



## 7.2. ZONE DI CONSERVAZIONE E RISANAMENTO (A)

a) Tali aree sono individuate dalla zona del vecchio centro storico e dai nuclei della frazione di Ranzi, comprendenti le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o di particolare pregio ambientale, considerate zone di tipo (A) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo 1 degli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale sopracitato. In tali zone, con diretto titolo abilitativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti al paragrafo b) del presente articolo, nonché ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 2 della L.R. 25/1993 e fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, così come modificato dall'art. 14 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 laddove le zone (A) siano state o vengano classificate di recupero.

b) Definizione degli interventi di recupero.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso;

- interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

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

c) Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi, sono consentite opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione delle presenti norme, superiore al 10%. Non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.

Gli interventi di incremento volumetrico dovranno essere realizzati unicamente sui retri degli edifici oppure a completamento di vuoti tipologicamente compatibili.

d) Sono inoltre consentite opere interne di cui all'art. 26 legge 02/03/89 n. 47. Tali opere interne dovranno comunque rispettare le originarie caratteristiche costruttive così come indicato nell'ultima parte del comma primo del citato art. 26.

e) Tutti gli interventi elencati ai precedenti commi, devono essere mirati alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il rispetto di fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; mentre in generale deve essere salvaguardata la unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e loro eventuali schermature frangisole originali;

- il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;



- un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi, tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità fondiaria originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero, la conservazione e la trasformazione in parte valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche, ed agli obiettivi di uso del territorio propri del P.R.G.

Nelle zone A non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati e di parcheggi sovrasuolo qualora comportino nuove edificazioni.

### 7.3. ZONE RESIDENZIALI SATURE (s)

a) Comprende le parti del territorio parzialmente edificate zone di tipo B dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, nelle quali per carenze di aree e spazi per servizi non è consentito l'aumento del carico insediativo.

In esse si potrà procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso S.U.A. estesi alle superfici così come perimetrata nella cartografia di P.R.G. che dovranno provvedere alla sistemazione generale della rete viaria, al reperimento delle aree per servizi pubblici (con particolare riferimento al verde ed ai parcheggi pubblici e privati) e alla definizione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche necessarie per migliorare l'ambiente in cui gli edifici sono inseriti. L'estensione minima degli SUA potrà essere ridotta all'area di un intero isolato edilizio (identificabile mediante la toponomastica corrispondente e l'esistenza di vie e numeri civici al suo perimetro).

Lo studio degli S.U.A. dovrà tenere conto dell'intorno in modo tale da adeguarsi ad allineamenti esistenti, non superare profili di edifici vicini, non modificare i rapporti vuoti/pieni esistenti.

Le soluzioni progettuali dello S.U.A. dovranno altresì tenere conto delle connessioni e della continuità dei percorsi nonché di strutturare le scelte relative ai servizi in termini di sistema.

b) In assenza di S.U.A. sono consentite opere interne di cui all'art. 26 legge 28/02/85 n. 47. ed esclusivamente interventi, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono inoltre ammessi per adeguamento alle norme igienico-sanitarie, modesti ampliamenti motivati esclusivamente da esigenze di carattere igienico per una volumetria non superiore al 20% negli edifici di volume inferiore ai mc. 200 aumentabili del 10% della volumetria residua per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 mc.

Per le distanze dai confini, dagli edifici, dalle strade, dovranno essere mantenuti i profili, gli allineamenti, le altezze degli edifici esistenti vicini che non potranno essere superati.

### 7.4. ZONE AD EDIFICABILITÀ TRASFERIBILE (b1, c1)

a) Le zone contrassegnate con il simbolo b1 e c1 rappresentano porzioni di territorio urbano che pur appartenendo al contesto tipico di completamento non possono arrecare aumento di peso insediativo nel sito in cui sono ubicate proprio per la loro caratterizzazione strategica.

Esse sono pertanto produttrici di fabbricabilità che deve essere trasferita nelle zone (b) e (c) (edilizia di completamento nei bacini a ponente del Maremola, a levante del Maremola e all'intorno di ranzi).

Le aree, contestualmente al trasferimento della edificabilità, devono essere asservite, a favore del Comune, da vincolo di non edificabilità ed essere cedute al Comune stesso, libere da vincoli di uso e da sistemazioni in contrasto con il decoro e l'igiene (edifici fatiscenti, baracche, discariche, depositi, ecc.), e classificate a servizi.

b) Devono rispettarsi i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,20 mc/mq.

- Volumetria trasferibile in zone b, c.

La cessione dell'area al Comune deve riguardare l'intera zona unitaria perimetrata nell'azonamento del P.R.G. e deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo comma c).