



- 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.

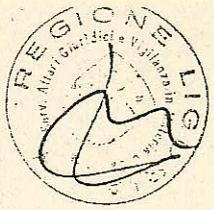
Esse sono pertanto produttrici di fabbricabilità che deve essere trasferita nelle zone (b) e (c) (edilizia di completamento nei bacini a ponente del Maremola, a levante del Maremola e all'intorno di ranzi).

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).



c) All'interno delle zone ad indice trasferibile i volumi residenziali esistenti alla data della adozione del P.R.G. possono essere soggetti ad interventi di recupero di cui all'art. 7.2 comma (b) e precisamente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

oltre ad essere consentite opere interne di cui all'art. 26 legge 28/02/85 n.47.

Devono essere stralciate dalla cessione al Comune, nell'ambito delle aree ad indice trasferibile così come perimetrata nel P.R.G., le costruzioni esistenti adibite ad abitazione ed una superficie asservita, considerata area pertinenziale, pari ad una fascia massima di m.5 attorno al perimetro della costruzione e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale salvo che non esista agli atti un regolare asservimento effettuato in base alla normativa vigente al momento del rilascio della concessione edilizia.

Laddove le edificazioni esistenti e le relative aree asservite vengano integralmente cedute al Comune e conseguentemente utilizzate a servizi, la relativa superficie potrà essere calcolata ai fini del calcolo dell'indice da trasferire.

7.5. AREE DI RISPETTO AMBIENTALE (v)

a) Nelle zone a verde di rispetto ambientale non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

Tali zone nel caso in cui siano adiacenti a zone Ni producono un indice di fabbricabilità pari a quello della zona Ni cui sono adiacenti che potrà essere utilizzato solo su queste ultime. All'interno di tali zone, per i volumi residenziali esistenti, al momento dell'adozione delle presenti norme sono consentiti gli interventi di cui all'art.7.4 comma c).

b) Le aree, contestualmente al trasferimento dell'edificabilità, devono essere cedute al Comune nei modi di cui all'art.7.4.

ART. 8. ZONE DI COMPLETAMENTO AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI.

8.1 DESTINAZIONE D'USO AMMESSA E PRESCRIZIONI GENERALI

L'edilizia ammessa risulta la stessa di cui all'art.7.1

8.2 AREE DI EDILIZIA DI COMPLETAMENTO INTENSIVO (b)

a) Si tratta di aree pianeggianti o in leggero declivio, contraddistinte con la lettera b; l'intervento si realizza mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata interessanti l'intera estensione di ogni singola superficie così come perimetrata nelle tavole di P.R.G.

b) Gli S.U.A. devono rispondere alle seguenti caratteristiche e parametri:

- devono essere applicati gli standards insediativi nella misura di 24 mq. di area per ogni abitante/vano (100 mc. edificabili).

- indice di fabbricabilità territoriale 0,35 mc./mq.

- indice di fabbricabilità fondiario 1,5mc./mq.

- tipologia edilizia: preferibilmente ad isolati

- altezza massima m. 12,50

- piani fuori terra massimo n. 4 piani (abitabili)