

"ALLEGATO A"

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI INTERVENTI ENTRO LE ZONE OMOGENEE "A"

(omissis)

Art. 4. **Destinazioni degli edifici**

1.- Tutti i manufatti esistenti in zona A1 sono destinate all'insediamento di funzioni residenziali e di funzioni compatibili con la residenza.

2.- Le seguenti funzioni ed attività sono ammesse entro i manufatti ai seguenti piani:

- a) residenza: al piano terra, ai piani superiori senza alcuna limitazione;
la residenza al piano terra è ammessa unicamente nel caso di destinazione pre-esistente o in caso di presenza di destinazioni d'uso incompatibili con il tessuto residenziale;
- b) attività compatibili con la residenza, commercio al minuto, somministrazione di cibi e bevande: al piano terra e, nei limiti del 50% delle S.l.p. esistente, al piano primo; in tutta la zona funzionale A1, ai piani terreni, le attività ammesse sono unicamente quelle legate al commercio al minuto, alla somministrazione di cibi e bevande e le attività alberghiere al fine di mantenere e di potenziare l'esistente sistema terziario commerciale che caratterizza i nuclei storici; a tale scopo sono destinabili tutti i piani terreni dei manufatti esistenti e di progetto, qualsiasi sia la loro destinazione attuale; i soli spazi già destinati alla residenza possono essere oggetto di mantenimento delle destinazioni d'uso, con le possibilità di intervento di cui alle presente normativa;
- c) uffici privati, terziario in genere: al piano terra e, nei limiti del 50% della S.l.p. esistente, al piano primo;
- d) attività artigianali: le attività artigianali di produzione ammesse sono consentite purché contenute nelle sagome esistenti degli edifici al solo piano terreno. L'artigianato di servizio è ammesso sia al piano terra che al piano primo. In ogni caso l'attività deve rispettare i limiti di inquinamento fonico. Il livello ammesso di pressione sonora è quello riferito alle zone "residenziali" di cui alle Norme Igienico-Edilizie vigenti in materia.
- e) magazzini e depositi: i magazzini ed i depositi sono ammessi solo se strettamente funzionali alle attività commerciali ed artigianali insediate o insediabili. Essi, comunque, devono essere ubicati ai piani interrati, seminterrati o al piano terra degli edifici.
- f) attività esistenti in difformità: non é consentito il mantenimento di attività non rientranti tra quelle ammesse dalle presenti Norme se non in presenza di apposite indicazioni sulle tavole grafiche di piano.

Sono vietate attività produttive di nuovo insediamento.

3.- Indici urbanistici

Sono ammessi interventi di riforma o trasformazione conservativa ai sensi del D.M. n.1444/68.

Nel caso di opere derivanti da interventi di tipo igienico-funzionale, finalizzati al riuso degli edifici censiti e contrassegnati da fondo di colore grigio, é consentito un incremento della superficie coperta esistente e documentabile alla data di adozione delle presenti norme nella misura massima del 20%.

Tale incremento é assentibile una tantum e deve essere realizzato in un'unica soluzione.

L'incremento di Sc é consentito unicamente sulle parte di edifici non interessate da vincoli di natura urbanistico-ambientale di cui alle presenti norme.

4.- Prescrizioni particolari

4.1.- aree e spazi di sosta e parcheggio: si applicano i disposti vigenti in materia ed i manufatti realizzati fino alla concorrenza delle dotazioni prescritte non concorrono al computo dei parametri ed indici urbanistici.

Le quantità minime di aree parcheggio da predisporre al servizio degli insediamenti a carattere residenziale o destinati ad attività compatibili è la seguente:

- residenze: 1 posto macchina ogni 80 mq di S.I.p.
come parcheggio privato.
Almeno 1 posto macchina per unità immobiliare deve essere in box, preferibilmente ubicato entro la sagoma dell'edificio.
- altre funzioni: parcheggi pubblici nella misura prevista dall'art. 22 L.u.r. 51/75.
Per le attività commerciali e produttive tale quantità non deve essere comunque inferiore a quella necessaria per ospitare 3 posti macchina; in particolari situazioni ambientali e morfologiche degli immobili e degli ambiti funzionali - situazioni che debbono essere debitamente e congruamente illustrate tali da non consentire o da sconsigliare oggettivamente il reperimento in sito - si può procedere alla monetizzazione dei necessari spazi parcheggio o dei posti auto, nei modi e nelle forme che sono previste dalle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia.

Le aree parcheggio ed i box devono essere sempre ubicati in modo da consentire l'immissione frontale dei veicoli sul suolo pubblico o di uso pubblico.

~~Nel caso di reperimento diretto, è ammesso che per le attività commerciali e artigianali~~ "altre funzioni" gli spazi parcheggio siano ubicati a non oltre 50 metri dall'esercizio di cui costituiscono pertinenza, purché tale di stanza sia facilmente percorribile dall'utente a piedi.

Per le unità immobiliari affacciantisi su spazi "a corte" o di uso semipubblico è fatto obbligo di realizzare i box in serie multipla con caratteristiche architettoniche eguali.

I box e le autorimesse devono essere realizzati in modo esteticamente congruo con i valori ambientali.

E' fatto divieto di costruzione di box in lamiera o prefabbricati di tipo industriale.

4.2.- Edifici accessori: sono in genere vietati. E' ammessa l'edificazione di edifici accessori di superficie coperta non superiore ai 18 mq in aree private a giardino, purché realizzati in muratura e con copertura a coppi (o canali).

Art. 5.

~~Altre destinazioni funzionali - attività turistico-ricettive~~

1.- Al fine di potenziare il patrimonio turistico-ricettivo comunale, in ogni manufatto esistente entro le zone "A1" e non oggetto di specifico vincolo di destinazione collettiva e/o pubblica, è ammesso l'inserimento di destinazioni turistico ricettive e per il tempo libero, con la sola esclusione di dancing, discoteche e simili.

2.- A tale scopo, nel rispetto delle norme relative ai vincoli "integrale", "parziale", di "allineamento", di "cortina" e di "quadro visuale", etc., sono ammesse tutte le opere fino alla "ristrutturazione edilizia" ex lettera "d" art. 31 L. 457/78.

3.- Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla presentazione di un piano esecutivo esteso a tutta la proprietà interessata ed a condizione che siano totalmente reperiti o monetizzati (ai sensi del precedente articolo 4, comma 4.1.) i parcheggi pubblici e privati prescritti dalle norme vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

E' consentita altresi ~~la sola~~ monetizzazione delle aree a verde ed ad uso collettivo per le quali in P.R.G. provvede alla verifica a livello territoriale.

4.- Si applicano integralmente le prescrizioni estetico-morfologiche contenute nelle presenti norme e, nello specifico, le norme che regolano l'altezza degli edifici.

5.- Edifici esistenti, già destinati alle funzioni di cui al presente articolo, possono essere oggetto di interventi di riforma mediante presentazione di concessione, autorizzazione e/o dichiarazione d'inizio attività.

6.- Gli edifici esistenti, al cessare delle attività turistico ricettive, fatte salve la prescrizioni di vincolo d'uso o di tipo monumentale o ambientale, possono essere oggetto di parziale modificazione nelle destinazioni d'uso secondo quanto prescritto dall'art. 4, a condizione che:

- i piani terreni mantengano la destinazione di tipo terziario-commerciale o artigianale di servizio
- siano realizzati i parcheggi privati nelle quantità fissate dalle vigenti disposizioni in materia relativamente alle nuove residenze.

(omissis)