

ART. 13 - LE ZONE RESIDENZIALI

1. Edilizia ammessa

L'edilizia consentita nelle zone residenziali, salvo particolari destinazioni indicate nelle Tabelle allegate alle presenti norme, è limitata agli usi di cui all'art. 27, comma 27.1 delle presenti norme, con le esclusioni di cui al comma 2.

2. Sono tassativamente esclusi dalle zone residenziali:

2.1 le attività di cui all'art. 27, comma 27.1, lett. c) delle presenti norme, fatta eccezione per le attività direzionali e per i laboratori artigianali diversi da quelli di cui al punto 2.2, purchè non in contrasto con i regolamenti e con le leggi vigenti;

2.2 i laboratori artigiani rumorosi e molesti (in particolare laboratori con uso di complesse macchine operatrici per legno, ferro e per attività di carpenteria, autocarrozzerie e simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività, anche se non contemplata nelle presenti norme, che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone, o che sia incompatibile con tale destinazione e in contrasto con le disposizioni vigenti.

3. Gli insediamenti commerciali per la distribuzione al dettaglio sono disciplinati dal Piano Commerciale Comunale nonché dai criteri ed indirizzi regionali in materia.

4. Popolazione insediabile e indice di zona

Il P.R.I.S. stabilisce la popolazione insediabile e la sua distribuzione sul territorio mediante la ripartizione in zone e mediante gli indici di edificabilità di zona e fondiari massimi, con i quali viene fissata la massima cubatura realizzabile fuori terra per ogni metro quadro di superficie.

5. Condizioni di edificabilità

La edificabilità costituisce una caratteristica che non può essere disgiunta dal complesso dei pubblici servizi previsti dal P.R.I.S.. Di conseguenza, in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo o permesso di costruire convenzionato che preveda tali servizi, gli interventi ammessi sono ridotti secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle tabelle allegate.

6. Le aree a spazio pubblico o soggette a speciali servitù

Per aree da riservare a spazi pubblici o da assoggettare a speciali servitù, dovranno osservarsi gli artt. 19, 20 e 21 contenuti nelle presenti norme.

7. Negli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, a 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di area a spazio pubblico (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà a parcheggio. Nei lotti di pertinenza delle costruzioni debbono inoltre essere asservite aree a verde e a parcheggio di misure non inferiore a quella minima prescritta da leggi, norme e regolamenti vigenti.

8. Prescrizioni particolari di zona

Per le zone contraddistinte dalle lettere sottoindicate, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

a) ZONE CR (Conservazione e Risanamento)

comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere ambientale, considerate zone di tipo A ex D.M. 1444/1968.

I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo I degli artt. 7 - 8 - 9 del D.M. 1444/1968.

In tali zone sono ammesse esclusivamente opere di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2008 e s.m., che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di volume esistente, alla data di adozione della presente Variante Generale Intermedia 1990, superiore al 10%.

Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:

1) le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali;

2) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di manufatti incongrui, superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);

3) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:

- degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;

- delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;

4) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni della disciplina paesistica di livello puntuale di cui al Titolo VIII;

5) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;

6) l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;

7) non sono ammesse modifiche dei caratteri estetici dei fronti, se non finalizzate al recupero delle tipologie originarie.

Valgono inoltre, per quanto applicabili, le disposizioni di cui al successivo comma 10 bis.

Gli interventi sull'esistente comportanti demolizione/ricostruzione con limitate modifiche di sagoma e sedime sono ammessi solo in presenza di comprovate esigenze statiche documentate, con necessità di utilizzo, negli interventi di ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucaure nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.

b) **ZONE R** (Ristrutturazione) comprendenti le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, considerate zone di tipo B ex D.M. 1444/1968.

In tali zone si procederà ad operazioni di ristrutturazione urbanistica tramite Strumenti Urbanistici Attuativi.

In loro assenza, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di cui al successivo comma 10.

c) **ZONE SR** (Sistemazione e Ristrutturazione) comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in tempi recenti che, per la casualità ed episodicità della edificazione, assumono caratteristiche estetiche, architettoniche, urbanistiche contrastanti con una razionale utilizzazione del territorio.

In tali zone, considerate di tipo B ex D.M. 1444/1968, si procederà ad operazioni di ristrutturazione urbanistica tramite Strumenti Urbanistici Attuativi; in loro assenza, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di cui al successivo comma 10.

d) **ZONE S ed E** (Semintensive ed Estensive) comprendenti le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità richiesti per le zone B del D.M. 1444/1968; esse sono considerate pertanto di tipo C. In tali zone, in assenza dello S.U.A. eventualmente prescritto, sono sempre ammessi gli interventi di cui al successivo comma 10.

9. Le prescrizioni particolari relative all'edificazione nelle zone di cui sopra sono contenute nelle tabelle allegate alle presenti norme e nella disciplina paesistica di livello puntuale di cui al Titolo VIII.

10. Interventi ammessi in assenza di S.U.A.

Oltre a quanto indicato ai commi che precedono, nelle zone residenziali R, SR, S ed E sono altresì ammessi - anche in assenza dello S.U.A. eventualmente prescritto - interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, come definiti dagli artt. 10 e 14 della L.R. n. 16/2008 e s. m., a condizione che:

- se realizzati su edifici di edilizia tradizionale o comunque di pregio architettonico, non comportino modifiche della sagoma e delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri architettonici originari, ovvero siano finalizzate a realizzare incrementi di volume o di superficie per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali ammessi dallo S.U.G.;

- qualora riguardino manufatti recenti e/o palesemente incongrui rispetto all'ambiente circostante, siano finalizzati a conformare tali manufatti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche prevalenti nel contesto di riferimento e qualificanti il contesto medesimo;
- l'eventuale ricostruzione avvenga nello stesso lotto di proprietà ovvero nella stessa zona omogenea in cui è localizzato l'immobile originario;
- ove l'intervento - per variazione delle destinazioni d'uso e/o aumento della superficie utile - comporti significativo incremento del carico insediativo:
 - il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni relative al maggior carico insediativo connesso all'intervento, individuato sulla base degli standards prescritti dalla pertinente tabella di zona. In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, i parcheggi e le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate mediante il versamento di un equivalente somma in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95;
 - sia reperita la corrispondente quantità di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.;
- siano rispettati i parametri di zona inerenti le destinazioni d'uso ed il massimo numero dei piani degli edifici nonché - nei casi di ampliamento e/o di ricostruzione non fedele - l'altezza massima, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate di fabbricati antistanti. Fermo restando il rispetto delle distanze minime di legge, le distanze minime prescritte dal P.R.G. potranno essere derogate qualora gli interventi si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti.

Nel rispetto delle sopraelencate condizioni, gli interventi di cui al presente comma ed al precedente comma 8, lett. b), c) e d) potranno altresì comportare - per una sola volta, in deroga agli obblighi di asservimento di cui all'art. 26 delle presenti Norme - incrementi di volume per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale delle unità immobiliari esistenti alla data del 05.09.1977, purché non eccedenti la misura massima del 10% della volumetria preesistente con il limite di mc. 80 per ogni singolo intervento.

In assenza di S.U.A., è altresì ammessa la realizzazione di manufatti di carattere pertinenziale separati fisicamente dall'edificio principale, purché collocati nelle immediate vicinanze di quest'ultimo e, comunque, all'interno della relativa area di pertinenza. In tali casi non sono ammesse deroghe ai parametri di zona, fatta eccezione per l'indice edificatorio e per le distanze dai confini in caso di accordo tra i proprietari confinanti.

Le pertinenze a servizio di ogni singola unità immobiliare non potranno eccedere, nel loro complesso, i limiti dimensionali di cui all'art. 17 della L.R. n. 16/2008 e s.m..

Resta fermo l'obbligo di S.U.A., in alternativa al titolo abilitativo convenzionato - ove previsto nelle tabelle allegate, nonché nel caso si preveda una trasformazione urbanistica che comporti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale oltre all'assetto fisico anche l'assetto funzionale degli immobili - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ex art. 16, L.R. n. 16/2008 e s.m..

10 bis. Dehors, chioschi ed edicole

Nelle zone CR - R - S è ammessa mediante singolo titolo abilitativo edilizio, nelle more dello strumento urbanistico attuativo ivi eventualmente prescritto, la realizzazione dei manufatti di ridotte dimensioni riconducibili al seguente elenco:

- a) dehors chiusi da tamponamenti e copertura ad uso dei pubblici esercizi;
- b) chioschi per la somministrazione di bevande e di alimenti;
- c) edicole per la rivendita di giornali.

Le strutture di cui alle precedenti lettere a) e b) non possono superare la superficie coperta di mq. 50 per ciascun impianto realizzato, mentre quelle di cui alla precedente lett. c) non possono superare la superficie coperta di mq. 17 per ciascun impianto realizzato; per tutti tali manufatti va rispettata l'altezza massima di m. 3,50.

La realizzazione di tali dehors chiusi da tamponamenti e copertura, edicole e chioschi nelle zone R e S non è soggetta all'osservanza degli indici di edificabilità prescritti dal presente strumento urbanistico generale per le zone interessate.

Le stesse strutture, se realizzate nelle zone CR, non devono superare il limite di densità fondiaria pari al 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è consentita nel rispetto della seguente disciplina:

- a) struttura portante: dovrà essere realizzata in legno o in profili metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo, e/o alle pareti degli edifici, con ganci

ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente; è vietato l'uso di profili in alluminio anodizzato in colore "grigio metallico"; per le zone CR è comunque preferibile la finitura "brunita";

b) tamponamento perimetrale esterno: per i chioschi e le edicole dovrà essere realizzato con pannelli opachi e/o trasparenti in armonia con i profilati e con il contesto urbano; per i dehors dovrà essere realizzato mediante pannelli in materiale trasparente (plexiglas, lastre di policarbonato trasparente o vetro infrangibile) ovvero mediante fioriere; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'intorno;

c) copertura: dovrà essere realizzata in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale (o altro colore da campionarsi), pannelli in lastre di plexiglas, policarbonato trasparente, vetro infrangibile o pannelli opachi; l'uso di materiali o colori alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso;

d) i chioschi, le edicole e i dehors non devono comportare compromissioni per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme, e devono garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito, fermo restando che nelle vie porticate è vietato realizzare chioschi e dehors chiusi da tamponamenti e copertura; in tali vie è consentito realizzare soltanto paratie frangivento in materiale trasparente, tralci metallici o lignei verniciati per rampicanti con una altezza non superiore a cm 210, preferibilmente collocati tra i fornicci dei portici parallelamente alla strada.

I chioschi, le edicole e i dehors chiusi da tamponamenti e copertura, realizzati entro le aree pubbliche delle quali è autorizzata l'occupazione, non devono costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. In particolare, per i dehors si applicano le disposizioni dei regolamenti comunali vigenti in materia.

Per la realizzazione di tali manufatti deve essere preventivamente acquisito il parere del Comando di Polizia Municipale.