriale, con riferimento specifico a eventuali scelte effettuate dall'amministrazione universitaria, può esercitarsi ricorrendo a quanto prescritto nella disciplina della z.n.e. del tipo F3b, con ricorso a progetto unitario convenzionato ratificato da accordo di programma.

## Capo IV°:

### **Ambito dei suoli ad uso urbano caratterizzanti il sistema insediativo:**

*ZONE t. o. del tipo C, a disciplina ispirata alla trasformazione, per nuovi complessi insediativi,*

**Art. 131** **ZONE del tipo C, a prevalente utilizzazione abitativa, con complementare utilizzazione da parte di attività volte alla produzione di servizi; o a prevalente utilizzazione per attività volte alla produzione di servizi, con complementare utilizzazione da parte di attività abitative.**

Le z.t.o. del tipo C - denominate in conformità al disposto del D.M. 02.04.1968 n.1444 - come perimetrare nei quadri normativi cartografici del Prg., individuano le parti del territorio ad uso urbano, destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 2), nelle loro componenti residenziali (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 3), di attrezzatura urbana, di servizi.

Partecipano del complesso insediativo gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 3) integranti gli usi abitativi o funzionali ammessi nei complessi insediativi

Partecipano del complesso altresì componenti configuranti spazi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 4); nonchè spazi pubblici destinati a soddisfare il fabbisogno pregresso.

Le diverse componenti funzionali presenti nel complesso insediativo sono poste in correlazione attuativa, attraverso la disciplina del distretto ad attuazione coordinata. Questa disciplina viene dettata in specifico Capo del presente Titolo.

Nel presente Capo si specifica la disciplina generale, e di utilizzazione funzionale della z.t.o. del tipo C; nonchè le zone elementari che la caratterizzano. La disciplina di intervento e di attuazione viene sancita nella disciplina di distretto, di cui al Capo VII del presente Q.N.T.

**Art. 132** **Articolazione in zone normative elementari della z.t.o. del tipo C, per nuovi complessi insediativi**

La zona t. o. del tipo C configura nuovo complesso insediativo (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444), e si articola nelle seguenti zone elementari:

- z.n.e. del tipo C1, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso prevalentemente residenziale, caratterizzati da specificate regole di intensità di utilizzazione ed impianto tipo morfologico dedotte da principi di perequazione urbanistica, ed attuate attraverso la disciplina di distretto di intervento, di cui al Capo VII del presente Q.N.

Partecipa della z.n.e del tipo C1 l'area normativa del tipo C1a, sottoclasse della z.n.e. C1, qualora rappresentata nei quadri cartografici del Prg ( elab. P). L'area é costituita da unità di suolo partecipi di distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Cd, finalizzati alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso residenziale o misto, sotto il diretto controllo comunale (superfici dedotte da compensazione di prodotto, destinate a recepire atterraggio dei diritti immobiliari trasferiti, o volte alla produzione di edilizia residenziale pubblica)

- z.n.e. del tipo C2, costituita da unità di suolo destinate a nuovi insediamenti di prevalente carattere terziario e direzionale caratterizzati da specificate regole di impianto tipo morfologico, ed attuate attraverso la disciplina di distretto di intervento. ( sedi di banche ad uso specializzato del suolo, assicurazioni; alberghi; parcheggi privati di uso pubblico, uffici privati in uso specializzato o misto del suolo; servizi commerciali di vicinato o nucleo insediativo). Partecipe della z.n.e del tipo C2 é l'area normativa del tipo C2a, sottoclasse della z.n.e. del tipo C2, qualora rappresentata nei quadri cartografici del Prg ( elab. P), con lo stesso ruolo attribuito all'area normativa del tipo C1a. L'integrazione funzionale e morfologica tra le due zone normative é obiettivo del Prg. Nel perimetro della z.t.o. del tipo C ricadono distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Cd, la cui disciplina viene specificata nel capo VII del presente Q.N.T.

#### **Art. 133      Disciplina di utilizzazione funzionale**

Valgono le definizioni di cui al Titolo II del presente Q.N.T., Art.li 16, attività residenziali; art.lo 17, Attività di Servizio; art.lo 21, parcheggi.

All'interno del perimetro della z.t.o. del tipo C, nei nuovi complessi insediativi è ammessa l'utilizzazione degli edifici per l'esercizio delle seguenti attività:

- attività abitative ( Tit. II, art. 16, tipo 1, residenza permanente; tipo 2, residenza turistica);
- attività di servizio ( Tit. II, art. 17, tipo 1, usi di tipo diffusivo; tipo 3, attività commerciali al dettaglio; tipo 6, attività pararicettive e ricettive, presidi ed esercizi pubblici)
- attività produttive (Tit. II, art. 18, tipo 1, attività artigianali di servizio alle famiglie, e laboratoriali, compatibili con gli usi residenziali, da punto di vista del rumore, del traffico generato, e dell'inquinamento di suolo ed aria.
- attrezzature pubbliche, e di uso collettivo, quali edifici per culto.

Autorimesse e parcheggi, in quanto correlati all'esercizio delle attività, sono sempre ammessi, purché a giudizio della autorità comunale non ne derivi disturbo o molestia e purché la viabilità risulti adeguata alle esigenze delle citate attività.

#### **Art. 134      Norme generali per la z.t.o. del tipo C**

*134/1 Disposizioni generali concernenti l'idoneità statica ed antisismica*

- Gli interventi nella produzione di unità edilizie, costituite dall'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni, devono perseguire l'idoneità statica ed antisismica preventiva delle strutture edilizie.

*134/2 Disposizioni generali concernenti la dotazione di spazi pubblici*

- Gli interventi devono perseguire la dotazione di spazi pubblici configuranti aree per standard urbanistici obbligatori, localizzati nella zone t.o. del tipo C, di estensione calibrata in rapporto all'entità dell'edificazione contemplata nell'intervento ed alla modalità di utilizzazione. Devono altresì assicurare conformità alla disciplina del distretto di intervento cui partecipano, e quindi alla destinazione per spazi pubblici (z.n.e. del tipo F1 ed F2) di interesse generale. Pertanto gli interventi sono sempre autorizzati sulla base di strumento attuativo del Prg (Titolo II, Capo III A), se di iniziativa privata correlato a convenzione, cui

consegue l'atto di concessione edilizia; o sulla base di progetto unitario convenzionato, dedotto dalle indicazioni morfologiche e funzionali rappresentate negli elaborati grafici del Prg. La convenzione regola gli impegni che il concessionario assume nei confronti dell'amministrazione comunale, con riferimento alla dotazione e qualificazione di spazi pubblici, all'allestimento degli stessi, al loro trasferimento al demanio comunale, alla loro manutenzione.

Le specifiche modalità di articolazione degli spazi pubblici sono contemplate nel progetto di intervento, e descritte nella convenzione. Gli spazi pubblici di nuova produzione devono integrarsi con gli spazi pubblici già esistenti, quali strade, piazze, giardini, parcheggi, e risultare pertanto immediatamente accessibili e fruibili dal pubblico. Nei piani esecutivi, vanno applicate le disposizioni della L.R. n. 14/82, con destinazione ad uso pubblico di superficie di suolo pari a mq. 18.00 per abitante insediato. Va altresì rispettata la perimetrazione riportata nei quadri cartografici del Prg della z.t.o. del tipo F. La lottizzazione è autorizzata solo sulla base di condivisione di obiettivi privati, e di obiettivi pubblici, definita da cessione consensuale di superfici, sulla base di norme di zona elementare. L'atto di convenzione sancisce le modalità di uso, di produzione, di manutenzione e gestione, di eventuale cessione al comune di superfici a destinazione pubblica (z.n.e. del tipo F1 - F2)..

#### **Art. 135**      ***Disposizioni generali concernenti gli interventi***

In tutte le z.t.o. del tipo C, lo spazio pubblico va salvaguardato nella sua integrità e sicurezza. Eventuali manomissioni della massicciata stradale, della pavimentazione, e di condotte interrato conseguenti ad interventi di qualsivoglia categoria vanno ripristinate ponendo gli oneri a carico del titolare dell'intervento.

##### *135/1 Prescrizioni concernenti la tutela dall'inquinamento acustico.*

In applicazione della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", art. 6, gli interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni della legge regionale - da emanare - sulla tutela dall'inquinamento acustico. Negli interventi non dovranno riscontrarsi valori di attenzione correlati a specifiche sorgenti emittenti in misura superiore ai 5dBA di livello sonoro equivalente.

#### **Art. 136**      ***Disposizioni generali concernenti il parcheggio privato***

Il presente Prg assume quale obiettivo l'idonea dotazione delle unità immobiliari di superfici coperte, pertinenze delle stesse specificamente destinate ed allestite per il parcheggio, obiettivo da perseguire anche nella produzione dei nuovi complessi insediativi, con lo scopo di attenuare l'utilizzazione dei parcheggi pubblici per il soddisfacimento di bisogni primari privati.

Gli interventi nella produzione residenziale devono perseguire la dotazione dell'unità edilizia di spazi coperti destinati a parcheggio, di pertinenza delle unità immobiliari, perseguendo la disponibilità di uno o più posti auto per ciascuna unità immobiliare.

La realizzazione di superfici destinate al parcheggio privato può effettuarsi attraverso:

- allestimento per il parcheggio di superfici libere scoperte, accessibili attraverso viabilità o spazi cortilizi privati.

L'allestimento dovrà assicurare la permeabilità della superficie adibita a parcheggio, attraverso pavimentazione con

marmette forate, o semplice brecciolino, mai facendo ricorso a manto di asfalto per la sistemazione delle superfici di parcheggio. Questa modalità di intervento è sempre consentita e si fonda su atto di autorizzazione.

- realizzazione di superfici coperte integrative delle volumetrie delle unità edilizie, attraverso adattamento di sottosuolo con opere di escavazione, risistemazione delle superfici di soprassuolo con manti vegetali e impianti di drenaggio idrico idonei alla formazione di giardino pensile, ed allestimento delle superfici coperte prodottesi ad uso di parcheggio privato. Questa modalità di intervento è sempre consentita. Ulteriori modalità possono essere perseguite attraverso la progettazione edilizia. Gli interventi sono oggetto di permesso di costruire (o concessione).

La modalità di intervento deve promuovere opere, volte ad assicurare idoneo raccordo tra perimetro del suolo di pertinenza dell'unità edilizia, e superficie pubblica adibita a percorso. L'opera di raccordo è volta a promuovere immissioni agevoli ai veicoli, non ostative della continuità del flusso veicolare lungo il percorso.

**Art.137           Disciplina delle zone elementari del tipo C1, destinata a nuovo complesso insediativo, a prevalente destinazione residenziale; e del tipo C2, per utilizzazioni terziarie e direzionali**

Il Prg, attraverso la rappresentazione cartografica, individua zona elementare del tipo C1, e del tipo C2, ubicate nel contesto della z.t.o. del tipo C volta alla costituzione di nuovi complessi insediativi.

La z.n.e. del tipo C1 è volta alla formazione di nuovo complesso insediativo di iniziativa privata, a prevalente uso residenziale.

La z.n.e. del tipo C2 é volta alla formazione di complesso insediativo di iniziativa privata ad uso prevalentemente terziario, integrato negli usi plurimi dell'ambito degli usi urbani del suolo.

**Disciplina di utilizzazione funzionale**

E' specificata nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo.

**Disciplina degli interventi:**

E' specificata nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo.

**Disciplina dell'attuazione:**

E' specificata nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo.