

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco Fausto Tinti

Segretario Comunale Letizia Ristauri

Dirigente del Servizio Angelo Premi

Adozione Delibera C.C. n. 72 del 01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 12/12/2013

Controdeduzioni Delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015

Approvazione Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016

RUE

ALLEGATO 1

VARIANTE 1 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO

TOMO



TESTO CONTRODEDOTTO

Adozione Del. C.C. n.177 del 29/12/2021

Approvazione Del. C.C. n. del

RESPONSABILE DI PROGETTO

Arch. Alessandro Costa

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO

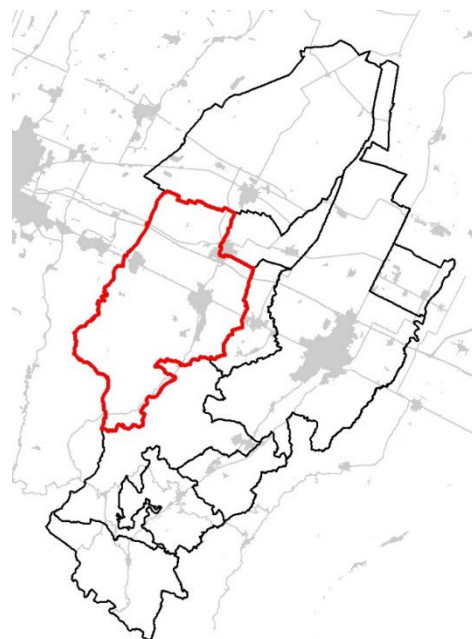
Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini
Arch. Ivano Serrantoni

RESPONSABILE VARIANTE

Arch. Angelo Premi

**SERVIZIO EDILIZIA E
URBANISTICA CSPT**

Arch. Angelo Premi
Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi



INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

| | | |
|--------|--|--------|
| Art. 1 | PIANO PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO | Pag. 1 |
| Art. 2 | FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO | Pag. 1 |
| Art. 3 | EFFICACIA DEL PIANO | Pag. 1 |
| Art. 4 | ELABORATI DEL PIANO | Pag. 1 |
| Art. 5 | ARTICOLAZIONE DELLE NORME | Pag. 2 |

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE STORICA

| | | |
|---------|---|--------|
| Art. 6 | INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE STORICA | Pag. 3 |
| Art. 7 | INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE DEL CASTELLO COME BORGO MURATO | Pag. 3 |
| Art. 8 | INTERVENTI PER LA RILETTURA DEI PERCORSI GENERATORI DEL CENTRO STORICO | Pag. 4 |
| Art. 9 | INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE DEI SITI ARCHEOLOGICI DEL CENTRO STORICO | Pag. 4 |
| Art. 10 | INTERVENTI PER LA RIPROPOSIZIONE DEL VERDE MEDIOEVALE | Pag. 4 |

TITOLO 3 – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PER LA TUTELA DELL'IDENTITÀ MORFOLOGICA E FUNZIONALE DEL CENTRO STORICO

| | | |
|---------|---|--------|
| Art. 11 | INTERVENTI PER LA TUTELA DELL'IDENTITÀ MORFOLOGICA DEL CENTRO STORICO | Pag. 5 |
| Art. 12 | INTERVENTI PER LA TUTELA DELL'IDENTITÀ FUNZIONALE DEL CENTRO STORICO | Pag. 6 |
| Art. 13 | AMBITI DI INTERSCAMBIO | Pag. 6 |

TITOLO 4 – DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI

| | | |
|---------|---|---------|
| Art. 14 | DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI | Pag. 7 |
| Art. 15 | USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SERIALI O CON TIPOLOGIA "A PALAZZO" | Pag. 7 |
| Art. 16 | USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI CON CARATTERI DIFFORMI DALL'IMPIANTO URBANO STORICO DA ASSOGGETTARE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | Pag. 10 |
| Art. 17 | USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI OGGETTO DI RECENTI RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE | Pag. 12 |
| Art. 18 | USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI INTERESSATI DA STRUTTURE SPECIALISTICHE | Pag. 12 |
| Art. 19 | VERDI PRIVATI SIGNIFICATIVI NELLA MORFOLOGIA DEGLI SPAZI URBANI | Pag. 13 |
| Art. 20 | DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI, AI BENI CULTURALI DI CUI ALL'ART. 10 DLgs 42/04, ALLE AREE "A RISCHIO DI IMPATTO ARCHEOLOGICO" | Pag. 13 |

TITOLO 5 – STRUMENTI OPERATIVI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TUTELA DEL CENTRO STORICO

| | | |
|---------|---|---------|
| Art. 21 | ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TUTELA DI CUI AL CAPO 1.2 | Pag. 15 |
| Art. 22 | ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TUTELA DELL'IDENTITÀ MORFOLOGICA DEL CENTRO STORICO DI CUI AL CAPO 1.3 | Pag. 15 |
| Art. 23 | MISURE PER L'ATTUAZIONE DELLA TUTELA DELL'IDENTITÀ FUNZIONALE DEL CENTRO STORICO DI CUI AL CAPO 1.3 | Pag. 16 |

TITOLO 6 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

| | | |
|------------|---|---------|
| Art. 24 | DISPOSIZIONI TRANSITORIE | Pag. 17 |
| ALLEGATO 1 | CARTA DEL RISCHIO DI IMPATTO ARCHEOLOGICO | Pag. 18 |

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - PIANO PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO

1. Il *piano per la disciplina particolareggiata del Centro storico* (di seguito *piano*) del Comune di Castel San Pietro Terme ha come oggetto la *zona territoriale omogenea A* (art.2 del DM 2.4.68) individuata con apposito perimetro nelle tavole del RUE vigente come *Centro storico del capoluogo*.

Art. 2 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO

1. Il *piano* è finalizzato alla tutela e valorizzazione dei caratteri storici, ambientali e funzionali che costituiscono l'identità del Centro storico.
2. Per il perseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione del Centro storico il *piano* prevede interventi per il recupero dell'immagine storica, definisce disposizioni per interventi a tutela dell'identità morfologica e funzionale, definisce la disciplina degli usi e degli interventi edilizi, individua strumenti operativi per l'attuazione degli interventi di tutela.

Art. 3 – EFFICACIA DEL PIANO

1. Il *piano* è attuato attraverso:
 - l'applicazione della disciplina relativa agli usi e agli interventi edilizi;
 - la formazione dei *progetti* previsti dal *piano*;
 - l'attivazione di politiche gestionali e operative di supporto e indirizzo agli interventi urbanistici.
2. La disciplina relativa agli usi e agli interventi edilizi, contenuta nel TIT. 4, si applica ai tessuti urbani elencati all'art. 14 e individuati graficamente nella tav.3, ed è immediatamente efficace dalla data di approvazione del piano.
3. I progetti previsti dal *piano* riguardano:
 - a) interventi per il *recupero dell'immagine storica* (TIT. 2) previsti agli artt. 7, 8, 9, 10; tutti gli interventi sono attuabili successivamente alla approvazione del *progetto* richiesto, redatto in conformità alle disposizioni del TIT. 2;
 - b) interventi per la *tutela dell'identità morfologica e funzionale del Centro storico* (TIT. 3) relativi alle aree pubbliche (strade, piazze, ambiti di interscambio); gli interventi sono attuabili successivamente alla approvazione di *progetti* che siano conformi alle disposizioni degli artt. 11 e 13 e interessino porzioni significative delle aree pubbliche;
 - c) gli interventi per la *tutela dell'identità morfologica e funzionale del Centro storico* (TIT. 3) relativi ai fronti stradali; gli interventi sono attuabili successivamente alla approvazione di *progetti* conformi alle disposizioni dell'art.11, che interessino programmaticamente porzioni significative dei fronti stradali e siano raccordati ai progetti riguardanti i relativi spazi pubblici;
4. Le politiche gestionali e operative di supporto e indirizzo agli interventi urbanistici ed edilizi, o ad essi complementari, sono in linea di massima riconducibili alle indicazioni contenute nell'art.12 e nel TIT. 5.

Art. 4 - ELABORATI DEL PIANO

1. Gli elaborati del *piano* sono:
 - Relazione
 - Elaborati di Analisi:
 - A - rielaborazione grafica del *Catasto Pontificio* (inizi '800) riportato sul Catasto attuale (NCEU 2001) e annotazioni storiche sui principali elementi del Centro storico - scala 1:500
 - B - sovrapposizione dei catasti 1813, 1894, 1924, 2001 - scala 1:1000
 - C - datazione degli edifici - scala 1:1000

- D - tessuto urbano al 2003: rapporto pieni e vuoti - scala 1:1000
E - tessuto urbano al 2003: numero dei piani degli edifici - scala 1:1000
F - tessuto urbano al 2001/2002: aspetti morfologici degli edifici - scala 1:500
F1, F2, F3 - tessuto urbano al 2001/2002: aspetti morfologici degli edifici: documentazione fotografica - scala 1:500
G - tessuto urbano al 2001/2002: pavimentazione degli spazi pubblici- scala 1:500
H - tessuto urbano al 2001/2002: assetto funzionale - scala 1:500
I - tessuto urbano al 2001/2002: alloggi, famiglie, abitanti - scala 1:500
L - tessuto urbano al 2001/2002: tipologie del tessuto urbano; elementi della morfologia urbana - scala 1:500
- Allegati.
- All.1 (patrimonio archeologico: carta del patrimonio archeologico; carta del rischio d'impatto archeologico)
 - All.2 (elementi di pregio ed elementi incongrui dei singoli edifici)
 - All.3 (documentazione fotografica pavimentazioni e porte)
 - All.4 (demografia e patrimonio edilizio)
- Elaborati di progetto:
- 1 - progetti di recupero dell'immagine storica - scala 1:1000
 - 2 - quadro di riferimento per il programma degli interventi relativi alle pavimentazioni e all'arredo urbano - scala 1:1000
 - 3 - zonizzazione ai fini della applicazione della disciplina relativa agli usi e agli interventi edilizi - scala 1:1000
- Norme

Art. 5 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME

1. Le Norme sono articolate in:
 - disposizioni relative agli interventi per il recupero dell'immagine storica (Titolo 2);
 - disposizioni relative agli interventi per la tutela dell'identità morfologica e funzionale del Centro storico (Titolo 3);
 - disciplina degli usi e degli interventi edilizi (Titolo 4);
 - individuazione di strumenti operativi per la promozione e attuazione degli interventi di tutela del Centro storico (Titolo 5).
2. Le *note* costituiscono parte integrante delle disposizioni normative.
3. In tutti gli Ambiti e in tutti gli immobili ricadenti nelle tutele previste dal presente Allegato, ogni tipo di intervento ammesso (compresi interventi di MO e MS) dovrà salvaguardare sia il preesistente aspetto complessivo di valore degli immobili (per quanto esistente) sia quello degli elementi architettonici di rilevante tipo compositivo, strutturale, decorativo, etc. di possibile recupero o ricostituzione operando in conformità ai criteri e alle prescrizioni di cui all'art. 4.3.3 del Tomo III delle NTA del RUE.

TITOLO 2

DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE STORICA

Art. 6 - INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE STORICA

1. Gli interventi per il recupero dell'immagine storica previsti dal *piano* sono volti al recupero di elementi significativi nella storia e nell'identità del Centro storico e alla loro riproposizione come elementi costitutivi della esperienza urbana attuale.
2. Gli interventi, relativi agli ambiti individuati graficamente nella Tav.1, riguardano:
 - il recupero dell'immagine del Castello come borgo murato;
 - la rilettura dei percorsi generatori del Centro storico;
 - la valorizzazione dei siti archeologici del Centro storico;
 - la riproposizione a fini conoscitivi del "verde" medioevale.
3. L'elaborazione e l'attuazione degli interventi vanno effettuati con le modalità operative del successivo Tit. V (art.21), nel rispetto delle disposizioni dei successivi artt. 7, 8, 9, 10.
4. I progetti previsti ai successivi artt. 7, 8, 9, 10 per la definizione degli interventi devono essere approvati secondo le procedure di legge.

Art. 7 - INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE DEL CASTELLO COME BORGO MURATO

1. Il recupero dell'immagine del *Castello* come borgo murato è perseguito attraverso un progetto di impostazione unitaria, anche elaborato per stralci, relativo all'intero sistema della cinta difensiva medioevale, che interessa l'area individuata con apposito perimetro nella Tav.1.
2. Il *progetto* comporta:
 - interventi di *restauro scientifico (RS)*, relativi alle parti di *mura* tuttora presenti (bordo occidentale e settentrionale) e ai manufatti di matrice medioevale (*Cassero, Torrione di nord-est, Torrione della Montagnola*);
 - interventi di individuazione e valorizzazione dei tracciati delle mura nelle parti demolite (bordo meridionale);
 - interventi di tutela e valorizzazione della struttura murata continua edificata sulla mura orientale, finalizzati alla conservazione dell'immagine del Castello percepita dalla via Emilia e dalla viabilità limitrofa al Sillaro, e interventi di recupero e restauro dei tratti di mura individuabili;
 - interventi di *Recupero e Risanamento delle Aree Libere (RAL)* finalizzati alla leggibilità del vuoto originariamente determinato dalla fossa difensiva come elemento essenziale per la percezione del Castello;
 - interventi di Demolizione (D) nelle parti che saranno valutate incompatibili con l'impianto medioevale;
 - interventi di definizione delle connessioni funzionali, con particolare riferimento alle connessioni pedonali, fra il *Castello* e le aree urbane adiacenti.
3. In assenza del *progetto* sono consentiti solo gli interventi di *restauro scientifico (RS)* relativi agli edifici e ai manufatti di valore storico architettonico.
Per gli edifici privi di valore storico architettonico sono ammessi, senza mutamento degli usi in atto, interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia con Intervento Diretto Convenzionato (IDC), riferito ad ogni singolo edificio; in caso di intervento parziale di ristrutturazione edilizia, lo stesso non deve limitare la possibilità di altri e contigui interventi e l'intervento può accedere alla monetizzazione delle dotazioni.
4. Per l'ambito interessato dalla stazione delle Autocorriere, in conformità alle disposizioni di cui al 4° comma art. A-7/LR 20/2000 e smi nonché alle disposizioni di cui al 6° comma art. 5.2.2 del PSC, sono ammessi interventi di demolizione delle strutture esistenti e ricostruzione per interventi pubblici o privati da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale; gli interventi di demolizione e ricostruzione che non comportino incrementi di volumetrie e di superfici utili potranno essere attuati attraverso Intervento Diretto Convenzionato (IDC) anche in assenza di POC, fermi restando gli usi da prevedersi nella convenzione. Tutti gli interventi sopra previsti dovranno tendere alla valorizzazione della qualità urbanistica e funzionale del Centro Storico previo inserimento in POC o attraverso altro procedimento previsto ai sensi della L.R.24/17.

Art. 8 - INTERVENTI PER LA RILETTURA DEI PERCORSI GENERATORI DEL CENTRO STORICO

1. La rilettura dei *percorsi generatori* del Centro storico è perseguita attraverso un progetto “di arredo urbano” riguardante la riproposizione, accanto alla toponomastica attuale, dei toponimi che hanno qualificato i percorsi originari dell’insediamento urbano, con le necessarie schede informative sul ruolo e il periodo di formazione di tali tracciati.
2. I *percorsi generatori* significativi per la conformazione dell’impianto urbano storico, dei quali evidenziare il toponimo originario, sono:
 - a) la via Mazzini (tratto della *via Aemilia*, tracciato del II sec. a.C.);
 - b) i quattro *percorsi matrice* del *Castello*, sui quali dal 1199 si è conformato l’impianto urbano:

| | |
|--|-------------------------|
| <i>asse via Manzoni - via Ugo Bassi:</i> | <i>platea Liliani</i> |
| <i>asse via Matteotti</i> | <i>platea Majori</i> |
| <i>asse via San Martino</i> | <i>platea Saragoça</i> |
| <i>asse via Palestro</i> | <i>platea Foramelle</i> |
 - c) la strada di connessione tra il *Castello* e la *via Aemilia* (forse coincidente con un cardine della centuriazione romana, indicata nelle piante del '700 come *via Maggiore del Borgo*).
3. Il progetto di cui al comma 1 può essere esteso alla viabilità minore.

Art. 9 - INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE DEI SITI ARCHEOLOGICI DEL CENTRO STORICO

1. Gli interventi per la valorizzazione dei *siti archeologici* del Centro storico concorrono a qualificare e ad arricchire l’ambiente urbano con l’esperienza conoscitiva, *in loco*, di elementi costitutivi della storia del luogo.
2. Gli interventi per la valorizzazione dei *siti archeologici* consistono in progetti riguardanti:
 - a) il restauro e la valorizzazione *in loco* delle parti rimaste di elementi significativi nella evoluzione del Centro storico:
 - l’edificio basilicale del V secolo nell’area dell’ex cinema Bios;
 - la Porta verso Bologna della Rocca della metà del '300 e relativo Pontile;
 - i reperti romani del I, II sec. d.C. e le fondazioni della mura orientale del XV sec. (attraverso indagini e valorizzazione contestuali alla realizzazione del collegamento di via S. Francesco con il parcheggio);
 - le strutture dell’impianto romano (II sec. a.C.) adiacenti alla via Mazzini (attraverso indagini e interventi di enucleazione e valorizzazione contestuali alla elaborazione del piano di ristrutturazione di cui al successivo art. 16).
 - b) l'*utilizzo museale* di parte del piano terra del Municipio per l'esposizioni di immagini dello scavo archeologico della piazza ('97-'98), che consentano un confronto diretto tra lo stato attuale della piazza e l'assetto originario del XIII sec.

Art. 10 - INTERVENTI PER LA RIPROPOSIZIONE DEL VERDE MEDIOEVALE

1. La riproposizione del verde medioevale è perseguita attraverso un progetto che utilizzi il complesso di conoscenze desumibili dalle analisi polliniche eseguite in occasione dello scavo archeologico della piazza ('97-'98), relative all'assetto agricolo e vegetazionale fra il XIII e il XVI secolo, per riprodurre a fini didattico - conoscitivi il presumibile assetto culturale e naturale del periodo.
2. Il luogo per l'attuazione degli interventi di piantumazione è, indicativamente, una porzione del parco fluviale in destra Sillaro.

TITOLO 3

DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PER LA TUTELA DELL'IDENTITÀ MORFOLOGICA E FUNZIONALE DEL CENTRO STORICO

Art. 11 - INTERVENTI PER LA TUTELA DELL'IDENTITÀ MORFOLOGICA DEL CENTRO STORICO

1. Ai fini della tutela dell'identità morfologica del Centro storico vanno definiti programmi di interventi relativi agli elementi che caratterizzano gli spazi pubblici e di uso pubblico: *pavimentazioni, fronti stradali, portici, elementi di arredo stradale, illuminazione*; i programmi degli interventi vanno definiti con i criteri indicati ai commi successivi.
2. Il programma degli interventi relativi alle *pavimentazioni* degli spazi pubblici è costituito da:
 - a) progetti che definiscano, in modo unitario, il carattere dei principali percorsi generatori (percorsi matrice del *Castello*, via Cavour, via Mazzini) con criteri di valorizzazione della qualità ambientale e l'utilizzo di materiali rientranti fra quelli tradizionalmente utilizzati, e attraverso soluzioni progettuali che diano visibilità alle diverse matrici storiche dei tracciati viari (cfr. art.8, comma 2);
 - b) progetti che definiscano, in modo unitario, il carattere dei percorsi minori, correlato, ma differenziato, rispetto ai percorsi principali;
 - c) progetto per la riqualificazione della piazza Galilei come spazio di fruizione prevalentemente pedonale con caratteri morfologici specifici;
 - d) progetto per la riqualificazione morfologica e funzionale, con particolare attenzione alla presenza del flusso scolastico, del tratto meridionale di via Palestro;
 - e) progetto per la individuazione di un nuovo spazio pubblico qualificabile come *la piazza del Borgo* (da definire nell'ambito del piano di ristrutturazione di cui al successivo art.16);
 - f) progetto organico di una rete di percorsi pedonali, individuati con specifica pavimentazione e idonei caratteri, che interessino l'intera rete viaria del Centro storico per assicurare una concreta ed effettiva mobilità pedonale.
Il programma degli interventi sopra elencati è riportato con una rappresentazione indicativa e non vincolante nella tav.2.
3. Il programma degli interventi relativi ai *fronti stradali* degli edifici è costituito da progetti, estesi a porzioni significative dei fronti stradali, relativi al complesso delle operazioni di manutenzione che, attraverso la conservazione o il ripristino dei caratteri originali e la eliminazione degli elementi incongrui, operano la valorizzazione e riqualificazione delle facciate e concorrono alla qualificazione dello spazio urbano. Gli interventi manutentivi sono illustrati in modo dettagliato ai successivi artt. 15, comma 4, e 18, comma 4.
4. Il programma degli interventi relativi ai portici è costituito da progetti, estesi a porzioni significative dei fronti stradali, relativi al complesso delle operazioni di manutenzione che attraverso la conservazione o il ripristino dei caratteri originali e la eliminazione degli elementi incongrui, opera la valorizzazione e qualificazione dello spazio porticato. Gli interventi manutentivi sono illustrati in modo dettagliato ai successivi artt. 15, comma 4, e 18, comma 4.
5. I programmi degli interventi volti alla conservazione dell'identità morfologica del Centro storico di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, devono essere raccordati a:
 - a. progetti settoriali relativi al riordino delle reti tecnologiche (cavi elettrici, telefonici, antenne, condutture esterne, ecc.) e alla illuminazione pubblica;
 - b. elaborazione di "linee guida" relative ai materiali, infissi, intonaci, pavimentazioni, coperture, a supporto degli interventi di manutenzione e ristrutturazione;
 - c. elaborazione di "linee guida" relative all'arredo urbano (vetrine, tende sugli spazi pubblici, insegne, segnaletica, affissioni);
 - d. elaborazione di "linee guida" relative al *colore* delle facciate intonacate.
6. I progetti di iniziativa pubblica e le linee guida devono essere approvati secondo le procedure di legge.
7. L'elaborazione dei progetti e l'attuazione degli interventi previsti ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 vanno effettuate con le modalità operative del successivo Tit. V (art.22).

Art. 12 - INTERVENTI PER LA TUTELA DELL'IDENTITÀ FUNZIONALE DEL CENTRO STORICO

1. L'identità funzionale del Centro storico é data dalla stretta commistione della residenza con le attività a stretto servizio della residenza (commercio al minuto, artigianato di servizio, esercizi pubblici, servizi, mercato settimanale su suolo pubblico) e dalla attrattività di un ambiente urbano caratterizzato dalla diversificazione funzionale e morfologica dei diversi esercizi commerciali.
2. La tutela dell'identità funzionale del Centro storico va perseguita attraverso:
 - a) il mantenimento di quantità significative di residenza e di attività commerciali (negozi di vicinato), artigianato di servizio (con esclusione di quello a servizio dell'auto) e esercizi pubblici; le disposizioni del successivo art.15, commi 2 e 3, disciplinano gli usi consentiti e i mutamenti d'uso ammessi con la finalità di salvaguardare la funzione residenziale nonchè le funzioni commerciali, artigianali e i pubblici esercizi attraverso la possibilità di ampliamenti connessi alle esigenze funzionali del settore;
 - b) il mantenimento delle attività commerciali, artigianali e pubblici esercizi sia attraverso disposizioni di carattere regolamentare che consentano deroghe ai requisiti igienico - edilizi (come previsto dall'art.10 della LR 14/99) sia attraverso incentivi per l'ulteriore qualificazione in ordine agli aspetti igienici e alla sicurezza;
 - c) il mantenimento delle attività commerciali, artigianali e pubblici esercizi attraverso azioni di promozione che valorizzino la specificità commerciale da definirsi con scelte collegiali degli operatori e della Amministrazione comunale;
 - d) l'incentivazione all'inserimento di attività commerciali/artigianali/pubblici esercizi in parti urbane che ne risultano carenti;
 - e) la tutela e la riqualificazione dei negozi dal punto di vista dell'immagine urbana attraverso le disposizioni relative agli interventi manutentivi e all'arredo urbano di cui al precedente art.11, commi 4 e 5, e incentivi per l'attuazione degli interventi.
3. Le politiche del precedente comma 2 vengono attivate e attuate attraverso le misure indicate al successivo TITOLO V (art.23).

Art. 13 - AMBITI DI INTERSCAMBIO

1. Per *ambiti di interscambio* si intendono le aree e le strutture attraverso le quali avvengono le interrelazioni del Centro storico con le aree esterne.
L'individuazione degli *ambiti di interscambio* rientra nel quadro delle scelte finalizzate ad assicurare sia il raccordo del centro storico con gli insediamenti e le attrezzature ad esso adiacenti sia condizioni di mobilità sostenibile, che, nel caso specifico del centro storico, vengono perseguite, attraverso l'individuazione di idonei parcheggi a servizio del medesimo e di agevoli e sicuri collegamenti pedonali fra i parcheggi e il centro storico.
2. Gli *ambiti di interscambio* individuati sono:
 - a) il collegamento pedonale, attraverso via San Francesco, del *Castello* con il parcheggio esistente sul Sillaro e con il parco lungofiume, da effettuarsi con modalità che garantiscano la sicurezza e l'efficacia del percorso ciclopedonale con eliminazione delle barriere architettoniche;
 - b) il collegamento pedonale del *Borgo* con il parcheggio (previsto) a nord della via Emilia ubicato nel Comparto Residenziale denominato BORGIO e con l'ambito da riqualificare D_Fc ricompreso tra l'incrocio tra V.le Roma e la S.S. 9 Emilia e con la stazione ferroviaria, da effettuarsi con le modalità richieste alla precedente lett. a);
 - c) il collegamento ciclopedonale tra il *Castello* e il sistema delle attrezzature scolastiche e sportive a sud del centro storico;
 - d) le connessioni pedonali (da definirsi attraverso il *progetto* di cui al precedente art.7, comma 2) che collegano il *Castello* alla parte occidentale del capoluogo e ai parcheggi in essa presenti.
3. Gli *ambiti di interscambio* sono rappresentati in modo indicativo nella tav.2.
4. Gli *ambiti di interscambio* di cui alle lett. a), b), c), d) del precedente comma 2 devono essere definiti attraverso specifici progetti, da approvarsi con le procedure di legge.

TITOLO 4

DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI

Art. 14 - DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI

1. Ai fini della applicazione della disciplina degli usi e degli interventi sono individuati all'interno del Centro storico:
 - i tessuti urbani prevalentemente residenziali seriali o con tipologia "a palazzo" (art.15);
 - i tessuti urbani con caratteri difformi dall'impianto urbano storico da assoggettare a ristrutturazione urbanistica (art. 16);
 - i tessuti urbani oggetto di recenti ristrutturazioni urbanistiche (art. 17);
 - i tessuti urbani interessati da strutture specialistiche (art. 18);
 - i verdi privati significativi nella morfologia degli spazi urbani (art. 19).

Art. 15 - USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SERIALI O CON TIPOLOGIA "A PALAZZO"

1. CARATTERISTICHE DEI TESSUTI URBANI

I tessuti urbani *seriali* sono i tessuti urbani prevalentemente residenziale formatisi lungo i *percorsi generatori* del Centro storico (i *percorsi matrice* del *Castello*, il tracciato originario della *via Emilia*, il tracciato di connessione *Castello/via Emilia*), caratterizzati dalle forme evolutive della originaria tipologia *a schiera* (i tessuti più antichi) o dalla tipologia *in linea* (i tessuti più recenti); all'interno dei tessuti seriali ricadono due edifici con tipologia *a palazzo* (cfr. *elaborato di analisi L*).

In base alla data di formazione dei tessuti urbani si distinguono:

- i tessuti urbani formatisi in periodi pre-ottocenteschi (tessuti urbani già presenti nel catasto dell'inizio '800, costituenti il *tessuto urbano consolidato* di formazione, o di diretta derivazione, medioevale);
- i tessuti urbani formatisi successivamente, nel periodo compreso tra l'inizio '800 e la prima metà del '900.

In base al periodo di formazione dei tessuti urbani e in base alla datazione e alle caratteristiche morfologiche degli edifici attualmente presenti, sono riconoscibili *ambiti differenziati*, individuati graficamente nella tav. 3 con le seguenti lettere di identificazione:

- a tessuti urbani *seriali* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti prima dell'800 o nell'800;
- a* tessuti urbani con tipologia *a palazzo* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti prima dell'800 o nell'800;
- b -tessuti urbani *seriali* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti (o radicalmente ristrutturati) nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con caratteri analoghi agli edifici di datazione precedente;
- b1 tessuti urbani *seriali* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti (o radicalmente ristrutturati) nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con elementi incongrui rispetto al tessuto storico;
- b2 tessuti urbani *seriali* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti (o radicalmente ristrutturati) nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con significativa presenza di elementi incongrui rispetto al tessuto storico;
- c -tessuti urbani *seriali* formatisi tra l'800 e la prima metà del '900; edifici costruiti nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con caratteri analoghi agli edifici di datazione precedente;
- c1 tessuti urbani *seriali* formatisi tra l'800 e la prima metà del '900; edifici costruiti nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con elementi incongrui rispetto al tessuto storico;
- c2 tessuti urbani *seriali* formatisi tra l'800 e la prima metà del '900; edifici costruiti nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con significativa presenza di elementi incongrui rispetto al tessuto storico;

2. USI AMMESSI

gli usi ammessi nei *tessuti urbani prevalentemente residenziali seriali o con tipologia "a palazzo"* sono i seguenti:

A. RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria

a2) Residenze collettive o specialistiche

- la residenza é ammessa in tutti i piani degli edifici purché vi siano i requisiti di abitabilità richiesti dalla normativa vigente, fatte salve deroghe connesse al mantenimento dei caratteri storici/tipologici;
- é consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti nel rispetto dei parametri previsti dalla LR 11/98 e ss.mm.ii;

- i servizi e accessori della residenza sono ammessi negli spazi a essi tradizionalmente destinati (cantine, sottotetti, androni di ingresso); le autorimesse pertinenziali sono ammesse al piano terra degli edifici, purché affacciate sugli spazi interni degli isolati e accessibili attraverso apposito collegamento e relativo passo carraio; sono consentite le autorimesse con accesso diretto dalla strada se non altrimenti accessibili; le autorimesse con accesso diretto dal portico sono consentite se già esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
 - B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
 - b1) Esercizi commerciali di vicinato fatti salvi gli esercizi con superficie di vendita maggiore di 250 mq già presenti alla data di adozione del RUE
 - b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
 - Gli esercizi pubblici possono interessare locali seminterrati e interrati anche senza disporre di locali ubicati al piano terra, purché siano rispettate le condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente;
 - b4) Artigianato di servizio con esclusione dell'artigianato di servizio dell'auto
 - le attività b1, b2 e b4 sono ammesse al piano terra degli edifici, con eventuali espansioni al piano soprastante o al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente;
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
 - Le attività sono ammesse in tutti i piani degli edifici; sono sempre esclusi gli studi ambulatoriali ai piani interrati e seminterrati
 - b5) Artigianato laboratoriale
 - Sono ammesse le attività di tipo manifatturiero a carattere laboratoriale, limitatamente a quelle che non producono odori, rumori o movimentazione di veicoli non compatibili con le caratteristiche ambientali, e sono ammesse solo al piano terra degli edifici, con eventuali espansioni al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente; sono comunque escluse tutte le attività ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui al DM 5/9/94
 - b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
 - b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
 - b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
 - b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
 - le attività b6, b7, b8 sono ammesse al piano terra ed al piano primo degli edifici
 - le attività b10 sono ammesse al piano terra degli edifici con eventuali espansioni al piano soprastante e al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente; ai piani superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE, oppure se rientranti tra i servizi di interesse e di gestione pubblica compatibili con la tipologia dell'edificio o se rientranti in edifici di tipo a* (tipologia "a palazzo")
 - C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
 - c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
 - le attività finanziarie sono ammesse al piano terra ed al piano primo degli edifici le funzioni c1, limitatamente alle attività finanziarie (ISTITUTI DI CREDITO), sono ammesse agli altri piani solo in caso di interventi di rifunionalizzazione totale per tali attività estesi all'intero edificio
 - D. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
 - d3) limitatamente ai magazzini se connessi funzionalmente ad attività localizzate nel Centro storico di cui agli usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 e b10
 - F. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
 - f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc...)
 - Le strutture alberghiere e per il soggiorno temporaneo sono ammesse se compatibili con la tipologia edilizia
3. **MUTAMENTI D'USO AMMESSI**
Il mutamento dell'uso in atto nel singolo immobile o nella singola unità immobiliare in altro uso, ricompreso tra quelli elencati al precedente comma 2, è ammesso nel rispetto delle disposizioni del medesimo comma.
4. **INTERVENTI AMMESSI**
- 4.1 **INTERVENTI AMMESSI PER TUTTI GLI EDIFICI**
1. Per tutti gli edifici ricadenti nei *tessuti urbani prevalentemente residenziali seriali o con tipologia "a palazzo"* sono ammessi gli interventi manutentivi: interventi di *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Straordinaria (MS)*.
 2. Gli interventi manutentivi di cui al precedente punto 1 relativi alle **facciate** degli edifici o ai muri di cinta, prospicienti strade e piazze, devono conservare, o ripristinare se alterati, i caratteri specifici dei fronti degli edifici degli ambiti a, a*, b, c; eliminare e sostituire le finiture incongrue (infissi, serrande, tapparelle, rivestimenti, intonaci, ecc.), negli edifici degli ambiti b1, b2, c1, c2. Costituiscono riferimento per gli interventi gli elaborati F (aspetti morfologici) e l'Allegato 1 (elementi di pregio e elementi incongrui); gli interventi devono

essere estesi all'intera facciata dell'edificio e devono essere effettuati secondo quanto disposto al successivo punto 5.

3. Gli interventi manutentivi riguardanti le coperture degli edifici devono conservare o ripristinare le tipologie tradizionali dei tetti (morfologia a falde, copertura in coppi e/o tegole a canale in cotto, morfologia dei camini) con la sostituzione dei materiali incongrui e l'eliminazione delle superfetazioni. In caso di articolazione delle falde di copertura difforme da quella tradizionale/originaria, è ammessa la riprogettazione del coperto consentendo il ripristino dello stato originario e/o eventuali lievi e motivate modifiche all'interno della volumetria esistente, e comunque nel rispetto dei fabbricati contermini.
4. Gli interventi manutentivi riguardanti i portici devono conservare e valorizzare i caratteri specifici significativi per l'immagine urbana (pavimentazioni, intonaci, cornici di porte e vetrine, volte, solai in legno) e sostituire gli elementi incongrui (pavimentazioni, rivestimenti, serrande) con altri che si inseriscano in modo qualificante nel contesto del portico. Costituiscono riferimento per gli interventi gli elaborati F (aspetti morfologici), G (pavimentazioni spazi pubblici) e l'Allegato 2 (documentazione pavimentazioni e porte); gli interventi devono essere estesi all'intero portico dell'edificio e devono essere effettuati secondo quanto disposto al successivo punto 5.
5. Gli interventi manutentivi "unitari" di **facciate** e **portici** (che riguardano cioè tutti gli elementi della facciata e/o del portico) devono essere definiti sulla base di un rilievo, asseverato ai sensi dell'art.481 del Codice penale, indicante lo stato attuale, e della proposta di progetto relativa a: caratteristiche degli intonaci e della tinteggiatura o delle murature, tipo delle aperture e degli infissi sia dei piani superiori che del piano terra, caratteri dei pilastri o colonne e capitelli, presenza di elementi architettonici e decorativi, elementi connessi ad attività commerciali (vetrine, infissi, insegne, tende), pavimentazioni dei portici. Gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ad una sola componente della facciata o del portico (sola tinteggiatura o solo rinnovo degli infissi, o sola pavimentazione del portico, ecc.) vanno definiti in base a specifiche linee guida.
6. L'intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rivestimento "a cappotto" di un edificio ai fini della coibentazione è consentito esclusivamente negli edifici per i quali sia ammesso l'intervento di RE e comunque nel rispetto dell'unitarietà del fronte stradale; per tutti gli altri edifici è ammesso esclusivamente sui prospetti interni, non fronteggianti le strade, quando non siano interessati da caratteri costruttivi e decorativi di valore storico-architettonico, ad esclusione degli edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, per i quali non è mai ammesso.
7. In tutti i fabbricati si considerano storicizzati gli elementi architettonici (balconi, decorazioni, edicole, ecc...) già presenti al 1978.

4.2 INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEGLI AMBITI A, A*, B, B1, C, C1

1. Per gli edifici nei tessuti urbani prevalentemente residenziali seriali o con tipologia "a palazzo" ricadenti negli ambiti **a, a*, b, b1, c, c1** sono ammessi, oltre agli interventi del precedente punto 4.1, gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)* finalizzati "al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti (DLgs 42/2004 art. 29).
2. Gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)* devono essere definiti sulla base di un rilievo - che costituisce parte integrante del progetto - alla scala 1:50 di tutti i piani e i fronti dell'edificio, con l'evidenziazione degli elementi e parti significative (elementi tipologici, formali, strutturali; strutture di antica datazione; eventuali reperti archeo-logici; ambienti interni di particolare pregio o di carattere eccezionale; collegamenti verticali e orizzontali, corti interne, androni, spazi porticati, portici di uso pubblico) e della documentazione relativa agli eventuali interventi di modifica o ristrutturazione recenti. Il rilievo deve essere asseverato ai sensi dell'art.481 del Codice penale.
3. Sulla base degli elaborati di cui al punto precedente, l'intervento di RRC:
 - prevede la conservazione della tipologia dell'edificio, la tutela o il recupero/ripristino degli elementi e delle parti significative, l'eliminazione delle superfetazioni (strutture con carattere di precarietà o non costituenti ampliamenti organici dell'edificio originario), la conservazione degli spazi aperti interni (corti interne, giardini) e dei collegamenti verticali e orizzontali e il mantenimento di un utilizzo condominiale di questi spazi, la valorizzazione o il ripristino dei caratteri specifici delle facciate con eliminazione degli elementi incongrui;
 - per quanto attiene alla conservazione degli spazi aperti e dei collegamenti verticali, l'analisi storica e di evoluzione nel tempo dell'organismo edilizio può indicare gli elementi suscettibili di sostituzione o modifica in relazione all'effettivo valore testimoniale rappresentato;
 - definisce gli interventi necessari per gli adeguamenti tecnologici, per il consolidamento strutturale e per la mitigazione degli effetti delle azioni sismiche¹;

¹ Per l'art. 29, comma 4 del DLgs 42/2004 " Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale".

- non comporta modifiche alla sagoma, né alle coperture (salvo per ricostituirne l'andamento originario/tradizionale), né al sistema delle aperture sulle facciate esterne (a meno che non si tratti di interventi di ripristino della morfologia delle coperture o del sistema originario delle aperture); nelle facciate sui cortili o corti interne sono consentite nuove aperture solo se il prospetto interessato non presenta caratteri di unitarietà che verrebbero alterati dalla modifica del sistema delle aperture; sulle coperture degli edifici degli ambiti **a**, **a***, **b** è consentita solo l'apertura di lucernai a raso; sulle coperture degli edifici degli ambiti **b1**, **c**, **c1** è consentita anche l'apertura di terrazzi in falda, limitatamente alle falde che non prospettano sulle strade.
 - 4. Le parti crollate o demolite a seguito di specifica ordinanza, sono assoggettate all'intervento di RE attraverso la ricostruzione previo accertamento della preesistente consistenza (ripristino)
 - 5. Negli ambiti c compresi tra le piazze Martiri Antifascisti/Garibaldi e le vie Volta/S. Pellico gli spazi aperti interni possono essere assoggettati a interventi di riorganizzazione finalizzati alla conservazione o implementazione del verde e alla individuazione di spazi per parcheggi privati, o autorimesse interraste, di pertinenza di residenze e attività presenti nel Centro storico.
- 4.3 INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEGLI AMBITI B2, C2**
- 1. Per gli edifici degli *ambiti b2 e c2*, edificati o profondamente rimaneggiati per lo più nella seconda metà del 900, costituenti episodi non congruenti rispetto al tessuto urbano storico nel quale sono inseriti, sono ammessi, oltre agli interventi manutentivi del precedente punto 4.1, gli interventi di *Ristrutturazione Edilizia (RE)* con le limitazioni e/o le possibilità urbanistiche di seguito prescritte.
 - 2. Per le unità edilizie degli ambiti classificati b2, b2* è ammesso l'intervento di RE con mantenimento di sagoma e volume se non per l'eliminazione delle terrazze aggettanti sulle strade o il rifacimento delle coperture con eliminazione dei tetti piani o terrazze che incidono nella percezione del fronte strada, e devono obbligatoriamente comportare la ridefinizione dei caratteri morfologici dell'edificio in rapporto al tessuto urbano nel quale è inserito, in modo che il tassello di tessuto urbano risultante dall'intervento sia compatibile con i caratteri consolidati di valore storico-ambientale e ne costituisca elemento di ulteriore qualificazione; nell'unità edilizia dell'*ambito b2**, risultante parzialmente demolita rispetto alla configurazione originaria, con conseguente mancanza del relativo tratto porticato, è ammesso, l'intervento di RE con mantenimento di sagoma e volume, comprendente anche il recupero dell'antica pavimentazione del porticato, dove presente, e il recupero della tipologia delle basi del porticato sulla base di preliminare indagine esplorativa
 - 3. Per le unità edilizie degli ambiti classificati b2** e c2 è ammesso l'intervento di RE purché sullo stesso sedime e con altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti più alti. L'intervento deve essere finalizzato alla riqualificazione dell'ambito urbano e delle strade perimetrali adiacenti.
 - 4. Per le unità edilizie degli ambiti c2* inserite in tempi recenti in aree a verde privato significative nel contesto urbano sono ammessi gli interventi di MS e RRC; in caso di demolizione non è consentita la ricostruzione.
 - 5. Sulle coperture degli edifici degli ambiti **b2**, **b2***, **b2**** e **c2** è consentita l'apertura di terrazzi in falda, limitatamente alle falde che non prospettano sulle strade.

Art. 16 - USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI CON CARATTERI DIFFORMI DALL'IMPIANTO URBANO STORICO DA ASSOGGETTARE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. CARATTERISTICHE DEL TESSUTO URBANO

I tessuti urbani con caratteri difformi dall'impianto urbano storico, individuati nella tav.3 con la lettera **d**, costituiscono la parte prevalente dell'isolato compreso tra le vie Gramsci, Mazzini, Curiel, Repubblica, edificata in fasi successive nel corso del '900, con conseguente formazione di un ambito urbano non riconducibile alla morfologia urbana del Centro storico né caratterizzata da specifici caratteri di unitarietà. Tale ambito urbano è individuato come ambito da assoggettare a riqualificazione, al fine di migliorarne la qualità urbana e l'interrelazione con l'adiacente tessuto di valore storico-ambientale.

2. USI AMMESSI

Gli usi ammessi sono:

A. RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria

a2) Residenze collettive o specialistiche

- la residenza è ammessa in tutti i piani degli edifici purché vi siano i requisiti di abitabilità richiesti dalla normativa vigente, fatte salve deroghe connesse al mantenimento dei caratteri storici/tipologici;
- è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti nel rispetto dei parametri previsti dalla LR 11/98 e ss.mm.ii;

- i servizi e accessori della residenza sono ammessi negli spazi a essi tradizionalmente destinati (cantine, sottotetti, androni di ingresso); le autorimesse pertinenziali sono ammesse al piano terra degli edifici, purché affacciate sugli spazi interni degli isolati e accessibili attraverso apposito collegamento e relativo passo carraio; sono consentite le autorimesse con accesso diretto dalla strada se non altrimenti accessibili ad esclusione della via Mazzini;
 - B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
 - b1) Esercizi commerciali di vicinato fatti salvi gli esercizi con superficie di vendita maggiore di 250 mq già presenti alla data di adozione del RUE
 - b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
 - Gli esercizi pubblici possono interessare locali seminterrati e interrati anche senza disporre di locali ubicati al piano terra, purché siano rispettate le condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente;
 - b4) Artigianato di servizio
 - le attività b1, b2 e b4 sono ammesse al piano terra degli edifici, con eventuali espansioni al piano soprastante o al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente;
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
 - Le attività sono ammesse in tutti i piani degli edifici
 - b5) Artigianato laboratoriale
 - Sono ammesse le attività di tipo manifatturiero a carattere laboratoriale, limitatamente a quelle che non producono odori, rumori o movimentazione di veicoli non compatibili con le caratteristiche ambientali, e sono ammesse solo al piano terra degli edifici, con eventuali espansioni al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente; sono comunque escluse tutte le attività ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui al DM 5/9/94
 - b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
 - b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
 - b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
 - b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
 - le attività b6, b7, b8 sono ammesse al piano terra ed al piano primo degli edifici
 - le attività b10 sono ammesse al piano terra degli edifici con eventuali espansioni al piano soprastante e al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente; ai piani superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE, oppure se rientranti tra i servizi di interesse e di gestione pubblica compatibili con la tipologia dell'edificio o se rientranti in edifici di tipo a* (tipologia "a palazzo")
 - b11) Attività socio-assistenziali
 - C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
 - c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
 - le attività finanziarie sono ammesse al piano terra ed al piano primo degli edifici
 - le funzioni c1, limitatamente alle attività finanziarie (ISTITUTI DI CREDITO), sono ammesse agli altri piani solo in caso di interventi di rifunionalizzazione totale per tali attività estesi all'intero edificio
 - D. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
 - d3) Limitatamente ai magazzini se connessi funzionalmente ad attività localizzate nel Centro storico di cui agli usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b10 e b11
 - F. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
 - f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc...)
 - Le strutture alberghiere e per il soggiorno temporaneo sono ammesse se compatibili con la tipologia edilizia
3. INTERVENTI AMMESSI
- 1) *Intervento di Ristrutturazione Urbanistica (RU)*, da attuare attraverso un unico o più piani attuativi convenzionati di iniziativa pubblica o privata inquadrati nel contesto complessivo dell'area, con specifico riferimento alle diverse condizioni di viabilità e/o alle diverse vocazioni funzionali che caratterizzano l'isolato in oggetto; il piano urbanistico attuativo prescelto deve rispondere ai seguenti requisiti:
 - non vanno superate le volumetrie esistenti alla data di adozione del piano²
 - i limiti di altezza degli edifici devono essere conformi al DM 2.4.68 per le zone A³;

² LR 20/2000, art.A-7 Centri storici, comma 3, lett. c): "non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati a usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici". Per "volumetria preesistente" si intende la somma dei volumi lordi, fuori ed entro terra, degli edifici esistenti.

- devono essere individuate le aree corrispondenti quantitativamente alle *dotazioni territoriali* di cui all'art.6.1.2 tabella 2 del Tomo III del RUE vigente
 - dev'essere garantita la tutela e la valorizzazione del sito archeologico del quale si presume la presenza nell'area.
- 2) In assenza di piano particolareggiato sono consentiti interventi di *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Straordinaria (MS)* di *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*, di *Ristrutturazione Edilizia (RE)* con mantenimento di sagoma e volume, ferme restando le disposizioni degli usi ammessi di cui al precedente punto 2) dell'art. 16.

Art. 17 - USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI OGGETTO DI RECENTI RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE

1. CARATTERISTICHE DEI TESSUTI

I tessuti urbani oggetto di recenti ristrutturazioni urbanistiche, individuati nella tav.3 con la lettera e, sono parti dimensionalmente rilevanti del Centro storico costituitesi con interventi di ristrutturazione urbanistica avvenuti in data successiva al 1980, in attuazione di piani particolareggiati o convenzioni che ne hanno definito le caratteristiche edilizie ed urbanistiche.

2. USI AMMESSI

Gli usi ammessi sono quelli previsti dalle rispettive convenzioni.

3. MUTAMENTI D'USO AMMESSI

Sono consentiti i mutamenti d'uso compatibili con le disposizioni delle convenzioni. In assenza o in carenza di prescrizioni specifiche in ordine agli usi viene fatto riferimento alle disposizioni dei commi 2 e 3 del precedente art.15.

4. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi gli interventi di *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Straordinaria (MS)* e gli interventi di *Ristrutturazione Edilizia (RE)* limitatamente alle trasformazioni compatibili con le disposizioni delle convenzioni.

Art. 18 - USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI INTERESSATI DA STRUTTURE SPECIALISTICHE

1. CARATTERISTICHE DEI TESSUTI

I tessuti urbani caratterizzati dalla presenza di strutture specialistiche, comprendono:

- A1** tessuti urbani conformati storicamente come luoghi delegati a funzioni di significativo ruolo urbano alle quali è corrisposta una morfologia specifica emergente nel contesto del Centro storico (attrezzature religiose, attrezzature civiche/ amministrative);
- A2** tessuti urbani nei quali nel tempo si sono consolidati utilizzi per attività o attrezzature di interesse pubblico, che ne hanno differenziato i caratteri tipologici/morfologici rispetto al tessuto urbano prevalentemente residenziale.

2. USI AMMESSI

- a. nei tessuti A1 sono ammessi gli usi specifici delegati storicamente a queste parti del tessuto urbano: nelle attrezzature religiose: le attività religiose e le attività parrocchiali connesse; nelle attrezzature civiche/amministrative: le attività connesse alla pubblica Amministrazione e attività di carattere sociale e culturale. E' consentito il mantenimento di usi differenti in atto alla data di adozione delle presenti norme.
- b. nei tessuti A2 sono ammesse le attrezzature pubbliche o di uso pubblico (scolastiche, culturali, assistenziali) compatibili con le caratteristiche del tessuto edilizio/urbano, come definite nello strumento urbanistico generale o nell'ambito di specifici *piani dei servizi*. E' consentito il mantenimento di usi differenti in atto alla data di adozione delle presenti norme. L'eventuale cambio d'uso verso le funzioni ammesse nel Centro Storico, può avvenire solo tramite un intervento convenzionato che prenda in considerazione l'intero immobile.

3. MUTAMENTI D'USO AMMESSI

il mutamento degli usi in atto in altro uso, ricompreso tra quelli previsti al precedente comma 2, è ammesso nel rispetto delle disposizioni del medesimo comma.

4. INTERVENTI AMMESSI

- 1) Per tutti gli edifici sono ammessi gli interventi di *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Straordinaria (MS)*.
- 2) Per gli edifici dei tessuti A1, oltre agli interventi manutentivi del comma precedente, sono ammessi gli interventi di *Restauro Scientifico (RS)*. Gli interventi di *restauro scientifico (RS)* devono essere definiti sulla base di un rilievo alla

³ DM 2/4/68: limiti di altezza degli edifici (art.8): "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico".

scala 1:50 di tutti i piani e i fronti dell'edificio, con l'evidenziazione degli elementi e delle parti significative (elementi tipologici, formali, strutturali; strutture di antica datazione; eventuali reperti archeologici; ambienti interni di particolare pregio o di carattere eccezionale; collegamenti verticali e orizzontali, corti interne, androni), che consenta di individuare le parti da sottoporre a *restauro scientifico (RS)*, fermo restando che le altre parti devono essere assoggettate a *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*.

- 3) Per gli edifici dei tessuti A2, oltre agli interventi manutentivi del precedente comma 1, sono ammessi *interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*, finalizzati a consentire i tipi di utilizzo ammessi nel rispetto dei caratteri tipologici degli edifici. Nelle parti di più recente edificazione o ristrutturazione (comunque non anteriori al '900), prive di particolare valore storico o tipologico, sono consentite modifiche migliorative nella distribuzione interna con eventuali conseguenti modifiche nei fronti interni anche comportanti modifiche alla sagoma che non riducano in modo sensibile gli spazi aperti interni. Gli interventi, oltre ad assicurare la funzionalità dell'edificio, sono volti alla conservazione dei suoi caratteri tipologici, alla tutela degli elementi di particolare valore storico/architettonico, alla tutela o riqualificazione delle facciate, all'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, alla messa in sicurezza, al consolidamento strutturale e alla mitigazione degli effetti delle azioni sismiche. Nelle zone A2 confinanti con viale Carducci vanno tutelate le pareti innalzate sul perimetro delle mura medioevali, con recupero e restauro dei tratti di mura individuabili.

Art. 19 - VERDI PRIVATI SIGNIFICATIVI NELLA MORFOLOGIA DEGLI SPAZI URBANI

1. Le aree classificate con la lettera **V**, costituenti dei “vuoti” significativi nel contesto urbano in quanto percepibili dai percorsi urbani, in prevalenza caratterizzati da verde interno e da muri di recinzione, vanno assoggettate a interventi di tutela e/o qualificazione del verde interno, a interventi di conservazione o ripristino dei muri di recinzione, a interventi di eliminazione di recinzioni incongrue con ripristino del tipo di recinzione originaria o compatibile con i caratteri del tessuto storico.

Art. 20 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE RELATIVE A DOTAZIONI TERRITORIALI, BENI CULTURALI DI CUI ALL'ART. 10 DLGS 42/2004, AREE "A RISCHIO DI IMPATTO ARCHEOLOGICO", “SCOPERTE FORTUITE”

1. DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo le disposizioni del comma 2 dell'Art. A-26 della LR 20/2000: "*Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, ivi compresi l'ampliamento, la sopraelevazione di un manufatto esistente ed il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento significativo del carico urbanistico, comporta l'onere:*

- a) di *provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in misura non inferiore a quanto previsto all'art.6.1.2 e titolo 19 del Tomo III del RUE vigente;*
- b) di *provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;*
- c) di *provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano;*
- d) di *concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui alla vigente normativa.*

2. BENI CULTURALI DI CUI ALL'ART. 10 DLGS 42/2004 “CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO”

Gli edifici rientranti tra i *beni culturali* di cui all'art. 10 DLGS 42/2004 come specificati dall'art.12 comma 1, e dall'art.13, comma 1 del medesimo DLGS⁴ non possono essere assoggettati a interventi senza l'autorizzazione del Ministero; i

⁴ DLGS 42/2004 – art. 10

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché a ogni altro ente e istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico.

2. Sono inoltre beni culturali:

a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;

b) gli archivi e i singoli documenti di Stato, Regioni, altri enti pubblici territoriali nonché di ogni altro ente e istituto pubblico;

c) le raccolte librerie delle biblioteche di Stato, Regioni, altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico.

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'art. 13:

a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;

soggetti titolari del bene hanno l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza competente i progetti delle opere "di qualunque genere", compresi i mutamenti d'uso, al fine di ottenere la preventiva approvazione⁵. L'accertamento della sussistenza del vincolo al momento della presentazione dei progetti spetta ai soggetti titolari del bene. L'alienazione dei beni culturali di cui all'art.10 del DLgs 42/2004 è regolamentata dalla Sezione I del Cap. IV del suddetto DLgs.

3. "AREE A RISCHIO D'IMPATTO ARCHEOLOGICO"

Nella "carta del rischio d'impatto archeologico" allegata alle presenti norme sono individuate le aree sedi di potenziali depositi archeologici e di strutture storiche conservate. Gli interventi in queste aree che comportano escavazioni con profondità superiore a m.0,50 rispetto al colmo della più vicina superficie stradale, sono segnalati, rispettivamente, dall'UT nel caso di interventi con *permesso di costruire*, dal progettista nel caso di interventi assoggettati ad altro titolo edilizio, alla Soprintendenza competente, affinché questa si esprima sulla necessità di sondaggi preventivi e sulla modalità della loro esecuzione. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica la segnalazione e i relativi accertamenti suddetti devono essere effettuati nella fase di progettazione del piano particolareggiato. Gli oneri relativi agli accertamenti sono, in tutti i casi, a carico dei proprietari delle aree.

4. "SCOPERTE FORTUITE"

La scoperta fortuita di cose immobili e mobili "che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico"⁶ è assoggettata alle disposizioni dell'art.90 del DLgs 42/2004⁷

b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;

c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;

d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;

e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, rivestono come complesso un eccezionale interesse artistico o storico.

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;

b) le cose di interesse numismatico;

c) manoscritti, autografi, carteggi, gli incunaboli, nonché libri, stampe e incisioni con relative matrici aventi carattere di rarità e pregio;

d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;

e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche e i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

h) i siti minerari di interesse storico od etno-antropologico;

i) le navi e i galleggianti di interesse artistico, storico o etno-antropologico;

l) le tipologie di architettura rurale di interesse storico o etno-antropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

5. Salvo quanto disposto dagli artt. 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

DLgs 42/2004 – art. 12, comma 1 - 1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni del presente Titolo fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.

DLgs 42/2004 – art.13, comma 1 - 1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.

⁵ DLgs 42/2004 – art.20 - 1. I beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

2. Gli archivi non possono essere smembrati.

DLgs 42/2004 – art.21, commi 4 e 5 - 4. Fuori dei casi di cui ai commi precedenti, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente.

5. L'autorizzazione è resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni.

⁶Cfr. art. 10 del DLgs 42/2004.

⁷ Art. 90 DLgs 42/2004:

1. Chi scopre fortuitamente cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.

2. Ove si tratti di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

3. Agli obblighi di conservazione e custodia previsti nei commi 1 e 2 è soggetto ogni detentore di cose scoperte fortuitamente.

4. Le spese sostenute per la custodia e rimozione sono rimborsate dal Ministero

TITOLO 5

STRUMENTI OPERATIVI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TUTELA DEL CENTRO STORICO

Art. 21 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TUTELA DI CUI AL TITOLO II

1. I progetti per il recupero dell'immagine storica previsti al Titolo II rientrano tra i progetti di iniziativa comunale, elaborati direttamente dalle strutture tecniche del Comune o selezionati attraverso procedure concorsuali.
2. I progetti per il recupero dell'immagine storica, per l'importanza che assumono ai fini della rilettura del processo di formazione del Centro storico, della leggibilità del *Castello* come borgo murato e della qualificazione degli spazi urbani e comunitari, comportano processi di approfondimento conoscitivo attraverso ricerche archeologiche e storiche da effettuarsi in connessione con la Soprintendenza competente e con gruppi di esperti locali a diverso titolo coinvolti, e processi di approfondimento progettuale da effettuarsi con il coinvolgimento della comunità locale, nelle forme che saranno allo scopo individuate dalla Amministrazione comunale.
3. I progetti per il recupero dell'immagine storica, devono essere effettuati in accordo con tutti i soggetti proprietari degli immobili interessati. Il mancato accordo costituisce ragione ostativa alla concreta realizzazione delle opere previste dal progetto.
4. Gli interventi per il recupero dell'immagine storica previsti rientrano tra i tipi di intervento per la predisposizione e l'attuazione dei quali sono previsti appositi finanziamenti regionali ai sensi della LR 16/2002.

Art. 22 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TUTELA DELL'IDENTITÀ MORFOLOGICA DEL CENTRO STORICO DI CUI AL TITOLO III

1. Gli interventi per la tutela dell'identità morfologica del Centro storico, elencati al precedente art.11, comprendono sia gli interventi pubblici relativi alle pavimentazioni stradali e al riordino/riqualificazione della rete pedonale, oltre che al riordino delle reti tecnologiche e dell'illuminazione pubblica, sia gli interventi dei privati relativi alle manutenzioni o ripristino delle facciate e dei portici, oltre che gli interventi di arredo connessi alle attività commerciali e agli esercizi pubblici.
2. Gli interventi pubblici sono attuabili attraverso progetti che in modo organico prevedono la riqualificazione morfologica e funzionale degli spazi pubblici; per tali interventi, finalizzati al ridisegno degli spazi liberi destinati alla fruizione pubblica, sono previsti appositi finanziamenti dalla LR 16/2002.
3. L'attivazione dei progetti di manutenzione e ripristino delle facciate rientra nella discrezionalità dei privati. Tali interventi, in quanto perseguono la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione della qualità ambientale del tessuto urbano, rientrano tra le opere per le quali è programmata l'erogazione di appositi finanziamenti ai sensi della LR 16/2002. La stessa Amministrazione comunale può promuovere questo genere di interventi attraverso propri incentivi definiti con apposito provvedimento del Consiglio comunale (riduzione oneri, contributi specifici, eliminazione tassa di occupazione del suolo pubblico, ecc).
4. Ai sensi dell'art.9 della LR 16/2002, il Sindaco può "intimare ai proprietari" interventi per il recupero di facciate, muri di cinta, ecc. in cattivo stato di conservazione e la rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche dei luoghi; i relativi oneri sono a carico del privato. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere può essere in tutto o in parte sostenuto dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi regionali previsti dalla medesima legge.
5. Per la predisposizione e l'attuazione di "programmi unitari di manutenzione del patrimonio edilizio e dei relativi spazi pubblici, per parti del tessuto urbano." (art.2, lett. b), LR 16/2002) la Regione eroga appositi finanziamenti. "I programmi devono perseguire l'integrazione fra le risorse e gli interventi pubblici e privati, anche attraverso la predisposizione di progetti innovativi volti ad aumentare la sicurezza rispetto alle azioni sismiche e a prevenire fenomeni di degrado, mediante interventi sistematici di manutenzione e adeguamento tecnologico". Attraverso i suddetti programmi unitari possono essere attivati interventi organici relativi a parti significative del tessuto urbano con implicazioni potenzialmente migliorative sia sul piano dei risultati qualitativi sia sul piano della spesa.

6. Per la definizione degli interventi finalizzati alla tutela della identità morfologica del Centro storico, e contestualmente alla qualificazione degli spazi urbani di fruizione pubblica, l'Amministrazione comunale individua specifiche forme di coinvolgimento della comunità locale.

Art. 23 - MISURE PER L'ATTUAZIONE DELLA TUTELA DELL'IDENTITÀ FUNZIONALE DEL CENTRO STORICO DI CUI AL TITOLO 3

1. Le misure per l'attuazione degli interventi previsti al precedente art.12 per la tutela dell'identità funzionale del Centro storico, caratterizzato dalla presenza diffusa delle attività a stretto servizio della residenza e dalla diversificazione degli esercizi commerciali, consistono in disposizioni di carattere urbanistico relativo agli usi ammessi e ai cambi d'uso consentiti (art.15, commi 2 e 3), in disposizioni di carattere regolamentare relative a deroghe per gli aspetti edilizio, in interventi di riqualificazione della specificità commerciale locale e della qualità urbana dei negozi ed esercizi pubblici.
2. L'attivazione degli interventi per la qualificazione dei negozi ed esercizi pubblici dal punto di vista delle dotazioni igieniche e per la sicurezza, e dal punto di vista della "qualità urbana", rientra nella discrezionalità dei privati. L'Amministrazione comunale può promuovere tali interventi, in quanto inseriti nell'obiettivo più generale della riqualificazione urbana, attraverso incentivi da definirsi con apposito provvedimento del Consiglio comunale (riduzione oneri, contributi specifici, eliminazione tassa di occupazione del suolo pubblico ...) e attraverso il coinvolgimento degli operatori del settore nei *programmi unitari* del precedente art.22.
3. Ai fini della qualificazione dei negozi ed esercizi pubblici dal punto di vista funzionale e della attrattività commerciale vanno attivati i *progetti di valorizzazione commerciale* di cui all'art.8 della LR 14/99, da elaborarsi "*per iniziativa del Comune mediante la concertazione con i soggetti pubblici, i privati interessati, le associazioni del commercio maggiormente rappresentative anche in sede locale, le organizzazioni dei consumatori e sindacali*". Attraverso detti progetti vengono definite le politiche e gli indirizzi per la qualificazione dell'immagine commerciale del Centro storico riguardante sia le attività insediate sia i criteri per l'insediamento di nuove e diverse attività, in particolare nelle parti urbane attualmente carenti di esercizi commerciali. Sulla base di detti progetti, al quale concorrono tutti gli operatori interessati e gli stessi cittadini degli ambiti urbani direttamente coinvolti, il Comune stipula una convenzione che fissa i reciproci impegni delle parti, e definisce le fonti finanziarie di supporto alla qualificazione delle attività economiche.

...

TITOLO 6

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 24 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Negli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo sono consentiti requisiti edilizi e igienico-sanitari non rispondenti ai requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento d'Igiene vigenti alla data di adozione delle presenti norme, purché tali interventi siano migliorativi della situazione preesistente e prevedano il rispetto delle norme di sicurezza, sentito il parere, obbligatorio e non vincolante, dell'AUSL e/o dell'ARPA. La stessa disposizione vale per gli interventi di ristrutturazione edilizia nei quali vincoli oggettivi impediscano il raggiungimento dei requisiti richiesti.

ALLEGATO ALLE NORME - CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

