[art24;block=begin]

**Art. 24 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE A**

Nelle zone in oggetto, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree non edificate dovrà garantirne la conservazione, la riqualificazione e la dotazione dei principali impianti e servizi.  
A meno di specifiche indicazioni puntuali, sono vietate nuove edificazioni.  
Le zone edificate storiche sono destinati prevalentemente ad abitazione ed ai servizi relativi;  
Sono ammessi alberghi e pensioni, negozi, locali di svago, studi professionali e uffici in genere; i magazzini e i depositi; botteghe artigiane e commerciali che non richiedono fabbricati appositi nÃ© comunque autonomi da quelli residenziali.  
Tutte le attività  non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestia per rumori o emissioni di alcun tipo.

[art24;block=end]

[art25;block=begin]

### Art. 25 - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE "A"

Purchè conformi agli indirizzi e alle disposizioni del presente piano, correttamente inseriti nel contesto paesistico-ambientale e conformi con la Normativa Ambientale del presente Piano, sono ammessi gli interventi sottoindicati:

* la realizzazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti, delle canalizzazioni, delle linee elettriche e telefoniche. Nuove linee o canalizzazioni sono ammesse solo interrate o sottotraccia in murature intonacate o debitamente inserite in murature in pietra a facciavista;
* la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche o armadi per impianti telefonici che deve garantire il contenimento delle dimensioni, la collocazione in posizioni non percepibili dai principali punti di vista o l'utilizzo di locali esistenti, ove possibile;
* la posa in opera di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati, che dovranno essere adeguate alle caratteristiche ambientali e dovranno essere approvate dalla commissione edilizia integrata;
* la posa in opera di manufatti ed attrezzature nonchè la realizzazione di strutture ed impianti strettamente funzionali alle esigenze della Amministrazione Comunale;
* cambiamenti di destinazione d'uso di edifici per realizzare strutture ed attrezzature di uso pubblico e pubblici servizi
* la realizzazione di parcheggi privati di pertinenza nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terra solo per gli immobili serviti dalle strade veicolari esistenti e non in contrasto con la normativa ambientale e/o con il carattere storico dell'edificio.
* la ricostruzione di muri di sostegno con materiali e tecniche tradizionali locali e opere murarie in cemento armato con contromuro in pietra, nonchè interventi di ripristino e stabilizzazione dei versanti interessati da movimenti franosi e comportanti pericolo per gli insediamenti;
* il deposito temporaneo dei materiali connessi ad interventi autorizzati purchè sia garantita a fine lavori un'idonea sistemazione dei terreni interessati;
* l'adeguamento degli edifici esistenti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la sicurezza antincendio nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali, e nel rispetto dei caratteri ambientali del manufatto interessato e di quelli circostanti;
* l'installazione di tende e insegne secondo le caratteristiche specificate nella Normativa Ambientale;
* la realizzazione di pergolati e dehors solo se correttamente rapportati agli edifici e realizzati secondo le caratteristiche specificate nella Normativa Ambientale e Puntuale;

Come specificato all'art. 16 i manufatti architettonici compresi all'interno delle zone di tipo A sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 21) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".  
In caso di difformità  pregressa con i suddetti caratteri, sono ammessi quegli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici tendenti a raggiungere la conformità  o comunque a ridurne la difformità .  
Interventi di tipo a7, a9 sono assentibili a seguito di Piano di Recupero come definito da L.R. 24/1987 e s. m. e i.  
Se conformi con la Normativa Ambientale di zona del presente Piano, sono sempre ammessi interventi come definiti ai punti a0, a1, a2 a3, dell'Articolo 9 a seguito del rilascio rispettivamente di autorizzazione o concessione edilizia che verrà  subordinata al soddisfacimento della condizione di non aumento del Volume o Sp e assenza di modifiche esterne a meno di quelle tendenti al raggiungimento della conformità  con la Normativa Ambientale.  
Gli interventi con il modo a4 di cui all'Articolo 9 (interventi di ristrutturazione edilizia) sono sempre possibili quando gli interventi stessi non comportino:

1. la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
2. contrasto con le indicazioni di zona di aumento del Volume o Sp;
3. compromissioni delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonchè di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
4. mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c);
5. limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonchè l'obbligo della dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità  immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità , per mancata disponibilità  di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo ed in tal caso devono essere però pagati equivalenti oneri di urbanizzazione;
6. realizzazione di alloggi inferiori a mq. 50 di superficie netta, con l'eccezione dell'ex Albergo Italia per il quale, nel caso di interventi pubblici e/o convenzionati, possono essere realizzati alloggi di taglio minore.
7. contrasto con la Normativa Ambientale di zona

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere alla sistemazione sottotraccia, o comunque opportunamente inserite nel disegno delle facciate delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere.

[art25;block=end]

[art26;block=begin]

**Art. 26 - INTERVENTI AMMESSI IN ZONA A1 (TESSUTO STORICO ORIGINARIO)**

Oltre agli interventi come definiti dell’Articolo 25, sono altresì consentiti interventi di cui ai punti a5, a6 cui all’Articolo 9 con concessione convenzionata, onde poter riqualificare edifici e/o manufatti presenti privi di valore architettonico ed ambientale, e per poter soddisfare eventuali esigenze di ordine funzionale.  
Tutti gli interventi suddetti sono assentibili a seguito del soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:

|  |  |
| --- | --- |
| a) | non aumento del Volume o Sp; |
| b) | assenza di varianti sostanziali esterne, a meno di quelle interessanti i fronti modificabili come rappresentati nella TAV. P2: “Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale del C.S”. o se non finalizzate al raggiungimento della conformità con le prescrizioni contenute nelle Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale; |

In caso di modifiche sostanziali esterne, sono richiesti elaborati fotografici e grafici, rappresentanti le visioni prospettiche e planimetriche dell'intervento per un raggio sufficiente a illustrare il contesto nel quale si colloca l'intervento; tale raggio dovrà necessariamente comprendere l'unità di riferimento elementare in cui è collocato l'oggetto dell'intervento.  
Sui fronti dell’edificato lungo l’asse di attraversamento della zona (Via P. Schiaffino, Via della Repubblica, Via XX Settembre e sulla Via Garibaldi) è fatto divieto assoluto di realizzare posti auto e/o box ai piani terra degli edifici vista la notevole importanza di asse commerciale.  
Sono vietate alterazioni delle quote del terreno che comportino variazioni esterne di oltre cm 50. Sono assentibili a seguito di concessione convenzionata sistemazioni esterne che comportino variazioni superiori se finalizzate anche ad una migliore fruizione pubblica di aree scoperte.  
NORMATIVA AMBIENTALE  
Al fine di una tutela del patrimonio storico ambientale interno alla zona omogenea, esso viene evidenziato nella tavola

|  |  |
| --- | --- |
| TAV. P2: | “Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale del C.S” (redatta su catastali in scala 1:1000) |

Nella planimetria sono evidenziati:  
DELIMITAZIONE UNITÀ ELEMENTARE DI RIFERIMENTO  
Rappresenta l'isolato o la porzione di esso che, in caso di modificazioni dell'impianto distributivo o di variazioni esterne di un edificio, deve essere preso a riferimento per definire un'analisi del tessuto insediativo, dei tipi edilizi presenti nonché gli elementi di particolare interesse storico ambientale come definiti all'art. 17. Ciò al fine di garantire la correttezza e la congruità degli interventi che comunque devono essere conformi ai criteri di intervento ai sensi degli artt. 19, 20 delle presenti N. d. A. Nel caso di modifiche esterne, occorre definire gli effetti di queste sull'intera Unità elementare anche con elaborati grafici illustrativi in scala non inferiore a 1:200 inerenti i fabbricati presenti all'interno dell'unità elementare e eventualmente su quelli confinanti se contigui.  
MANUFATTO ARCHITETTONICO  
Sono definiti manufatti architettonici tutti gli edifici o costruzioni che presentino caratteristiche costruttive non precarie. In caso di intervento su un manufatto architettonico, si deve specificare il tipo edilizio cui esso è riconducibile ai sensi dell'art. 19. Come specificato all'art. 16 i manufatti architettonici compresi all'interno della zona di tipo A1, sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale.  
In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.  
MANUFATTI PRIVI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE  
Sono così definiti quegli edifici di recente realizzazione o che comunque hanno subito tali interventi da compromettere l'unità formale e architettonica o tipologica originaria. Per essi è ammessa la trasformazione verso organismi edilizi maggiormente consoni con il contesto riguardo agli elementi formali e tipologici.  
FRONTI MODIFICABILI  
Sono così definiti quei fronti che delimitano parti di edifici che hanno subito manomissioni o interventi tali che hanno pregiudicato la congruità formale, architettonica o tipologica. La modificabilità di tali fronti può riguardare il diverso posizionamento delle bucature, l'eliminazione dei corpi aggiunti recentemente o la variazione planimetrica del fronte stesso per l’inserimento di collegamenti verticali (scale, ascensori,...). La modificabilità è prevista solo al fine di recuperare una congruità formale e tipologica globale.  
Gli interventi di modificabilità devono essere riconducibili ad uno dei criteri di cui all'art. 20, mentre eventuali modificazioni delle bucature devono comunque tendere ad un ordine generale del fronte per cui sono da ricercarsi, per quanto possibile, allineamenti sia verticali che orizzontali delle bucature. Le modificazioni volumetriche, ove consentito, vanno realizzate nel rispetto delle distanze minime dai fabbricati e dai confini di proprietà stabiliti dal Codice Civile.  
SPAZI APERTI QUALIFICATI  
Sono così definiti quegli spazi che per funzione assolta e/o per le caratteristiche ambientali particolarmente rappresentative sono da tutelare e valorizzare attraverso il mantenimento dei caratteri costruttivi, d'arredo e delle funzioni affaccianti su di essi. A tale proposito è fatto divieto realizzare autorimesse nei piani terra degli edifici affaccianti su tali spazi.  
NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T1, | T2, T6 |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E1, E2, E3 | E4, E9 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Utilizzabili tutte le voci di cui all'art. 21 a eccezione di F3 |

[art26;block=end]

[art27;block=begin]

**Art. 27 - INTERVENTI AMMESSI IN ZONA A2 (ZONE DI NUCLEO O TESSUTO OTTOCENTESCO)**

Oltre agli interventi come definiti dell’Articolo 25, sono altresì consentiti interventi di cui ai punti a5, a6 di cui all’Articolo 9 con concessione edilizia convenzionata, onde poter riqualificare edifici e/o manufatti presenti privi di valore architettonico ed ambientale.  
Tutti gli interventi suddetti sono assentibili a seguito del soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:

1. non aumento del Volume o Sp;
2. assenza di varianti sostanziali esterne, a meno di quelle finalizzate al raggiungimento della conformità con le prescrizioni contenute nelle Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale;

In caso di modifiche sostanziali esterne, sono richiesti elaborati fotografici e grafici, rappresentanti le visioni prospettiche e planimetriche dell'intervento per un raggio sufficiente a illustrare il contesto nel quale si colloca l'intervento; tale raggio dovrà necessariamente comprendere l'unità di riferimento elementare in cui è collocato l'oggetto dell'intervento.  
Sono vietate alterazioni delle quote del terreno che comportino variazioni esterne di oltre cm 50. Sono assentibili a seguito di concessione convenzionata sistemazioni esterne che comportino variazioni superiori se finalizzate anche ad una migliore fruizione pubblica di aree scoperte.  
NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| T5, T6, | T1, T2, T4 |
| NOTE: | |

|  |  |
| --- | --- |
| LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19) | |
| PREVALENTI | PRESENTI |
| E3, E4 | E2 |
| NOTE: | |

|  |
| --- |
| LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22) |
| Tutte le voci di cui all'art. 21. |

[art27;block=end]