

**AMBITO DI CONSERVAZIONE URBANA DELL'ESITO DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE (AC-PR)**

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

**ART. 31 Ambito di Conservazione Urbana dell'Esito del Piano di Ricostruzione (AC-PR)****1. Caratteristiche generali.**

Corrisponde alle porzioni del Centro Urbano, interessate dalle distruzioni belliche e riedificate in conformità alle disposizioni lottizzatorie del Piano di Ricostruzione e successive sue integrazioni.

Caratterizzate da una raggiunta compiutezza di impianto tali porzioni sono da considerarsi ad ogni effetto sature.

**2. Destinazioni funzionali ammesse**

	<b>sigla</b>	<b>ammissibilità</b>
abitativa diretta	<b>RE-A</b>	●
pertinenze alla funzione abitativa	<b>RE-P</b>	●
altre funzioni assimilate alla res/za	<b>RE-C</b>	●
att. commerc. e artig. minori	<b>CU-A</b>	●
pubblici esercizi	<b>CU-P</b>	●
attività ricreative e di spettacolo	<b>CU-R</b>	●
servizi a gestione privata	<b>CU-S</b>	●
alberghi tradizionali	<b>TU-A</b>	●
residenze turistico alberghiere	<b>TU-R</b>	●
ricettività all'aria aperta	<b>TU-V</b>	×
case di riposo - convitti	<b>TU-S</b>	●
ricettive extralberghiere	<b>TU-C</b>	●
sostegno att. escursionistiche	<b>TU-E</b>	×
att. industriali ed artigianali	<b>PR-D</b>	×
depositi commerciali > 250 mq.	<b>PR-C</b>	■
medi esercizi di vendita non alim.	<b>PR-N</b>	■
medi esercizi di vendita alimentari	<b>PR-A</b>	■
attività e depositi agricoli	<b>AG-E</b>	×
abitazioni conduttori agricoli	<b>AG-A</b>	×
attività agrituristiche	<b>AG-T</b>	×
servizi collettivi	<b>F</b>	●

- destinazione ammessa senza condizioni
- destinazione ammessa con condizioni
- ×

destinazione non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- TU-S – nei limiti di strutture con capacità non superiore a 50 P.L.
- PR-C – PR-N – PR-A nei limiti della conferma della eventuale preesistenza

**3. Densità fondiaria**

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere.

**4. Interventi sugli edifici esistenti**

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria

- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione, e con il rispetto di quanto sotto indicato:
- gli interventi sul patrimonio edilizio non debbono produrre variazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'adozione del Piano, se non per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente ad essa pertinenti, o variazioni all'interno dei sistemi funzionali considerati dalle presenti Norme;
  - nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari, ad ogni nuova unità immobiliare dovrà essere asservito, con vincolo pertinenziale, almeno un posto auto;
  - nel caso in cui l'intervento comporti incremento del numero delle unità abitative presenti, non debbono prodursi unità abitative aventi in media S.A. minore di mq. 50, o comunque minori di mq. 40. Nella media non sono da computarsi le unità già inferiori alla soglia di mq. 40 e che non possono essere ridotte;
  - osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi:
 

H	< o pari a quella massima preesistente D	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 10,00
DC	> mt 1,50	
DSC	> mt 3,00	
DSP	> mt 1,00	
- d) Ampliamento dei fabbricati esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:
- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono strettamente condizionati alla formazione di piccoli volumi indispensabili per la formazione o l'adeguamento degli impianti tecnici o tecnologici degli edifici e sono limitati per ciascun edificio ad una S.U., pari al 5 % della di S.A. esistente con un massimo di mq. 12 ed un minimo sempre assentibile di mq. 6.
  - le parti dell'edificio esterne all'involucro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi:
 

H	< o = a quella massima preesistente
D	non minore di quella preesistente dal fabbricato più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 10,00
DC	> mt 1,50
DSC	> mt 3,00
DSP	> mt 1,00

#### 4.1. Interventi in contestualità

Nell'ambito dello stesso intervento è ammessa la contestualità tra tutte le categorie sopra elencate.

#### 5. Interventi relativi a autoparcheggi interrati

E' consentita la costruzione di autoparcheggi interrati aventi o meno funzione pertinenziale nei confronti degli edifici esistenti alle condizioni che seguono:

- la realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri 0,50, sotto le seguenti condizioni;
- in ogni caso la sua altezza interna non potrà eccedere i m. 2.20 salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili);
- Parametri edilizi:  
DSC > m. 1,50

#### 6. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

In presenza di fabbricati ad uso abitativo è ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali:

Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato:

- la superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno scoperto continuo di proprietà;
- non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00 o maggiore di mq 16,00;

- il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo;
- non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi;
- Parametri urbanistici ed edilizi:
 

H	< mt 2,50
D	> mt 6,00
DC	> mt 3,00
DSC	> mt 5,00
DSP	> mt 3,00

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- E' obbligatoria la collocazione in aderenza a muro di contenimento esistente.

## 7. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno, con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;
  - limitatamente ai lotti unitari interessati dalla presenza di abitazioni è ammessa la sistemazione di arredi esterni da giardino pertinenziali non volumetrici e la formazione di piscine scoperte aventi una superficie di specchio acqueo sino a mq. 60 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa a cui la piscina è pertinente oltre la prima sino ad un massimo di mq. 120.
- b) Realizzazione di aree di parcheggio con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto della superficie non maggiore di 1/4 della superficie scoperta di proprietà con un massimo di mq. 45 ed un minimo comunque ammesso di mq. 30.
- c) Realizzazione e/o adattamenti di tracciati carrabili e pedonali con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesistica.

## 9. Richiamo ai settori insistenti all'interno dell'Ambito

All'interno dell'ambito di cui al presente articolo insistono i settori portanti codice identificativo, "W" (distacchi edifici Via Bettolo), "J" (manufatto Via S.Francesco/Via Assereto) all'interno del quale operano, con carattere di prevalenza, le specificazioni e le integrazioni della disciplina elencate al titolo III delle presenti Norme.