



CITTÀ DI POTENZA
Unità di Direzione "Urbanistica e Gestione del Territorio"

**VARIANTE NORMATIVA SEMPLIFICATA (EX ART. 36 CO. 6 BIS DELLA L.R. 23/99) AL VIGENTE
R.U.: RIUTILIZZO/RIFUNZIONALIZZAZIONE DI IMMOBILI, IN MOLTI CASI DEGRADATI, GIÀ
CLASSIFICATI QUALI S.R.A.U., PER UN UTILIZZO DIVERSO DA QUELLO PER FUNZIONI
PUBBLICHE**

R-01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il titolare di P.O.
Ing. Donatella Zotta

Il Dirigente
Ing. Giuseppe D'Onofrio



L'Assessore all'Urbanistica – Lavori
Pubblici – Condono e Ricostruzione

Ing. Antonio Vigilante



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

Settembre 2022

INDICE

1. PREMESSA – STATO DI FATTO.....	2
2. MOTIVAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA	3
3. PARTECIPAZIONE PER BANDO.....	4
4. PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA	6
5. BILANCIO URBANISTICO	6

 ORIGINALI
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

1. PREMESSA – STATO DI FATTO

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 31.03.2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.) del Comune di Potenza e con Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 04.05.2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 23/1999 e s.m.i., il Piano Operativo (di seguito P.O.) per l'attuazione del vigente R.U. di Potenza (art. 16 comma 4 della L.R. 23/1999).

Ai sensi dell'art. 16 della Legge regionale 23/99 "1. Il regolamento urbanistico (R.U.) è obbligatorio per tutti i Comuni e disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale. 2. Il R.U. contiene: a. l'individuazione dei perimetri dei Suoli urbanizzati, non urbanizzati e riservati all'armatura urbana (S.R.A.U.) definiti ai sensi dell'art. 2, comma 2 lettera b), della Suddetta legge.

L'art. 45 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.) del R.U. Norme generali per i Suoli Riservati all'Armatura Urbana (S.R.A.U.) che espressamente recita:

"45.1 I Suoli Riservati all'Armatura Urbana comprendono: – Suoli destinati ai servizi di quartiere; – Suoli destinati ai servizi di interesse urbano/territoriale; – Sistema della Viabilità; – Sistema Ferroviario; – Sistema delle reti e delle attrezzature tecnologiche; – Suoli destinati a servizi in corrispondenza di PA o programmi complessi vigenti; – Suoli destinati a servizi da completare/ristrutturare.

45.2 In tutte le aree destinate a servizi, l'eventuale sostituzione di un servizio di quartiere o di carattere urbano/territoriale con altro servizio dello stesso livello, secondo i parametri riportati negli articoli seguenti, non è soggetta a Variante Urbanistica.

45.3 L'attuazione del RU avviene per intervento diretto, ad eccezione delle previsioni comprese in PA vigenti o in Programmi Complessi, per i quali valgono le norme relative.

45.4 Per gli edifici esistenti, non ricadenti in suoli per i quali il RU preveda il completamento o la ristrutturazione urbanistica, sono consentiti interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2. Nell'ambito di tali interventi è consentito, per motivi strettamente funzionali al servizio svolto, realizzare, al di sotto dell'area di sedime esistente, un piano interrato da adibire a volumi tecnici e/o deposito. Per gli edifici di interesse storico e/o architettonico, così come risultante da provvedimenti espressi o da previsioni legislative di carattere generale, si applica il disposto di cui all'Art. 26.1. Per le strutture private ad uso pubblico con destinazione parcheggio è consentito un parziale uso privato per le destinazioni P5.1, P8.1, P9 (fino al massimo di 1/3 della Sul complessiva originaria), previa deliberazione di Consiglio comunale (che valuta l'interesse pubblico sul cambio di destinazione d'uso) e stipula di apposita Convenzione (o aggiornamento di Convenzione già in essere) con l'Amministrazione Comunale che contempli la riserva e la cessione gratuita al Comune di una quota di Sul del 25% o la corresponsione al Comune dell'equivalente valore di mercato in denaro. Le Sul da cedere gratuitamente dovranno essere reperite all'interno dell'intera struttura preesistente e dovranno avere caratteristiche tali da poter essere utilizzate per i medesimi usi per i quali si dia luogo al cambio

di destinazione. Il cambio d'uso potrà avvenire unicamente nel rispetto della dotazione minima di parcheggi, per le nuove destinazioni d'uso consentite, comprese quelle eventualmente da cedere al Comune, di cui all'art. 13 delle presenti NTA.

45.5 Negli interventi di recupero funzionale di edifici dismessi esistenti, non ricadenti in suoli per i quali il RU preveda il completamento o la ristrutturazione urbanistica, dovranno comunque essere rispettate le dotazioni minime di parcheggi di cui all'Art. 13.

45.6 Nei Suoli di cui al presente Titolo il Comune potrà consentire, previa deliberazione di Giunta e stipula di apposita convenzione, l'iniziativa privata per la realizzazione e gestione degli interventi previsti, secondo gli indici ed i parametri stabiliti dalle presenti norme.

45.7 All'interno delle superfici compensative dei DUS, DUT, DUP, per la realizzazione di servizi si applicano, oltre a quanto specificamente indicato nei relativi articoli di norma e/o scheda di dettaglio, le previsioni e prescrizioni di cui agli articoli seguenti."

2. MOTIVAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA

Tra le S.R.A.U. sono stati inseriti anche alcuni edifici di proprietà privata che, all'epoca della redazione del R.U., assolvevano a funzioni pubbliche/collettive, tale classificazione, per gli immobili che hanno cessato l'utilizzo pubblico, rappresenta una evidente compressione della proprietà privata.

Infatti, secondo principi consolidati in materia, vi è una netta distinzione tra i vincoli conformativi ed i vincoli di natura prettamente ablatorio - espropriativa, con i quali la P.A. incide direttamente su singole aree. La destinazione ad usi collettivi di determinate aree assume carattere conformativo del territorio quando avviene nel quadro della ripartizione generale del territorio in base a criteri predeterminati ed astratti, ma non quando è limitata e funzionale alle esigenze di una zona urbanistica omogenea a diversa destinazione generale ed è destinata ad incidere, nell'ambito di tale zona, su beni determinati, sui quali si localizza la realizzazione dell'opera pubblica, assumendo in tal caso portata e contenuti direttamente ablatori (Corte di Cassazione, Sez. VI, 5 settembre 2013, n. 20457).

Il vincolo urbanistico conformativo è quello impresso mediante la c.d. zonizzazione del territorio comunale (attribuendo una particolare destinazione ad intere zone omogenee), mentre assume carattere ablatorio - espropriativo il vincolo cosiddetto lenticolare, che attribuisca una destinazione pubblica a specifici fondi, localizzando su di essi un'opera pubblica.

Sono da ritenersi di natura espropriativa le destinazioni di zona intese ad asservire aree private allo scopo di realizzare gli standard urbanistici, proprio in virtù del fatto che sulle medesime aree «non può che essere realizzata altro che l'opera in questione asservita ad un interesse pubblico e riferita all'ente pubblico» (C.G.A., Sez. I, n. 1113/2008). Sussiste pertanto un vincolo preordinato alla espropriazione tutte le volte in cui «la destinazione della area permetta la realizzazione di opere destinate esclusivamente alla fruizione soggettivamente pubblica, nel senso di riferirla esclusivamente all'ente esponenziale della collettività territoriale. E pertanto nel



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

caso di attrezzature pubbliche S.R.A.U., evidentemente, l'utilizzatore finale dell'opera non può che essere l'ente pubblico di riferimento ed essa, in nessun caso, può essere posta sul mercato per soddisfare una domanda differenziata che, semplicemente, non esiste» (C.G.A., Sez. I, n. 1113/2008).

I vincoli espropriativi imposti dallo strumento urbanistico su beni determinati hanno, per legge, durata limitata. In linea generale, la durata del vincolo è di cinque anni, alla scadenza dei quali, se non è intervenuta dichiarazione di pubblica utilità dell'opera prevista, il vincolo decade. La decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio comporta l'obbligo per il comune di reintegrare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal vincolo decaduto con una nuova pianificazione; nel transitorio, l'area si configura come urbanisticamente non disciplinata.

Il P.O. non ha reiterato il vincolo preordinato all'esproprio per le S.R.A.U..

Nel corso degli anni sono pervenute istanze da parte di privati di riutilizzo/rifunzionalizzazione di immobili, in molti casi degradati, già classificati quali S.R.A.U. per un utilizzo diverso da quello per funzioni pubbliche.

In linea con il principio generale di riduzione del consumo di uso del suolo, è interesse dell'Amministrazione favorire l'obiettivo della rigenerazione urbana ed edilizia di immobili per lo più ricadenti in aree del centro, ormai dismessi, e la cui valorizzazione è funzionale alla rivitalizzazione degli ambiti stessi in cui ricadono.

A tal fine, con Deliberazione di Giunta n. 33 del 17.02.2022 l'Amministrazione Comunale ha incaricato l'U.D. "Urbanistica e Gestione del Territorio" di verificare, previa pubblicazione di un "Avviso pubblico per manifestazione di interesse al riutilizzo/rifunzionalizzazione di immobili, già classificati quali S.R.A.U. per un utilizzo diverso da quello per funzioni pubbliche", le istanze da parte di privati di riutilizzo/rifunzionalizzazione di immobili, già classificati quali S.R.A.U., per un utilizzo diverso da quello per funzioni pubbliche, al fine di attivare una variante normativa semplificata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 59/2021.

3. PARTECIPAZIONE PER BANDO

Lo schema dell'"Avviso pubblico per manifestazione di interesse da parte di privati al riutilizzo/rifunzionalizzazione di immobili, già classificati quali S.R.A.U. per un utilizzo diverso da quello per funzioni pubbliche" è stato approvato con Determinazione del Dirigente della U.D. "Urbanistica e Gestione del Territorio" RCG n.346 del 28.02.2022.

In data 08 marzo 2022 è stato pubblicato sul sito dell'Ente il suddetto Avviso e al fine di favorire la rigenerazione urbana nel breve periodo, si è proceduto alla pubblicazione dello stesso per 15 giorni, fatta salva la possibilità di attivare una variante normativa semplificata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 59/2021 da parte degli aventi diritto in qualsiasi momento.

Nei termini previsti dall'avviso sono prevenute n. 5 manifestazioni di interesse come riportato di seguito in ordine di protocollo. Nella tabella seguente si riporta anche la loro classificazione nella tavola QC 5a "Stato di fatto funzionale" del Quadro Conoscitivo del vigente Regolamento

Urbanistico che fotografa, per l'appunto, la puntuale destinazione d'uso degli immobili nella fase conoscitiva della redazione del R.U..

Prot.	Data	Foglio	P.lle	mq	mc	Proprietà
21224	10/036/2022	105	1502 (sub 1, 2)	3281	14992	privata
22770	15/03/2022	47	539	1275,59		privata
23456	17/03/2022	48	744, 745, 3171	476		pubblica, in fase di vendita
25301	23/03/2022	105	70 (sub 1, 2) 1565 (sub 1, 2, 3, 4) 1656 (sub 6)	1633		privata
25504	30/03/2022	105	1670 (sub 5)	2100	7500	privata

Foglio	P.lle	Classificazione tavola QC 5a	Tipologia di servizio	Servizio alla data di redazione del R.U. o precedente
105	1502 (sub 1, 2)	Servizi di carattere urbano/territoriale	Istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, università, parcheggi pubblici di valenza territoriale, ecc.	Uffici
47	539	Aree/edifici dismessi		Ex dispensario Provinciale di Igiene Sociale
48	744, 745, 3171	Servizi di quartiere	Istruzione dell'obbligo, attrezzature d'interesse comune, parcheggi pubblici	Ex Scuola Media "Beato Bonaventura"
105	70 (sub 1, 2) 1565 (sub 1, 2, 3, 4) 1656 (sub 6)	Servizi di carattere urbano/territoriale	Istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, università, parcheggi pubblici di valenza territoriale, ecc.	Residenze universitarie (nasce come clinica Gavioli)
105	1670 (sub 5)	Servizi di carattere urbano/territoriale	Istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, università, parcheggi pubblici di valenza territoriale, ecc.	Ex clinica Luccioni

Nel corso della istruttoria non sono prevenute ulteriori manifestazioni, vista la facoltà di attivare una variante normativa semplificata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 59/2021 da parte degli aventi diritto in qualsiasi momento.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

4. PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA

Facendo seguito a quanto descritto in precedenza, l'Ufficio ha redatto la presente proposta di variante normativa prevedendo di estendere agli immobili oggetto di richiesta di variazione della destinazione d'uso le norme relative all'ambito territoriale in cui gli stessi ricadono, come riportati di seguito.

Scheda norma	Prot.	Data	Foglio	P.lle	Nuova Componente Normativa	mq	mc
1	21224	10/036/2022	105	1502 (sub 1, 2)	Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico	3281	14992
2	22770	15/03/2022	47	539	Tessuti ad impianto unitario uniforme	1275,59	
3	23456	17/03/2022	48	744, 745, 3171	Tessuti ad impianto incongruo	476	
4	25301	23/03/2022	105	70 (sub 1, 2) 1565 (sub 1, 2, 3, 4) 1656 (sub 6)	Tessuti ad impianto unitario uniforme	1633	
5	25504	30/03/2022	105	1670 (sub 5)	Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico	2100	7500

Nell'elaborato R-02 Schede Norma di Variante sono riportate in dettaglio le norme della proposta di variante.

5. BILANCIO URBANISTICO

Il vigente R.U. ricomprende tra gli elaborati del Quadro Conoscitivo, le seguenti tavole:

- QC-12c "Bilancio Urbanistico e Verifica degli Standard";
- QC-12c' "Bilancio Urbanistico – Standard attuati PRG previgente";
- QC-12d "Bilancio Ambientale".

Tenuto conto che la presente proposta di variante riguarda immobili ricadenti nell'Ambito Urbano del R.U. e già esistenti in fase di redazione dello stesso, i suddetti elaborati, predisposti dal Comune ai sensi di norma per la verifica delle capacità attuative di sviluppo e riqualificazione urbanistica perseguite dagli strumenti di pianificazione comunale e per la sostenibilità degli interventi previsti, sono da ritenersi attuali e validi. In tal senso si può quindi affermare che non sussiste, per nessuna delle proposte, variazione di densità edilizia.

Resta fermo che gli interventi consentiti negli ambiti di nuova attribuzione sono subordinati alla presentazione del titolo abilitativo idoneo con verifica dei parametri edilizi in sede di rilascio del titolo stesso.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana



CITTÀ DI POTENZA
Unità di Direzione "Urbanistica e Gestione del Territorio"

**VARIANTE NORMATIVA SEMPLIFICATA (EX ART. 36 CO. 6 BIS DELLA L.R. 23/99) AL VIGENTE
R.U.: RIUTILIZZO/RIFUNZIONALIZZAZIONE DI IMMOBILI, IN MOLTI CASI DEGRADATI, GIÀ
CLASSIFICATI QUALI S.R.A.U., PER UN UTILIZZO DIVERSO DA QUELLO PER FUNZIONI
PUBBLICHE**

R-02 SCHEDE NORMA DI VARIANTE

Il titolare di P.O.
Ing. Donatella Zotta

Il Dirigente

Ing. Giuseppe D'Onofrio



L'Assessore all'Urbanistica – Lavori
Pubblici – Condono e Ricostruzione

Ing. Antonio Vigilante

Settembre 2022



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

INDICE

ELENCO SCHEDE NORMA DI VARIANTE.....	2
SCHEDA NORMA N. 1	3
SCHEDA NORMA N. 2	7
SCHEDA NORMA N. 3	12
SCHEDA NORMA N. 4	17
SCHEDA NORMA N. 5	22



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

ELENCO SCHEDE NORMA DI VARIANTE

Facendo seguito a quanto descritto nella relazione illustrativa, l'Ufficio ha redatto la presente proposta di variante normativa prevedendo di estendere agli immobili oggetto di richiesta di variazione della destinazione d'uso le norme relative all'ambito territoriale in cui gli stessi ricadono, come riportati di seguito.

Scheda norma	Prot.	Data	Foglio	P.lle	Nuova Componente Normativa	mq	mc
1	21224	10/036/2022	105	1502 (sub 1, 2)	Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico	3281	14992
2	22770	15/03/2022	47	539	Tessuti ad impianto unitario uniforme	1275,59	
3	23456	17/03/2022	48	744, 745, 3171	Tessuti ad impianto incongruo	476	
4	25301	23/03/2022	105	70 (sub 1, 2) 1565 (sub 1, 2, 3, 4) 1656 (sub 6)	Tessuti ad impianto unitario uniforme	1633	
5	25504	30/03/2022	105	1670 (sub 5)	Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico	2100	7500

Nelle schede norma sono riportati in dettaglio le norme della proposta di variante.


SCHEDA NORMA N. 1

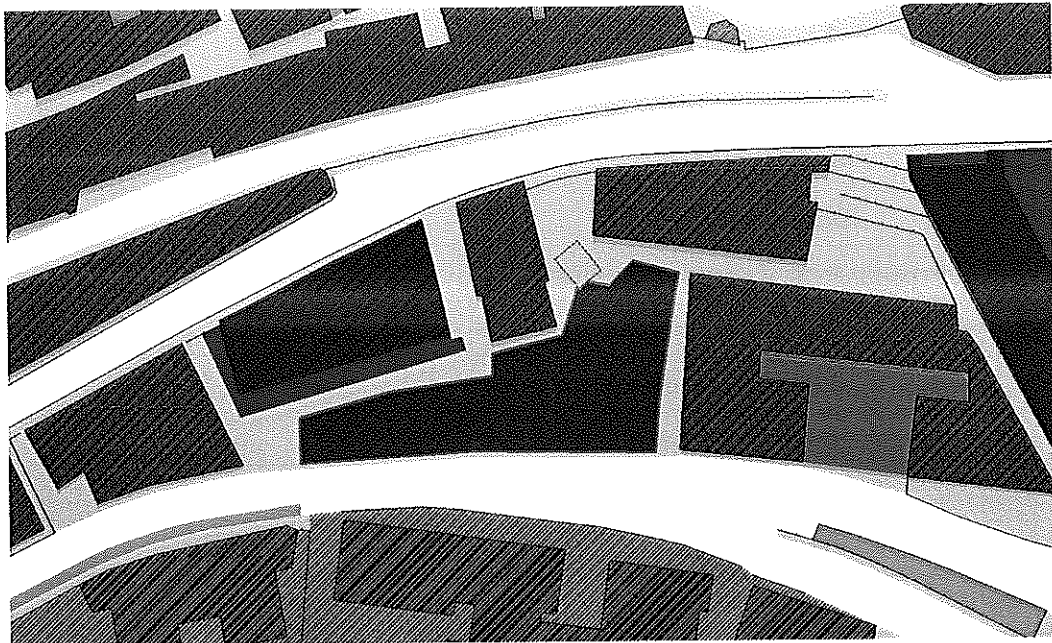
Prot.	21224
Data	10/03/2022
Proponente	Zefiro Immobiliare s.r.l.
Foglio	105
P.lle	1502 (sub 1, 2)
Ubicazione	Corso Garibaldi
mq	3281
mc	14992
Componente normativa	Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico <i>"Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard di interesse urbano/territoriale"</i>
PROPOSTA DI VARIANTE	
Ambito Urbanistico	Ambito Urbano
Componente Normativa	Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico <i>"Tessuti del Centro Storico"</i>



■ Istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, università, parcheggi pubblici di valenza territoriale, ecc.

Stralcio Tavola QC 5a del vigente R.U.: Stato di fatto funzionale


 ORIGINALI
 IL SEGRETARIO COMUNALE
 Dott.ssa Maria Giuseppina



■ Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard di interesse urbano/territoriale

Stralcio Tavola P 2c del vigente R.U.: Assetto Urbanistico



■ Tessuti del Centro Storico

Proposta di Variante

Componenti Normative – proposta di variante

Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico - **Tessuti del Centro Storico**

L'art. 27 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U. **Tessuti del Centro Storico** prevede:

27.1 I Tessuti del Centro Storico comprendono la parte più antica della città, posizionata sul colle occupato dall'originario abitato di epoca romana racchiuso dalla cinta muraria, secondo la conformazione urbanistica ed edilizia sviluppatasi fino al XIX secolo.

27.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- conservazione, risanamento e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico;
- conservazione degli specifici caratteri storici-morfologici presenti nel tessuto, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- preservazione della destinazione d'uso residenziale e del tessuto commerciale;
- restauro dei complessi e degli edifici speciali, con valorizzazione del ruolo storico – architettonico – morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana;
- manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed interni (cortili, giardini).

27.3 Le categorie d'intervento da utilizzare sono quelle indicate dal precedente Art. 26.1, con le prescrizioni di seguito specificate:

- gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare sempre gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo Destinazioni d'Uso con esse compatibili;
- sono esclusi tutti gli interventi che determinano l'eliminazione e la sostituzione degli interventi costitutivi caratteristici dell'organismo edilizio e dovrà, in ogni caso, essere garantita la rimozione delle superfetazioni e delle parti incongrue, secondo gli interventi definiti dal Piano Particolareggiato di cui al successivo comma 27.6, o da ulteriore piano di dettaglio;
- sono consentiti frazionamenti ed accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio;

27.4 Sono previsti i seguenti usi:

Uso insediativo R1 e R2;

Uso Produttivo P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.3 (limitatamente agli Ostelli);

Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero TC1, TC2.

27.5 In questi Tessuti, per locali con destinazione d'uso di tipo commerciale alla data di adozione del RU, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio, sia nel caso di attività già in essere che nel caso di insediamento di nuove attività.

27.6 In questi Tessuti si attuano, ove compatibili con le presenti Norme e con gli elaborati grafici del RU, gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 13 giugno 2002.

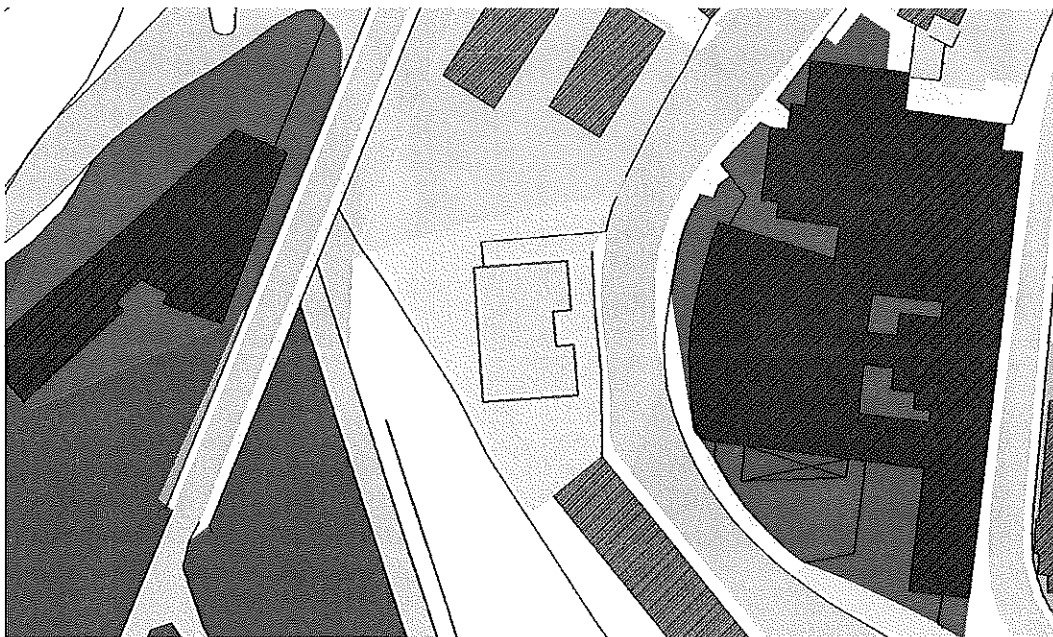


ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Pirella

27.7 Nell'areale perimetrato, corrispondente all'ex Cinema Ariston, il RU si attua per intervento diretto, previa approvazione di Progetto Planivolumetrico, secondo le specifiche previsioni del programma PRUSST. Eventuali modifiche a tali previsioni, che non incidano sulle quantità dimensionali approvate, potranno essere approvate in Consiglio Comunale; in caso contrario dovrà essere attivata apposita procedura di variante urbanistica.

SCHEDA NORMA N. 2

Prot.	22770
Data	15/03/2022
Proponente	Affinito Alberto
Foglio	47
P.lle	539
Ubicazione	Via Vaccaro
mq	1275,59
mc	
Componente normativa	<i>Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard da completare/ristrutturare</i>
PROPOSTA DI VARIANTE	
Ambito Urbanistico	Ambito Urbano
Componente Normativa	Tessuti ad impianto unitario uniforme

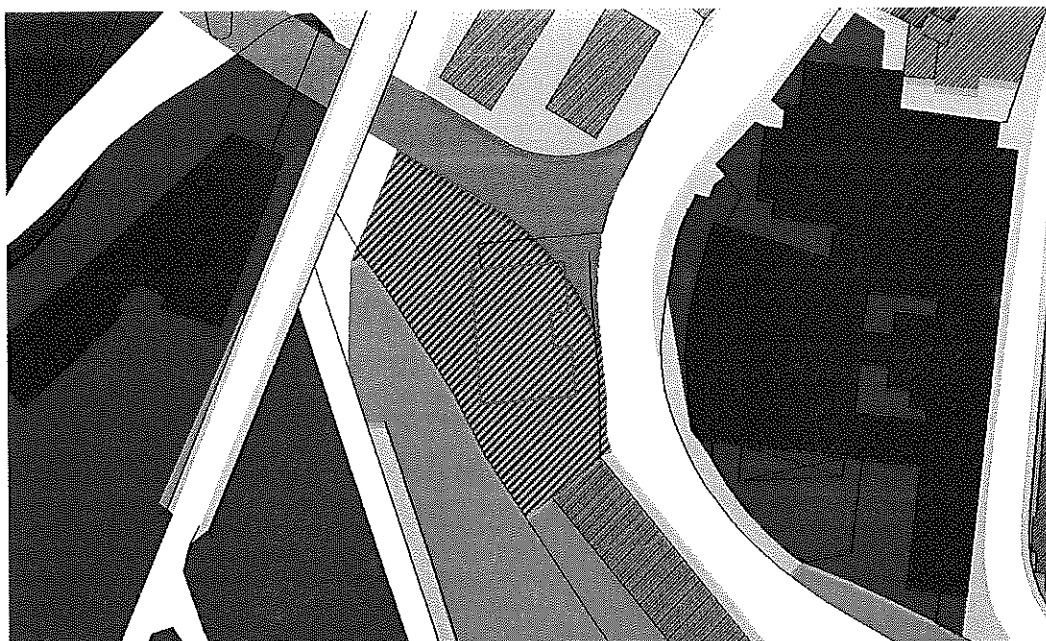



 Aree/edifici dismessi

Stralcio Tavola QC 5a del vigente R.U.: Stato di fatto funzionale

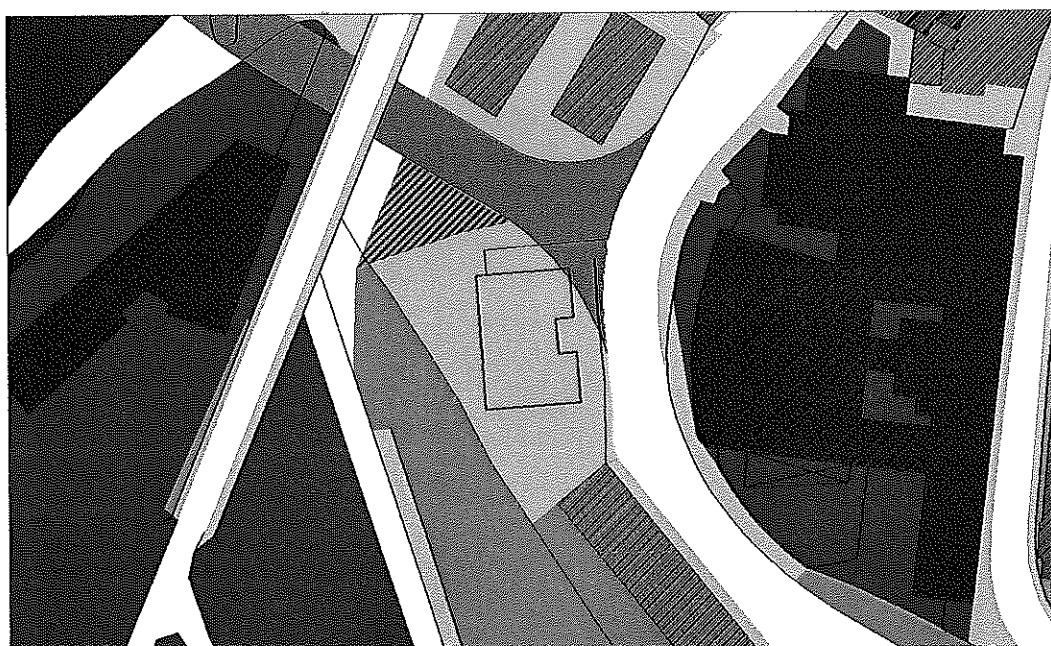



ORIGINALE
 IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott.ssa Maria Grazia Fontana




 Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard da completare/ristrutturare

Stralcio Tavola P 2c del vigente R.U.: Assetto Urbanistico




 Tessuti ad impianto unitario uniforme

Proposta di Variante

Componenti Normative: Tessuti ad impianto unitario uniforme.

L'art. 30 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U. **Tessuti ad impianto unitario uniforme** prevede:

30.1 I Tessuti ad impianto unitario uniforme comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo

la maglia stradale, insufficiente dotazione di standard e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana. Tali Tessuti riguardano i Rioni Francioso, Lucania, S. Rocco, S. Croce, Murate, Mancusi, Verderuolo, Parco Aurora, Macchia Romana, Cocuzzo, Poggio Tre Galli, Malvaccaro, Macchia Giocoli e lungo Via Mazzini, Via Vaccaro, Viale Marconi, Via Acerenza.

30.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

30.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, è sono ammessi le seguenti categorie d'intervento:

- RE1, RE2;
- DR1, DR2.

Gli interventi DR1 sono subordinati a Convenzione Urbanistica che obbligherà i proponenti (che devono rappresentare la totalità dei proprietari dell'edificato da demolire e ricostruire), alla cessione bonaria di una porzione di area di sedime e relative pertinenze pari almeno al 20%, da destinare a P1, VPA e Vpu (da ubicare preferibilmente lungo la viabilità, ed, in ogni caso, con caratteristiche tali da essere suscettibili di effettivo utilizzo pubblico), da sistemare a scapito degli Oneri di Urbanizzazione ed in ogni caso con l'applicazione di quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti NTA; nell'impossibilità di reperire, in tutto o in parte, tali spazi pubblici, o di renderli suscettibili di effettivo utilizzo pubblico, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la monetizzazione della parte degli stessi non reperita o non utilizzabile. L'intervento di ricostruzione non potrà superare l'altezza massima dei fabbricati circostanti, e potrà prevedere la realizzazione delle Sul preesistenti incrementate del 15%.

Gli interventi DR2 sono subordinati a Convenzione Urbanistica, con la quale l'Amministrazione Comunale assegna ai proponenti (che devono rappresentare la totalità dei proprietari dell'edificato da demolire e ricostruire) un apposito lotto, in altra zona dell'Ambito Urbano, con contestuale acquisizione del sedime dell'edificio da demolire e di eventuali pertinenze dello stesso, da destinare a spazi pubblici attrezzati. Nella Convenzione dovrà essere prevista la esecuzione a carico dei proponenti della sistemazione dell'area di sedime ed eventuali pertinenze, a scapito degli Oneri di Urbanizzazione ed in ogni caso con l'applicazione di quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti NTA. L'intervento potrà prevedere la realizzazione, nel nuovo sito, delle Sul preesistenti incrementate del 25%.

30.4 Sono previsti i seguenti usi:

- Uso insediativo R1 e R2;
- Uso Produttivo P3.2, P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P10.4, P11;
- Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero TC1, TC2.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

30.5 In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

30.6 Nei seguenti ambiti omogenei, già individuati dal Comune in attuazione delle NTA del P.R.G. 1989, continuano ad applicarsi le specifiche norme approvate per la trasformazione dei piani porticato e/o pilotis; tali norme devono intendersi estese a tutti gli edifici ricadenti in detti ambiti, anche se realizzati, con regolare titolo autorizzativo, successivamente alla data di approvazione degli studi di dettaglio:

- ex comprensori E1, E2, E3 del quartiere di Poggio Tre Galli: ambito omogeneo oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 21.03.1990;
- quartiere Serpentone-Cocuzzo: ambito omogeneo oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 152 del 26.10.1990;
- quartieri di Murate e Via Torraca: ambiti omogenei oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 24.10.1991.

Nel rispetto delle presenti norme di RU, su iniziativa pubblica o privata potranno essere approvate, dall'Ufficio Tecnico comunale competente, varianti a detti studi di dettaglio.

30.7 E' consentita la chiusura, totale o parziale, dei piani porticato e/o pilotis degli edifici per la realizzazione di locali da adibire agli usi previsti al precedente comma 4 (ad esclusione dell'uso insediativo), previa approvazione, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale competente, di studi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata estesi ad ambiti omogenei.

Lo studio di dettaglio dovrà disciplinare le modalità di trasformazione, prevedendo la ricucitura e sistemazione dei percorsi pedonali nonché il rispetto dell'unità architettonica dei fabbricati ricompresi nell'ambito omogeneo; dovrà, altresì, analizzare la disponibilità di parcheggi pubblici e/o privati, anche al di fuori dell'ambito omogeneo, relativamente ai nuovi usi previsti. Per ambito omogeneo deve intendersi un insieme di fabbricati caratterizzati da omogeneità costruttive e tipologiche, da individuarsi in funzione dell'impianto originario e del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e privati.

30.8 In corrispondenza di porzioni di suolo intercluse fra l'edificato, e non corrispondenti a pertinenze di tale edificato, è possibile la realizzazione di corpi di fabbrica da adibire a parcheggi privati o di uso pubblico, mediante la realizzazione di un piano interrato avente altezza massima di ml 2,40, con obbligo di sistemazione dell'estradosso del piano di copertura a giardino pensile.

30.9 Nell'ambito individuato in adiacenza al perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico, in corrispondenza dell'area lungo Via Mazzini a fianco del Parco "Villa del Prefetto", sarà possibile presentare, da parte dei proprietari, nel rispetto di quanto in proposito stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, un progetto planivolumetrico che preveda la riqualificazione dell'ambito, anche mediante il parziale utilizzo dell'area per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati o privati ad uso pubblico (qualora possibile sulla base di quanto specificatamente previsto in patti convenzionali

stipulati tra Comune e soggetti concessionari di parcheggi pubblici nell'intorno) e mediante la stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale circa la cessione e/o l'utilizzo pubblico di una quota di tali parcheggi almeno pari a 1/3. Il progetto planivolumetrico dovrà essere redatto secondo gli specifici contenuti e parametri che dovranno essere fissati dall'Amministrazione Comunale ed approvati in Consiglio Comunale, previa acquisizione del prescritto parere dell'Ufficio Geologico Regionale.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dot.ssa Maria Grazia Pizzuto

SCHEMA NORMA N. 3


Prot.	23456
Data	17/03/2022
Proponente	Coop. TE.BAS. (potenziale acquirente)
Foglio	48
P.lle	744, 745, 3171
Ubicazione	Via Leoncavallo
mq	476
mc	
Componente normativa	<i>Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard esistenti di quartiere</i>
PROPOSTA DI VARIANTE	
Ambito Urbanistico	Ambito Urbano
Componente Normativa	Tessuti ad impianto incongruo



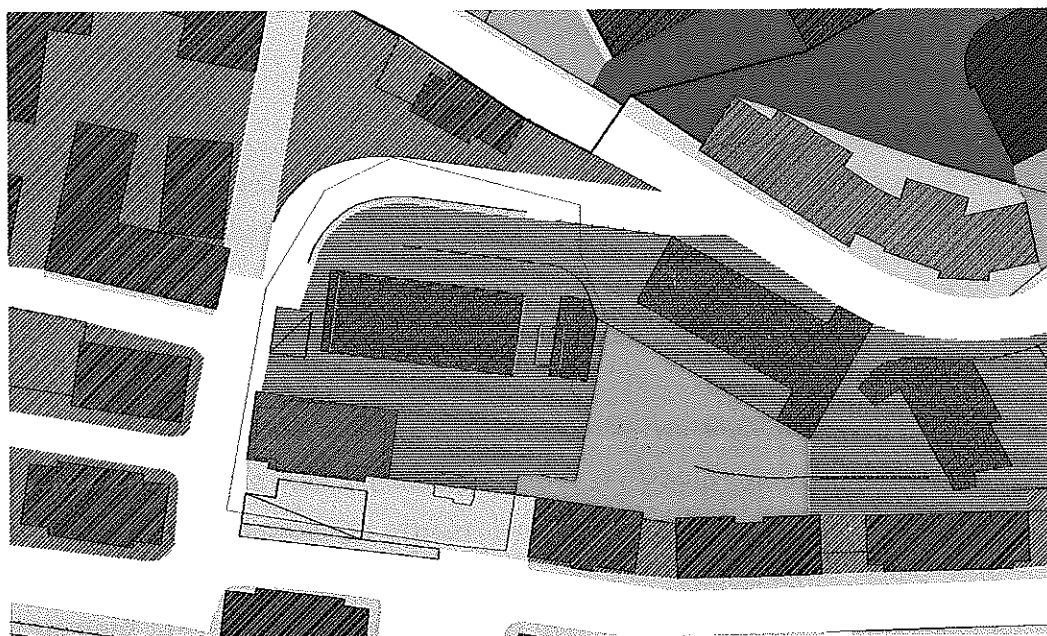
Istruzione dell'obbligo, attrezzature d'interesse comune
parcheggi pubblici


Stralcio Tavola QC 5a del vigente R.U.: Stato di fatto funzionale



 Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard esistenti di quartiere

Stralcio Tavola P 2c del vigente R.U.: Assetto Urbanistico



 Tessuti ad impianto incongruo

Proposta di Variante



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

Componenti Normative: Tessuti ad impianto incongruo.

L'art. 33 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U. Tessuti ad impianto *incongruo* prevede:

Art. 33 Tessuti ad Impianto incongruo

33.1 I Tessuti ad impianto incongruo sono costituiti da edifici preesistenti, rispetto a progetti a impianto unitario, e da edifici ubicati nelle loro immediate adiacenze realizzati con detto progetto ad impianto unitario; a tali edifici si sono aggiunti ulteriori manufatti precari, determinando una situazione disorganica e dequalificata, con dotazioni di standard ed attrezzature commerciali insufficienti; tali Tessuti riguardano i Rioni Montereale, Lucania, Murate, lungo Via Ancona, Via S. Vito.

33.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- *alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente da conservare;*
- *alla ristrutturazione urbanistica relativamente ai Lotti occupati da edifici preesistenti e manufatti precari che determinano insiemi avulsi dal contesto;*
- *al reperimento di spazi pubblici attrezzati ed alla qualificazione di quelli esistenti;*
- *alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.*

33.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate al precedente Art. 26.1, sono ammesse le categorie di intervento di seguito specificate:

- **RE1, RE2;**
- **DR1, DR2, DR3.**

*Gli interventi DR1 e DR2 si attuano secondo le specifiche previsioni di norma di cui all'Art. 30.3, con possibilità di incrementare le **Sul** preesistenti rispettivamente del 10% e del 20%.*

Gli interventi DR3 sono subordinati alla preventiva approvazione di un Progetto Planovolumetrico e potranno essere proposti dai proprietari nel rispetto di quanto stabilito dal precedente Art. 6.

*33.4 Per gli immobili ricadenti nei **DUT** numerati da 1 a 8, che per la concreta praticabilità degli interventi possono comprendere anche alcune porzioni di **SNU** e di Tessuti ad impianto disomogeneo, gli interventi si attuano nel rispetto dei precedenti Artt. 1, 5, 6, 7, 8, della relativa Scheda Urbanistica di Dettaglio e delle seguenti regole di carattere generale:*

- *La volumetria demolita dovrà essere accorpata negli edifici la cui sagoma di ingombro massimo è riportata nella scheda del **DUT**;*
- *Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, è concessa una edificabilità aggiuntiva, rispetto a quella esistente, nella misura indicata nelle singole Schede; la superficie recuperata mediante l'accorpamento delle volumetrie dovrà, per la parte che resta in proprietà privata, essere sistemata e attrezzata con pavimentazioni, verde e parcheggi, e per la porzione da cedere al Comune (nella misura indicata nelle singole Schede, in una unica parte del suolo ed in posizione non residuale rispetto all'area di intervento, tale da*

conseguire l'obiettivo di reperire aree per attrezzature pubbliche effettivamente fruibili), essere sistemata a verde pubblico attrezzato o a parcheggi pubblici;

– Alle superfici comprese nel **DUT**, detraendo quelle occupate dalle sagome da demolire e quelle all'interno dei lotti di pertinenza della edificazione da conservare, è inoltre riconosciuto un indice di utilizzazione territoriale nella misura indicata dalle singole Schede.

– Gli interventi previsti nei **DUT** devono in ogni caso intendersi unitariamente per le parti di Demolizione e Ricostruzione, anche in altro sito, e per le parti di Nuovo Impianto. In nessun caso sarà possibile attivare solo parzialmente gli interventi previsti, ferma restando la possibilità di organizzazione degli stessi per fasi temporali successive, anche in riferimento all'Art. 6.3;

– In ogni caso, anche in sede di applicazione dell'Art. 1.5, dovranno essere rispettati i caratteri compositivi dell'intervento per quanto riguarda la qualità degli spazi pubblici da ricavare.

– Le aree individuate come Verde Pubblico Attrezzato fanno parte integrante del Sistema dei Parchi e delle Greenways.

33.5 Nei Tessuti ad impianto incongruo e nei **DUT** sono previsti i seguenti usi:

- Uso insediativo **R1, R2**;

- Uso produttivo **P3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3**

(limitatamente agli Ostelli), **P11** (l'uso **P3.1** è consentito negli interventi **DR3** e limitatamente alle attività compatibili con la residenza);

- Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero **TC1, TC2**.

33.6 In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

33.7 In questi Tessuti, in caso di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, la dotazione minima di **P1** e di **P2**, fissata all'Art. 13.1, dovrà essere incrementata del 15%.

33.8 Per gli edifici esistenti per i quali è prescritta la demolizione e ricostruzione, sono consentiti, fino all'attuazione delle previsioni del **RU**, unicamente interventi **MO** e **MS**.

33.9 Il progetto delle Opere di urbanizzazione riguardanti il **DUT 5**, per quanto riguarda le aree da riservare a piazza, verde pubblico, parcheggi, in corrispondenza di Piazza Zara, dovrà essere redatto tenendo conto dei contenuti progettuali risultanti dall'espletamento del concorso di idee a suo tempo bandito dall'Amministrazione Comunale.

33.10 Per quanto riguarda i contenuti delle Schede Urbanistiche di dettaglio, si specifica che, a causa della non sempre chiara qualificazione giuridica dei suoli, i conteggi sono stati effettuati con riferimento al complesso delle superfici interessate, fermo restando che alle superfici che risulteranno, in definitiva, di proprietà pubblica, si applicherà il disposto dell'Art. 6.5.

33.11 In presenza della proprietà pubblica delle aree in cui deve avvenire la ricostruzione delle **Sul** interessate dalle trasformazioni previste nei **DUT**, l'Amministrazione, al fine di

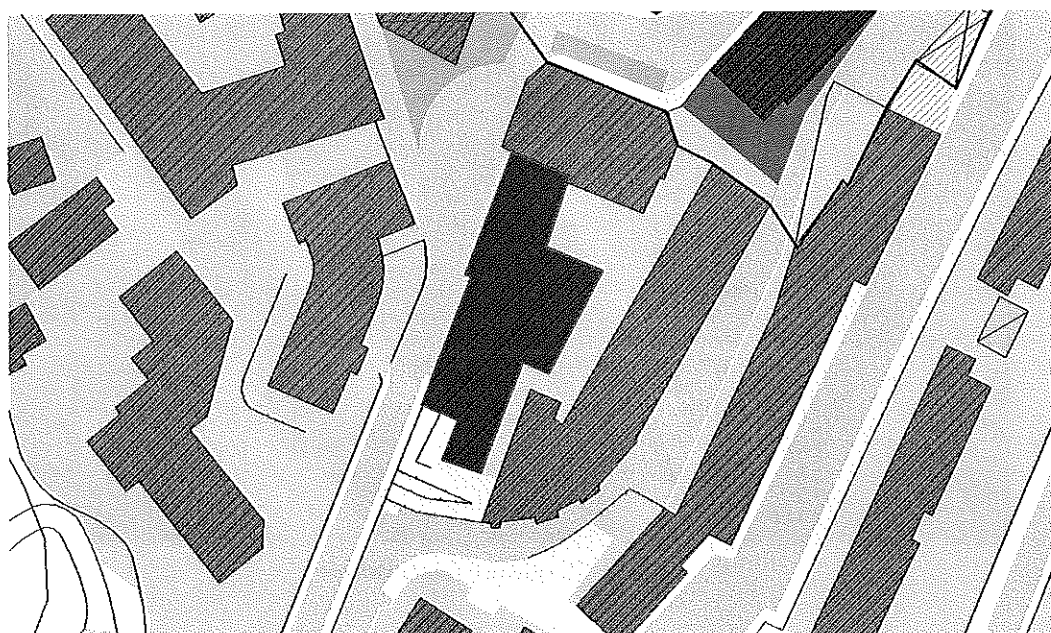
*attuare le previsioni in modo tempestivo, in presenza di difficoltà documentabili circa una rapida attivazione delle procedure fissate dal presente **RU**, attiverà i meccanismi previsti nella Scheda Urbanistica di Dettaglio anche per porzioni successive, riguardanti ciascuna una o più proprietà interessate.*



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Penfola

SCHEDA NORMA N. 4

Prot.	25301
Data	23/03/2022
Proponente	Tecnolife Immobiliare S.r.l.
Foglio	105
P.lle	70 (sub 1, 2), 1565 (sub 1, 2, 3, 4), 1656 (sub 6)
Ubicazione	Via Viggiani, n.5, 7, 9
mq	1633
mc	
Componente normativa	<i>Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard di interesse urbano/territoriale</i>
PROPOSTA DI VARIANTE	
Ambito Urbanistico	Ambito Urbano
Componente Normativa	Tessuti ad impianto unitario uniforme"

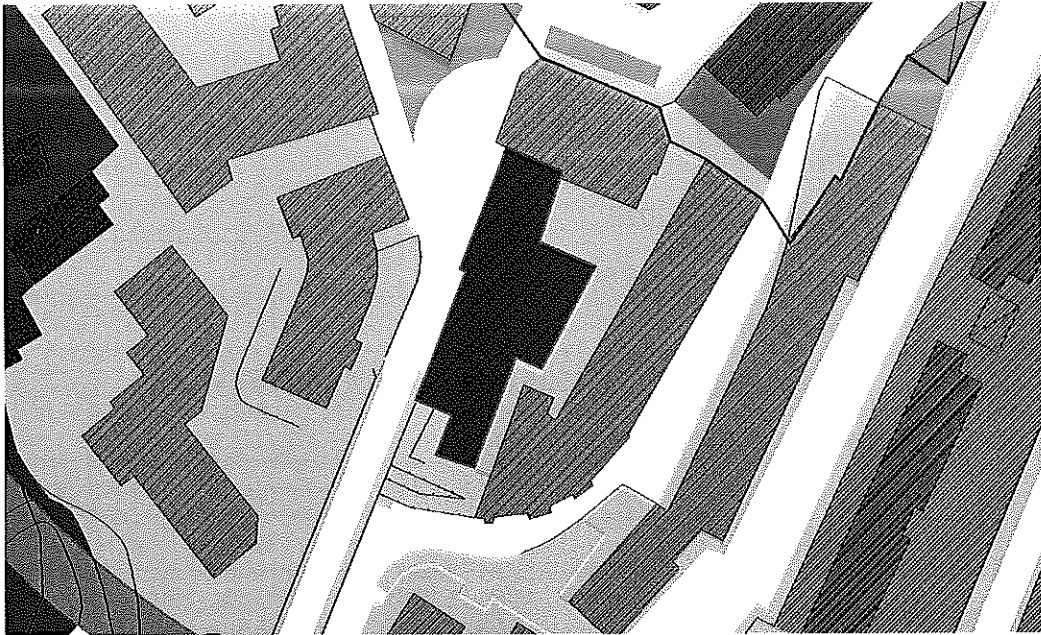



Istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, università, parcheggi pubblici di valenza territoriale, ecc.

Stralcio Tavola QC 5a del vigente R.U.: Stato di fatto funzionale

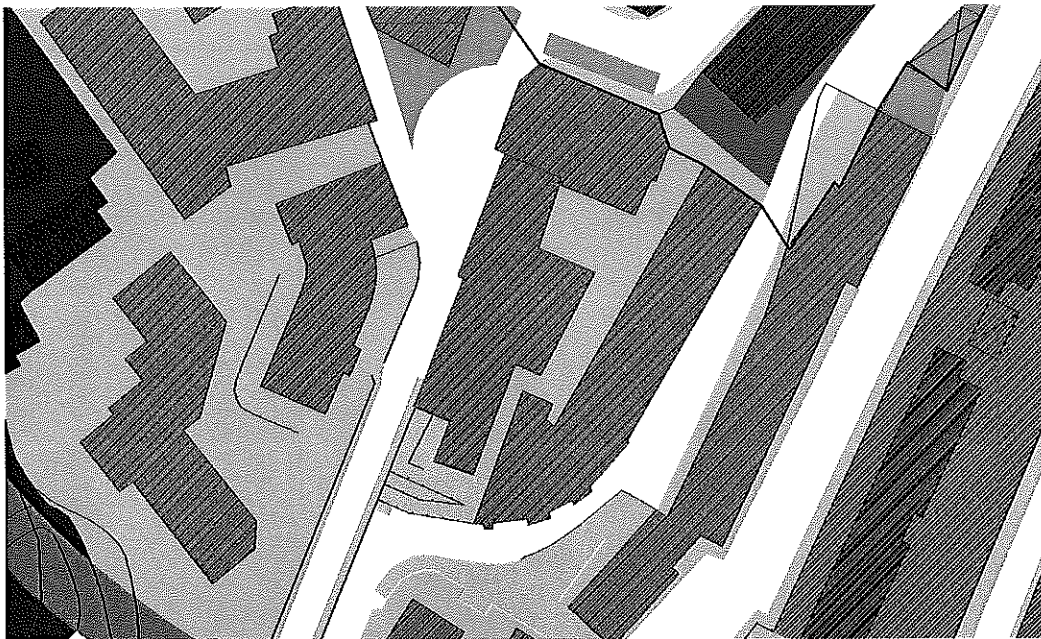


ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dot.ssa Maria Grazia Potenza



 Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard di interesse urbano/territoriale

Stralcio Tavola P 2c del vigente R.U.: Assetto Urbanistico



 Tessuti ad impianto uniforme

Proposta di Variante

Componenti Normative: Tessuti ad impianto unitario uniforme.

L'art. 30 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U. **Tessuti ad impianto unitario uniforme** prevede:

30.1 I Tessuti ad impianto unitario uniforme comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo la maglia stradale, insufficiente dotazione di standard e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana. Tali Tessuti riguardano i Rioni Francioso, Lucania, S. Rocco, S. Croce, Murate, Mancusi, Verderuolo, Parco Aurora, Macchia Romana, Cocuzzo, Poggio Tre Galli, Malvaccaro, Macchia Giocoli e lungo Via Mazzini, Via Vaccaro, Viale Marconi, Via Acerenza.

30.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

30.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, è sono ammessi le seguenti categorie d'intervento:

- RE1, RE2;
- DR1, DR2.

Gli interventi DR1 sono subordinati a Convenzione Urbanistica che obbligherà i proponenti (che devono rappresentare la totalità dei proprietari dell'edificato da demolire e ricostruire), alla cessione bonaria di una porzione di area di sedime e relative pertinenze pari almeno al 20%, da destinare a P1, VPA e Vpu (da ubicare preferibilmente lungo la viabilità, ed, in ogni caso, con caratteristiche tali da essere suscettibili di effettivo utilizzo pubblico), da sistemare a scapito degli Oneri di Urbanizzazione ed in ogni caso con l'applicazione di quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti NTA; nell'impossibilità di reperire, in tutto o in parte, tali spazi pubblici, o di renderli suscettibili di effettivo utilizzo pubblico, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la monetizzazione della parte degli stessi non reperita o non utilizzabile. L'intervento di ricostruzione non potrà superare l'altezza massima dei fabbricati circostanti, e potrà prevedere la realizzazione delle Sul preesistenti incrementate del 15%.

Gli interventi DR2 sono subordinati a Convenzione Urbanistica, con la quale l'Amministrazione Comunale assegna ai proponenti (che devono rappresentare la totalità dei proprietari dell'edificato da demolire e ricostruire) un apposito lotto, in altra zona dell'Ambito Urbano, con contestuale acquisizione del sedime dell'edificio da demolire e di eventuali pertinenze dello stesso, da destinare a spazi pubblici attrezzati. Nella Convenzione dovrà essere prevista la esecuzione a carico dei proponenti della sistemazione dell'area di sedime ed eventuali pertinenze, a scapito degli Oneri di Urbanizzazione ed in ogni caso con l'applicazione di quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti NTA. L'intervento potrà prevedere la realizzazione, nel nuovo sito, delle Sul preesistenti incrementate del 25%.

30.4 Sono previsti i seguenti usi:

- Uso insediativo R1 e R2;



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

- *Usò Produttivo P3.2, P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P10.4, P11;*

- *Usò Culturale, Ricreativo e per il tempo libero TC1, TC2.*

30.5 In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

30.6 Nei seguenti ambiti omogenei, già individuati dal Comune in attuazione delle NTA del P.R.G. 1989, continuano ad applicarsi le specifiche norme approvate per la trasformazione dei piani porticato e/o pilotis; tali norme devono intendersi estese a tutti gli edifici ricadenti in detti ambiti, anche se realizzati, con regolare titolo autorizzativo, successivamente alla data di approvazione degli studi di dettaglio:

- *ex comprensori E1, E2, E3 del quartiere di Poggio Tre Galli: ambito omogeneo oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 21.03.1990;*

- *quartiere Serpentone-Cocuzzo: ambito omogeneo oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 152 del 26.10.1990;*

- *quartieri di Murate e Via Torraca: ambiti omogenei oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 24.10.1991.*

Nel rispetto delle presenti norme di RU, su iniziativa pubblica o privata potranno essere approvate, dall'Ufficio Tecnico comunale competente, varianti a detti studi di dettaglio.

30.7 E' consentita la chiusura, totale o parziale, dei piani porticato e/o pilotis degli edifici per la realizzazione di locali da adibire agli usi previsti al precedente comma 4 (ad esclusione dell'uso insediativo), previa approvazione, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale competente, di studi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata estesi ad ambiti omogenei.

Lo studio di dettaglio dovrà disciplinare le modalità di trasformazione, prevedendo la ricucitura e sistemazione dei percorsi pedonali nonché il rispetto dell'unità architettonica dei fabbricati ricompresi nell'ambito omogeneo; dovrà, altresì, analizzare la disponibilità di parcheggi pubblici e/o privati, anche al di fuori dell'ambito omogeneo, relativamente ai nuovi usi previsti. Per ambito omogeneo deve intendersi un insieme di fabbricati caratterizzati da omogeneità costruttive e tipologiche, da individuarsi in funzione dell'impianto originario e del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e privati.

30.8 In corrispondenza di porzioni di suolo intercluse fra l'edificato, e non corrispondenti a pertinenze di tale edificato, è possibile la realizzazione di corpi di fabbrica da adibire a parcheggi privati o di uso pubblico, mediante la realizzazione di un piano interrato avente altezza massima di ml 2,40, con obbligo di sistemazione dell'estradosso del piano di copertura a giardino pensile.

30.9 Nell'ambito individuato in adiacenza al perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico, in corrispondenza dell'area lungo Via Mazzini a fianco del Parco "Villa del Prefetto", sarà possibile presentare, da parte dei proprietari, nel rispetto di quanto in proposito stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, un progetto

planivolumetrico che preveda la riqualificazione dell'ambito, anche mediante il parziale utilizzo dell'area per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati o privati ad uso pubblico (qualora possibile sulla base di quanto specificatamente previsto in patti convenzionali stipulati tra Comune e soggetti concessionari di parcheggi pubblici nell'intorno) e mediante la stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale circa la cessione e/o l'utilizzo pubblico di una quota di tali parcheggi almeno pari a 1/3. Il progetto planivolumetrico dovrà essere redatto secondo gli specifici contenuti e parametri che dovranno essere fissati dall'Amministrazione Comunale ed approvati in Consiglio Comunale, previa acquisizione del prescritto parere dell'Ufficio Geologico Regionale.

SCHEDA NORMA N. 5

Prot.	25504
Data	30/03/2022
Proponente	Gruppo Macchia S.r.l.
Foglio	105
P.Ile	1670 (sub 5)
Ubicazione	Via Giuseppe Mazzini, n.52
mq	2100
mc	7500
Componente normativa	Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico <i>"Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard di interesse urbano/territoriale"</i>
PROPOSTA DI VARIANTE	
Ambito Urbanistico	Ambito Urbano
Componente Normativa	Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico <i>"Tessuti del Centro Storico"</i>

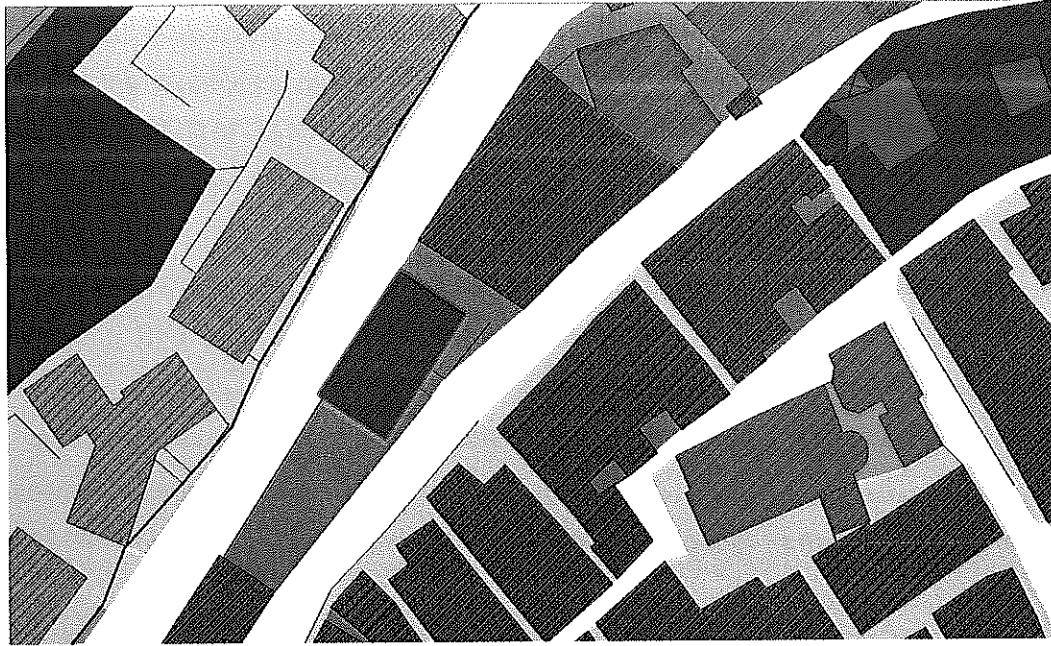


Istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, università, parcheggi pubblici di valenza territoriale, ecc.

Stralcio Tavola QC 5a del vigente R.U.: Stato di fatto funzionale

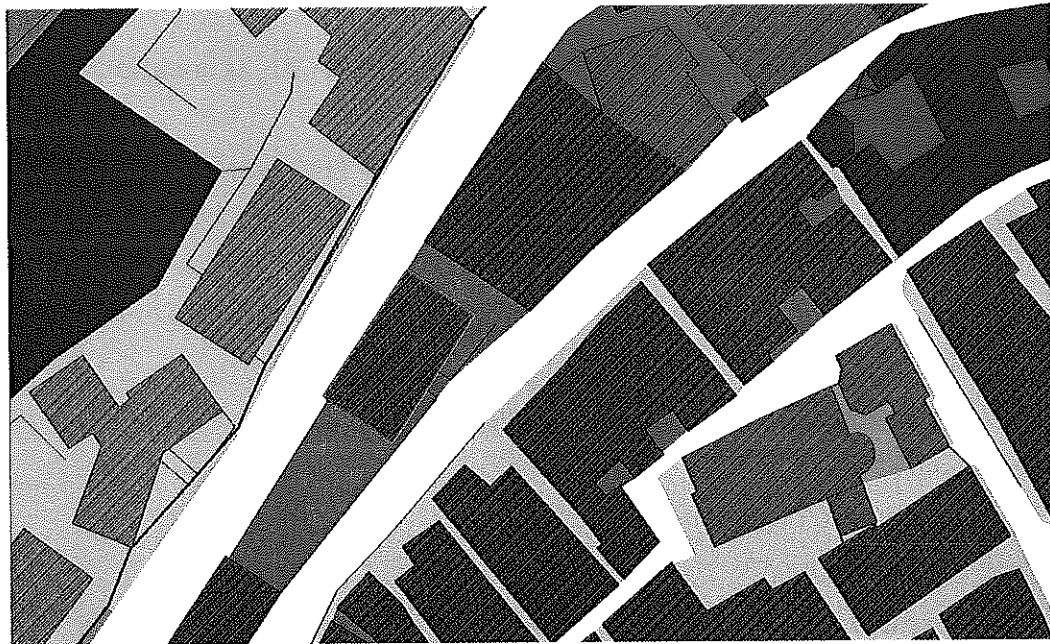


ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Tiziana Grazia Fontana



Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi,
attrezzature e standard di interesse urbano/territoriale

Stralcio Tavola P 2c del vigente R.U.: Assetto Urbanistico



Tessuti del Centro Storico

Proposta di Variante

Componenti Normative – proposta di variante

Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico - **Tessuti del Centro Storico**

L'art. 27 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U. **Tessuti del Centro Storico** prevede:



ORIGINALE
IL SEGRETARIO
Dot.ssa Maria Grazia...

27.1 I Tessuti del Centro Storico comprendono la parte più antica della città, posizionata sul colle occupato dall'originario abitato di epoca romana racchiuso dalla cinta muraria, secondo la conformazione urbanistica ed edilizia sviluppatasi fino al XIX secolo.

27.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- conservazione, risanamento e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico;
- conservazione degli specifici caratteri storici-morfologici presenti nel tessuto, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- preservazione della destinazione d'uso residenziale e del tessuto commerciale;
- restauro dei complessi e degli edifici speciali, con valorizzazione del ruolo storico – architettonico – morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana;
- manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed interni (cortili, giardini).

27.3 Le categorie d'intervento da utilizzare sono quelle indicate dal precedente Art. 26.1, con le prescrizioni di seguito specificate:

- gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare sempre gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo Destinazioni d'Uso con esse compatibili;
- sono esclusi tutti gli interventi che determinano l'eliminazione e la sostituzione degli interventi costitutivi caratteristici dell'organismo edilizio e dovrà, in ogni caso, essere garantita la rimozione delle superfetazioni e delle parti incongrue, secondo gli interventi definiti dal Piano Particolareggiato di cui al successivo comma 27.6, o da ulteriore piano di dettaglio;
- sono consentiti frazionamenti ed accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio;

27.4 Sono previsti i seguenti usi:

Uso insediativo R1 e R2;

Uso Produttivo P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.3 (limitatamente agli Ostelli);

Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero TC1, TC2.

27.5 In questi Tessuti, per locali con destinazione d'uso di tipo commerciale alla data di adozione del RU, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio, sia nel caso di attività già in essere che nel caso di insediamento di nuove attività.

27.6 In questi Tessuti si attuano, ove compatibili con le presenti Norme e con gli elaborati grafici del RU, gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 13 giugno 2002.

27.7 Nell'areale perimetrato, corrispondente all'ex Cinema Ariston, il RU si attua per intervento diretto, previa approvazione di Progetto Planivolumetrico, secondo le specifiche previsioni del programma PRUSST. Eventuali modifiche a tali previsioni, che non incidano sulle quantità dimensionali approvate, potranno essere approvate in Consiglio Comunale; in caso contrario dovrà essere attivata apposita procedura di variante urbanistica.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Enrica Maria Giordano Fontana

