

Comune di Rotonda



REGOLAMENTO URBANISTICO (L.U.R art.16)

Punta Croce

Santa Maria

635,34

625,80

B

Norme Tecniche di Attuazione

(Elab. modificato in recepimento delle prescrizioni rese in sede di CdP)

data
Aprile 2007

agg.
Settembre 2014

rif.

scala

incarico:

Arch. Fedele ZACCARA
Ing. Mario CATALDI

collaboratori:

Arch. Carla IERARDI
Geom. Giuseppe MONA
Arch. Cristian CASTRIGNANO

Comune di Rotonda
Regolamento Urbanistico
(l.r. 23/1999 e s.m.i.)

Titolo I – Norme di carattere generale.....	3
<i>Capo 1 – Finalità ed elaborati del Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>3</i>
Art.1 – Finalità e contenuti	3
Art.2 – Elaborati.....	4
<i>Capo 2 – Disposizioni generali.....</i>	<i>6</i>
Art.3 – Validità	6
Art.4 – Strumenti di attuazione	6
Art.5 – Condizioni per l’attuabilità degli interventi.....	6
Art.6 – Salvaguardia	7
Art.7 – Attuazione delle aree destinate a standards	7
Art.8 – Uso temporaneo di edifici o di aree	8
Art.9 – Commercio su aree pubbliche	8
Art.10 – Fabbricati oggetti di condono edilizio	8
Art.11 – Fabbricati esistenti	8
Art.12 – Distributori di carburanti	9
Art.13 – Installazione di antenne paraboliche.....	9
<i>Capo 3 – Parametri urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>11</i>
Art.14 – Grandezze urbanistiche ed edilizie	11
Art.15 – Glossario di alcuni termini usati nelle norme tecniche di attuazione	12
Art.16 - Indici urbanistici ed edilizi	13
<i>Capo 4 – Regimi d’intervento e regimi d’uso.....</i>	<i>14</i>
Art.17 – Regimi di intervento	14
Art.18 – Interventi prevalentemente edilizi	15
Art.19 – Interventi prevalentemente urbanistici	20
Art. 20 – Regimi d’uso.....	21
Art.21 – Disposizioni transitorie.....	24
Titolo II – Regimi urbanistici e vincoli sovraordinati	25
<i>Capo 1 – Ambiti ed operatività del RU.....</i>	<i>25</i>
Art.22 – Definizione ed articolazione degli ambiti urbani.....	25
Art.23 – Definizione ed articolazione degli ambiti periurbani	25
Art.24 – Definizione ed articolazione del sistema naturalisto-ambientale (SNA).....	25
Art.25 – Operatività’ del RU.....	26
Titolo II – Regimi urbanistici del RU.....	27
<i>Capo 1 – Ambito periurbano ed extra-urbano</i>	<i>27</i>
Art.26– Ambito periurbano.....	27
Art.27 – ambito extra-urbano.....	28
<i>Capo 2 – Ambito urbano: regime di conservazione</i>	<i>30</i>
Art.28 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente in gruppi di edifici, regimi e categorie di intervento.....	30
Art.29 – Tessuti storici di impianto	33
Art.30– Tessuti consolidati	38
Art.31– Verde boschivo	39
Art.32 – Verde privato	39
Art.33 – Verde agricolo con vincolo speciale.....	40
<i>Capo 3 – Ambito urbano: regime di trasformazione e di nuovo impianto</i>	<i>41</i>
Art.34– Tessuti di recente formazione ed aree di margine urbano	41
Art.35– Tessuti edilizi di completamento	41
Art.36 – Tessuti edilizi di completamento del disegno urbano.....	42
Art.37 – Tessuti edilizi di definizione del margine.....	45
Art.38.1 – Area commerciale	46
Art.38.2 – Area ricettiva	47

<i>Capo 4 – Ambito urbano: Armatura Urbana.....</i>	<i>49</i>
Art.39 – Attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico.....	49
Art.40 – Distributori di carburante.....	51
Art.41 – Area di rispetto cimiteriale	51
<i>Capo 5 – Progetti unitari di iniziativa pubblica e schede-norma di iniziativa privata.....</i>	<i>52</i>
Art.42 – Aree di riqualificazione	52
Art.43 – Schede-norma	53
ALLEGATO	
"SCHEDE DI DETTAGLIO" -	
relative ad interventi nei “Tessuti Storici d’impianto”	63

Titolo I – Norme di carattere generale

Capo 1 – Finalità ed elaborati del Regolamento Urbanistico

ART.1 – FINALITÀ E CONTENUTI

Il Regolamento Urbanistico, di seguito denominato RU, è redatto ai sensi della Legge della Regione Basilicata n.23 dell'11 agosto 1999 (Tutela, governo ed uso del territorio) (LUR) e successive modifiche ed integrazioni e delle vigenti disposizioni legislative in materia urbanistica nazionali e regionali.

Il RU, costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dagli elaborati di cui all'articolo 2 del presente TITOLO, disciplina il territorio compreso nel perimetro dei Suoli Urbanizzati (SU), Non Urbanizzati (SNU) e Riservati all'Armatura Urbana (SRAU) e gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, ai sensi dell'art.16 della l.r. 23/1999, del Regolamento di attuazione e della Circolare esplicativa della Regione Basilicata.

Ai sensi dell'art.16 della Legge regionale n.23/1999, il RU contiene:

- a. L'individuazione dei perimetri dei Suoli Urbanizzati (SU), Non Urbanizzati (SNU) e Riservati all'Armatura Urbana (SRAU);
- b. L'individuazione delle aree, all'interno del perimetro dei Suoli Urbanizzati, sulle quali è possibile effettuare interventi diretti di edificazione, di completamento o di ampliamento di edifici esistenti, indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'art.15 della stessa legge regionale;
- c. L'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d. La individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante Piani Attuativi
- e. La determinazione degli interventi, diversi da quelli di cui al punto d), consentiti all'esterno dei Suoli Urbanizzati, indipendentemente dal Piano Operativo
- f. Le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Suoli Urbanizzati
- g. I Regimi urbanistici vigenti all'interno dei perimetri di cui alla lettera b)
- h. La disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico-architettonico o di altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti od infrastrutture (quali elettrodotti) nonché di particolari esigenze di sicurezza o di igiene, prevalgono, se incompatibili, sulle previsioni e disposizioni del RU, ancorchè detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati ricognitivi del RU medesimo.

ART.2 – ELABORATI

Il RU é costituito dai seguenti elaborati:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Inquadramento territoriale | scala 1 :10.000 |
| 2. Regimi Sovraordinati (PTC del Pollino) | scala 1 :10.000 |

Bilancio Urbanistico

- | | |
|---|----------------|
| 3. Stato di attuazione del PdF vigente | scala 1 :2.000 |
| 4. Stato di attuazione dei Piani Attuativi | scala 1 :1.000 |
| 5. Stato di attuazione del Pip | scala 1 :1.000 |
| 6.1 Bilancio Urbanistico: viabilità ed attrezzature | scala 1 :2.000 |
| 6.2 Bilancio Urbanistico: reti tecnologiche | scala 1 :2.000 |

Analisi ed Individuazione del Sistema Insediativo

- | | |
|---|----------------|
| 7.1 Stato di conservazione del patrimonio edilizio e spazi scoperti | scala 1 :2.000 |
| 7.2 Analisi delle qualità storiche ed architettoniche | scala 1 :2.000 |
| 7.3 Tipologie e consistenza edilizia | scala 1 :2.000 |
| 8.1 Perimetrazione dell' Ambito Urbano (AU) | scala 1 :2.000 |
| 8.2 Perimetrazione dell' Ambito Periurbano | scala 1 :5.000 |

Progetto del RU

- | | |
|--|----------------|
| 9 Carta dei Regimi Urbanistici – Rotonda centro | scala 1 :2.000 |
| 9.1 Verifica di coerenza Regimi urbanistici Rotonda Centro – PAI –
Relazione geologica – Piano di Protezione Civile | scala 1: 2.000 |
| 10 Categorie di Intervento per gruppi di edifici | scala 1 :2.000 |
| 10.1 Schede edifici di interesse storico | |
| 10.2 Categorie di Intervento per gruppi di edifici: stralcio centro storico | scala 1:1.000 |
| 11 Schede norma: | scala 1:2.000 |
| 11.1 Adiacenze "Corso Garibaldi" | |
| 11.2 Adiacenze "Via delle Rose" | |
| 11.3 "Fontana Isuso" | |
| 11.4 Adiacenze "Via Frece Tricolore" | |
| 11.5 Rione Pietro Nenni | |
| 11.6 Ex zona 167 | |
| 11.7 Loc. Santa Maria | |
| 11.8 "Seminaro" | |
| 11.9 Adiacenze "Via Roma" | |
| 11.10 Piano di Lottizzazione "de Rinaldis" | scala 1 :1.000 |
| 12 Carta dei Regimi Urbanistici – Pip Loc. Chiuse | scala 1 :2.000 |

- | | |
|--|----------------|
| A. Relazione | |
| B. Norme Tecniche di Attuazione | |
| C. Bilancio Urbanistico – Schede | |
| D. Dossier fotografico: punti di vista | scala 1 :2.000 |
| E. Dossier fotografico | |

Gli elaborati progettuali aventi valore prescrittivo sono i seguenti:

B.	Norme tecniche di attuazione	
8.1	Perimetrazione dell'Ambito Urbano	scala 1: 2.000
8.2	Perimetrazione dell'Ambito Periurbano	scala 1: 5.000
9	Carta dei Regimi urbanistici	scala 1: 2.000
10	Categorie di Intervento per gruppi di edifici	scala 1 : 2.000
10.1	Schede edifici di interesse storico	
10.2	Categorie di Intervento per gruppi di edifici: stralcio centro storico	scala 1: 1.000
11	Schede norma:	scala 1 : 2.000
	11.1 – Adiacenza “Corso Garibaldi”	
	11.2 - Adiacenza "Via delle Rose"	
	11.3 - "Fontana Isuso"	
	11.4 - Adiacenza "Via Frecce TricolorI"	
	11.5 - Rione Pietro Nenni	
	11.6 - Ex zona 167	
	11.7 - Loc. Santa Maria	
	11.8 - "Seminario"	
	11.9 – Adiacenze via Roma	
	11.10 Piano di Lottizzazione “de Rinaldis”	
12	Carta dei Regimi Urbanistici – Pip Loc. Chiuse	scala 1 :2.000

Le sagome edilizie individuate nella tav. 9 (*Carta dei Regimi urbanistici*) e nelle tav. 11 (Scheda norma) sono suscettibili di contenute variazioni planimetriche.

Capo 2 – Disposizioni generali

ART.3 – VALIDITÀ

Ai sensi di quanto previsto dall'art.16 della Legge regionale n.23/1999, il RU è valido a tempo indeterminato, fatto salvo quanto previsto al comma seguente.

Le previsioni del RU di cui al 3 comma del precedente art.1, lett. c), d), f) decadono, agli effetti conformativi della proprietà, dopo cinque anni dall'approvazione del Piano, se non siano stati approvati entro tale termine i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture. A partire da tale data, esse restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive; la loro attuazione è pertanto subordinata alla definizione di Piani Operativi e/o Accordi di Localizzazione.

ART.4 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del RU si attuano mediante:

- a. Piani attuativi, così come definiti ai sensi dell'art.17 della legge regionale n.23/1999 e s.m.i.
- b. Interventi diretti tramite:
 - Permesso di costruire
 - Permesso di costruire convenzionato
 - Progetti pubblici esecutivi

ART.5 – CONDIZIONI PER L'ATTUABILITÀ DEGLI INTERVENTI

La progettazione dovrà essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche geologiche e geomorfologiche dei terreni, come illustrate nel PAI vigente e nello studio geologico allegato al RU.

Le nuove edificazioni sono subordinate alla preesistenza delle opere di urbanizzazione o all'impegno dei richiedenti alla loro realizzazione.

Quando l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte dei privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione
- alla sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo trascritto da parte dei richiedenti o di convenzione nei casi previsti dalla legge, con i quali i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono
- alla presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati

ART.6 – SALVAGUARDIA

La disciplina e le previsioni del RU prevalgono rispetto ai contenuti delle altre previsioni regolamentari comunali eventualmente in contrasto con esso. L'Amministrazione comunale adeguerà tali strumenti alle presenti disposizioni.

ART.7 – ATTUAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARDS

Per garantire la permanente integralità della disciplina del RU, nei casi di cui appresso, si applicano le seguenti disposizioni:

a. ove si tratti di aree poste nello spazio urbano e:

a.1. destinate a servizi pubblici, a spazi od impianti pubblici o di uso collettivo diversi dalle strade di progetto e dal verde pubblico.

L'attuazione del RU può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà da parte del Comune o dell'ente competente, sia mediante assoggettamento a servitù di uso pubblico delle aree aventi le suddette destinazioni. L'assoggettamento a servitù di uso pubblico avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari), con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività gestionale - si impegna, entro un termine stabilito, a realizzare gli impianti necessari per l'uso previsto dal RU ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno utilizzo nonché a consentire l'accesso e l'uso al pubblico, praticando tariffe determinate secondo criteri stabiliti.

Le obbligazioni sono garantite da fideiussione bancaria.

La servitù dura con il durare della destinazione di RU.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del RU, il RU é attuato soltanto mediante assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Il privato ha facoltà di avanzare al Comune la proposta di convenzionamento attraverso la procedura della partecipazione di bando, come normata dall'art.9 della LUR

a.2. destinate a strade o, in genere, alla viabilità pubblica di progetto, e a verde pubblico.

Il RU si attua mediante acquisizione della proprietà delle aree con tale destinazione da parte del Comune o dell'ente competente. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del RU senza che sia stato approvato il progetto dell'opera pubblica, fermo restando la permanenza della previsione strutturale e ricognitiva di cui al precedente art. 3, comma 2, si applica quanto previsto dall'art.9 del DPR 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

a.3. destinate a parcheggio pubblico.

L'attuazione del RU può avvenire sia mediante acquisizione delle aree da parte del Comune o dell'ente competente, sia mediante convenzione speciale che preveda l'obbligazione del proprietario di eseguire, entro un termine stabilito, parcheggi privati con accesso libero a fronte del pagamento di somme il cui ammontare viene concordato fra la Pubblica Amministrazione ed il privato stesso, tenendo conto del giusto utile.

Il privato ha facoltà di avanzare al Comune la proposta di convenzionamento attraverso la procedura della partecipazione di bando, come normata dall'art.9 della LUR

2. ove si tratti di aree poste nell'ambito periurbano o extra-urbano e destinate a servizi pubblici, a spazi od impianti pubblici o di uso collettivo, ivi compresi il verde ed i parcheggi pubblici, nonché le strade e gli spazi per la viabilità pubblica.

Il RU - salva diversa disposizione delle presenti Norme - si attua a mezzo dell'acquisizione della proprietà da parte del Comune o dell'ente competente.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del RU, sulle aree di cui si tratta trova applicazione il disposto dell'art.9 del DPR 380/2001.

ART.8 – USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE

Gli edifici esistenti, anche di proprietà privata, possono, nonostante la diversa destinazione prevista dal RU per essi e per le aree su cui insistono, essere utilizzati - per un periodo di tempo determinato, per l'insediamento di servizi pubblici o d'interesse pubblico, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano - in solido tra loro, a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari - l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine.

ART.9 – COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Le attività commerciali sono distribuite sul territorio ai sensi della Legge Regionale n.19/1999 e dell'annesso Regolamento di Attuazione.

ART.10 – FABBRICATI OGGETTI DI CONDONO EDILIZIO

Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia in sanatoria ai sensi del Titolo IV della legge n.47/1985 e/o successive disposizioni legislative, anche se in contrasto con le norme e le destinazioni di zona degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino il venire in essere di un nuovo organismo edilizio.

ART.11 – FABBRICATI ESISTENTI

Nell'ambito del Sistema Insediativo, per tutti i fabbricati esistenti alla data di adozione del RU non diversamente normati, si applicano le categorie di intervento della MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria), MI (Modifiche Interne) e RE (Ristrutturazione edilizia).

I ruderi possono essere oggetti di interventi di RP (Ripristino) e RE (Restauro).

Le costruzioni esistenti in contrasto con il RU e soggette a procedure di acquisizione al patrimonio pubblico, nelle more delle eventuali determinazioni di demolizione o acquisizione pubblica da parte

dell'Amministrazione, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, che non modificano la destinazione d'uso in atto (salvo che la nuova destinazione sia fra quelle consentite nella zona in cui si trova il fabbricato), e non aumentino la "Su".

Per tutti i fabbricati esistenti, esterni al perimetro del Sistema Insediativo, si applica la normativa del PTC/PTP del Pollino.

ART.12 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

Gli impianti per la distribuzione di carburanti saranno ubicati nel territorio comunale in base al Piano Carburanti redatto ai sensi della Legge Regionale n.20/2003 e della DGR 1071/2004.

La loro ubicazione dovrà, comunque, rispettare le seguenti prescrizioni di natura urbanistica:

- Tessuti di antica formazione: non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti. Gli impianti esistenti dovranno essere delocalizzati;
- nel calcolo della Su sono da escludere, oltre alle pensiline a copertura delle colonnine dell'impianto e dei relativi spazi per il rifornimento del carburante, i box per il rifornimento degli autoveicoli, per i carri bombolai, i box per i compressori, ovvero i volumi tecnici;
- l'altezza massima consentita per le attrezzature a supporto dell'impianto è pari a 7,50 m;
- è ammessa la costruzione dei manufatti e dei servizi connessi al di fuori delle fasce di rispetto stradale a condizione che costituiscano parte integrante dell'impianto, al quale devono considerarsi asserviti permanentemente. In tal caso la Sf asservita all'impianto non può concorrere nel computo dei parametri edificatori;
- nel caso in cui l'impianto per la distribuzione di carburanti sia collocato all'interno di aree da attuarsi mediante piano urbanistico preventivo, la Su ammessa sarà detratta a quella complessivamente ammessa per la realizzazione del Piano;
- nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle sopraelevazioni e nelle ricostruzioni si dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti per le singole zone urbanistiche.

ART.13 – INSTALLAZIONE DI ANTENNE PARABOLICHE

Ai sensi del Decreto Legislativo 11 febbraio 1997 n.55 a tutti gli utenti satellitari è riconosciuto il diritto di installare la propria parabola, essendo tale diritto riconducibile al diritto di libera informazione riconosciuto a tutti i cittadini dall'art. 21 della Costituzione Italiana e dalla Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali firmata a Roma nel novembre 1950.

D'altro canto è sempre valida la norma generale in base alla quale non si può arrecare un danno o un pregiudizio ad un altro soggetto esercitando un proprio diritto legittimo.

In applicazione dei due principi giuridici su indicati per l'installazione di antenne paraboliche valgono le seguenti norme:

- a. tutti i proprietari o possessori di immobili esistenti o di nuova costruzione con qualsiasi destinazione d'uso, se intendono dotarsi di un impianto satellitare dovranno dotarsi di antenne collettive centralizzate;

- b. la loro installazione non è soggetta ad autorizzazione edilizia, se non implica opere di carattere edile ai fini dell'installazione;
- c. in tutti gli immobili possono essere ammesse, per singole esigenze, anche antenne non collettive in quanto il proprietario o il possessore di una unità abitativa, in un condominio nel quale non si raggiunga la maggioranza prevista per l'installazione di un'antenna collettiva, ha il diritto di poter ricevere il segnale satellitare. Resta, tuttavia, inteso che i condomini che si sono espressi negativamente all'installazione centralizzata non possono usufruire del diritto di installare l'antenna autonoma, avendo già essi avuto possibilità di usufruire del diritto di libera informazione.
- d. le parabole devono presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, della facciata o dell'ambiente. a. seconda del posizionamento, oppure essere realizzate in materiale trasparente;
- e. i convertitori ed i relativi supporti devono anch'essi avere una colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare;
- f. in tutti i casi ed in tutti gli edifici le antenne, sia condominiali che singole, andranno posizionate sul tetto degli edifici nel lato considerato "interno o verso il cortile";
- g. qualora questa soluzione fosse tecnicamente impossibile l'antenna parabolica potrà essere posta eccezionalmente sul lato del tetto verso strada dell'edificio, opportunamente arretrata in modo da schermare la vista dalla strada;
- a. le parabole dovranno avere come dimensione massima un diametro di cm. 150 e non devono sporgere oltre il punto più alto del tetto (colmo) per più di cm.100.

Per le installazioni esistenti alla data di approvazione del Piano, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà disporre la rimozione e la ricollocazione nel rispetto del presente articolato, laddove tali installazioni comportino problemi di forte compromissione ambientale.

Capo 3 – Parametri urbanistici ed edilizi

ART.14 – GRANDEZZE URBANISTICHE ED EDILIZIE

St = Superficie territoriale.

Misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione si attua tramite intervento diretto o indiretto. E' comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici, nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf = Superficie fondiaria.

Misura in mq l'area appartenente alla medesima zona e sub-zona, costituente pertinenza urbanistica della superficie utile realizzata e prevista sull'area medesima. Va misurata al netto delle aree destinate o comunque soggette all'uso pubblico.

Sc = Superficie coperta.

Superficie risultante dalla proiezione su piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dai fili esterni delle pareti esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili con sporgenze fino ad 1.2 m. Sono escluse dal computo anche le pensiline d'ingresso se non superano gli 8 mq di superficie, fermo restando le distanze dai confini, e le parti di edificio completamente interrato.

Sul = Superficie utile lorda

Misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici e/o manufatti, compresi i soppalchi.

Per superficie lorda di piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta.

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b) le scale aperte esistenti non tamponate da murature o infissi e non coperte, ovvero quelle di accesso al primo solaio fuori terra;
- c) i balconi ed i terrazzi;
- d) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché fino al 10% della superficie utile complessiva del fabbricato, le logge e le superfici porticate private;
- e) i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 10 cm. di spessore nelle dimensioni richieste dalle vigenti disposizioni e dalle esigenze di funzionamento.

Per i vani scala la superficie utile lorda é quella determinata dalla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti.

NL = numero dei livelli di pavimento sovrapposti.

Corrisponde negli edifici, o nelle parti di edifici, al numero dei livelli di pavimento sovrapposti (livello terra - lt, livelli superiori - ls), compresi l'eventuale livello interrato, seminterrato (li) ed il livello sottotetto, ove praticabile. Si considera livello di pavimento la superficie coperta praticabile con un'altezza utile minima di ml. 1,80.

H max = altezza massima degli edifici

E' costituita dalla altezza non superabile in alcun punto del fabbricato, determinata dalla distanza in metri, fra il punto più alto della facciata, da individuare sulla proiezione del colmo della copertura, e la quota, in asse, del piano stradale o del piano di campagna preesistente all'intervento.

Nelle zone esterne al territorio urbanizzato non sono soggetti al rispetto dell' H max - compatibilmente con le esigenze ambientali - i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni.

Non sono comunque soggetti al rispetto dell' H max i volumi tecnici, quali i pennoni ed i campanili.

V = volume

E' determinato dalla somma dei prodotti di ciascuna Sul di piano per l'altezza calcolata fra la quota di pavimento e l'estradosso del solaio soprastante.

Per gli edifici integralmente realizzati e/o rivestiti in pietra, ai fini del calcolo del volume, si considera la Superficie utile netta, ossia depurata dell'ingombro delle murature perimetrali esterne.

ART.15 – GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI USATI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Te = tipologia edilizia

E' il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

S = superfetazioni

Sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico, che non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (tettoie chiuse o aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, ecc.)

Sa = Sagoma di un edificio

E' l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio.

Ff = Fili fissi

Sono costituiti da due linee fra loro ortogonali e collegate con un angolo retto, costituenti, ove indicati, gli allineamenti obbligatori dei fabbricati previsti dal RU.

L = Lotto

E' l'area asservita o da asservire ad una costruzione o ad un servizio

P = Parcheggi

Sono gli spazi di sosta per veicoli.

Possono essere distinti in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione;
- parcheggi destinati al pubblico anche a gestione privata;
- parcheggi privati pertinenziali asserviti alle singole unità immobiliari, destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate (Legge 122/1989)

D_f = Distanza fuori terra fra fabbricati

Rappresenta la distanza minima fra il filo esterno di pareti o parti di esse, di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza - e le pareti o parti di esse di un edificio prospiciente.

D_s = Distanza fuori terra fra edifici e strade pubbliche carrabili

Rappresenta la distanza minima fra il filo esterno di pareti o parti di esse, di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza - ed il ciglio della strada pubblica carrabile adiacente.

D_c = Distanza fuori terra fra edifici e confini di proprietà

Rappresenta la distanza minima fra il filo esterno di pareti o parti di esse, di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza - ed il confine di proprietà adiacente.

ART.16 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I_{ft} = Indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale. Il rapporto é espresso in mc/mq.

I_{ff} = Indice di fabbricabilità fondiaria

Rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria. Il rapporto é espresso in mc/mq.

R_c = Rapporto massimo di copertura

Esprime il rapporto percentuale fra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, di pertinenza o comunque impegnata ai fini dell'ammissibilità della Superficie utile lorda della costruzione stessa.

C_{ir} = Capacità insediativa residenziale

Esprime il numero di abitanti insediabili in un'area: si ottiene dividendo la volumetria residenziale di un'area per la volumetria di 130 mc/abitante, assegnata convenzionalmente.

Capo 4 – Regimi d'intervento e regimi d'uso

ART.17 – REGIMI DI INTERVENTO

Si definisce “regime” l’insieme delle norme che regolano una determinata attività, un determinato stato d’uso, una determinata previsione d’uso o un determinato stato giuridico dei beni immobili.

Si definisce “intervento” una successione di azioni correlate che determina il mantenimento o un cambiamento di stato fisico o di stato d’uso o di stato di diritto in uno o più immobili appartenenti ad uno dei sistemi che caratterizzano il territorio comunale, attraverso operazioni prevalentemente urbanistiche e/o edilizie.

In coerenza con la classificazione di cui all’art.3, comma 1, della LUR, il presente RU classifica i tipi di intervento, urbanistico e/o edilizio, in funzione dell’obiettivo generale della tutela e conservazione dei caratteri costitutivi dell’edilizia di interesse storico-architettonico, ambientale e/o testimoniale e della sua adeguatezza alle esigenze della moderna fruibilità.

I limiti, a cui uniformarsi, e con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali o con riferimento a situazioni caratterizzate da particolari valenze storico-architettoniche, ambientali e/o testimoniali sono stabiliti dal PTC/PTP del Pollino, nelle more della formazione ed approvazione della CRS (Carta Regionale dei Suoli), o del PSP (Piano Strutturale Provinciale) o del PSC (Piano Strutturale Comunale).

I regimi di intervento di seguito illustrati sono quelli derivanti dal cominato disposto dell’art.3 della LUR e del DPR 380/2001 (con gli aggiornamenti di cui al D.Lgs 310/2002), con alcune specificazioni necessarie al perseguimento degli obiettivi del RU.

Nell’ambito del Sistema Insediativo del comune gli interventi si classificano in:

- *interventi prevalentemente edilizi*
 - di conservazione
 - di trasformazione
 - di nuovo impianto
- *interventi prevalentemente urbanistici*
 - di mutamento dello stato di diritto degli immobili.

A. Sono interventi edilizi di *conservazione* quelle azioni finalizzate al mantenimento e/o al restauro/ripristino delle caratteristiche costitutive dell’immobile o dell’insieme di immobili oggetto di intervento.

Sono così classificati:

- Manutenzione Ordinaria (MO)
- Manutenzione Straordinaria (MS)
- Risanamento Conservativo (RC)
- Restauro ®
- Ripristino (RP)

Sono interventi edilizi di *trasformazione* quelli che determinano trasformazioni compatibili con

le caratteristiche costitutive dell'immobile o dell'insieme di immobili.

Sono così classificati:

- Ristrutturazione Edilizia (RE)
- Ampliamento (AM)
- Demolizione e Ricostruzione (DR)

Sono definiti interventi edilizi di *nuovo impianto* quegli interventi di trasformazione del territorio che si realizzano in parziale o totale detrazione del perimetro riconosciuto del Sistema Naturalistico-Ambientale e che, quindi, vanno ad interessare aree parzialmente o totalmente inedificate e non dotate, o dotate parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree con potenzialità edificatorie.

Sono così classificati:

- Nuovo impianto (NI)

B. Sono interventi prevalentemente urbanistici quelli che determinano il *mutamento dello stato di diritto degli immobili*, laddove per "stato di diritto" di un immobile si definisce l'insieme delle potenzialità urbanistiche che la pianificazione vigente stabilisce per esso.

Sono così classificati:

- Ristrutturazione urbanistica (RU)
- Mutamento della destinazione d'uso degli immobili (MDU)

ART.18 – INTERVENTI PREVALENTEMENTE EDILIZI

A. Interventi di conservazione

MO - Manutenzione ordinaria.

Art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, tetto, infissi, ecc.), con gli stessi materiali originari, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

Per *finiture* si intendono quelle parti di un elemento architettonico, strutturale o tecnologico, sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento.

Per *integrazione di impianti tecnologici esistenti* si intende l'ammodernamento di impianti ottenuto anche con l'aggiunta di componenti tecnologiche.

La MO non comprende la realizzazione di nuovi impianti o la realizzazione ex novo di vani per ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

Con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO:

- *le opere interne*: riparazione, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione, aggiunta

di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi aeriformi, ecc.

- *le opere esterne*: riparazione e sostituzione, purché alterazione delle caratteristiche, posizioni, forma e colori preesistenti di intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, guaine tagliamuro, impermeabilizzazioni, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza

L'intervento di MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio: in modo particolare non altera gli elementi architettonici e decorativi.

L'intervento di MO può riguardare intere costruzioni o singole parti di unità immobiliari.

Quando comprende la ritinteggiatura delle facciate di un edificio, ove la facciata sia visibile da luogo pubblico, l'intervento deve comprendere la ritinteggiatura dell'intera facciata.

MS - Manutenzione straordinaria.

Art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienici e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MS:

- *le opere interne*: oltre quelle di MO, i consolidamenti delle strutture portanti interne comprese le fondazioni, interventi per la deumidificazione e l'isolamento, la sostituzione di solai, l'apertura e chiusura di porte, la realizzazione, eliminazione o modificazione di tramezzi interni, di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare, la dotazione di nuovi impianti tecnologici, il rifacimento e l'installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento anche di uso comune, di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici che non modifichino i prospetti esterni, la costruzione di canne, cavedi, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio e non visibili da spazi pubblici, la costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che non incidano sulla stabilità dell'immobile e non modifichino la sagoma dell'edificio
- *le opere esterne*: oltre quelle di MO, le opere di sostegno e contenimento, il consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché l'adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di adeguamento statico e di isolamento, il rifacimento degli infissi esterni, l'installazione di impianti e di accumulazione e sollevamento idrico, la sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del tetto, la costruzione di canne, cavedi, condotte e simili visibili da spazi di uso pubblico, l'installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni, le opere di allacciamento alle reti fognarie, le pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che non riducano la superficie permeabile, la realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi di uso pubblico.

L'intervento di MS non modifica il numero di unità immobiliari, il numero dei piani, il numero, la

dimensione e la forma delle aperture esterne, la forma e la posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle unità immobiliari, salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche.

La MS non può dar luogo a modifiche delle dimensioni degli edifici se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi portanti per finalità strutturali o per esigenze di contenimento dei consumi energetici.

Non possono essere modificate la superficie utile e la superficie accessoria delle unità immobiliari, se non per quanto può derivare dalla realizzazione o eliminazione di tramezzi interni alle unità o alle parti comuni.

L'intervento può riguardare intere unità edilizie o singole parti. Quando comprende modifiche alla facciata di un edificio deve essere esteso all'intera facciata, ove essa sia visibile da spazi di uso pubblico.

RC - Risanamento conservativo

Art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001

E' costituito dall'insieme delle opere edilizie necessarie al recupero dell'immobile ed atte ad assicurarne la funzionalità al fine di consentire destinazioni d'uso compatibili con la dignità architettonica e storica dell'edificio, eseguite nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi l'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio che non possono essere considerati stratificazioni storiche.

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma delle strutture portanti orizzontali e verticali, ivi compreso il solaio di copertura, qualora queste strutture non abbiano già subito spostamenti o modifiche rilevanti. Sono caratteristiche tipologiche da conservare la sagoma ed il profilo fuori terra, qualora le stessi si presentino non già modificate. Sono, inoltre, da conservare la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale originali.

Qualora non diversamente normato da schede di dettaglio, l'intervento di *risanamento conservativo* in genere consente:

- l'accorpamento o la suddivisione delle unità immobiliari o la variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- la variazione contenuta del numero delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- la realizzazione ex novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- la realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e la modifica di quelli secondari preesistenti.

E' da considerare coerente con l'intervento di risanamento conservativo il recupero di sottotetti ad autonomo uso abitativo e l'utilizzo terziario-commerciale dei piani seminterrati ed interrati ai sensi della Legge Regionale n. 8/2002.

L'intervento di risanamento conservativo può riferirsi all'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; quando si prevedono modifiche ai prospetti esso deve essere esteso almeno all'intera facciata.

R – Restauro

Art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001

Gli interventi di restauro sono quelli diretti sull'immobile volti a mantenere l'integrità materiale ed a assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale volto ad eliminare o minimizzare il rischio sismico. Non è compatibile con questa categoria di intervento il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di elementi accessori. Il restauro è inteso sia come intervento teso a restituire leggibilità ed uso del bene, sia come intervento manutentivo necessario ad assicurare, materialmente e culturalmente, la durata del bene.

Questa categoria di intervento si applica obbligatoriamente ai beni culturali di cui al Titolo I del D.Lgs 490/1999.

RP - Ripristino.

Il ripristino edilizio ha lo scopo di ricostruire gli edifici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici e/o passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo, e può avvenire con le seguenti tre modalità:

- ripristino filologico (Rpf)
Riguarda soprattutto gli edifici di carattere monumentale (edifici speciali civili e religiosi, palazzi) per cui esiste una documentazione sufficiente dell'assetto originario, scomparsi o in stato di alterazione così avanzato che l'intervento assume l'aspetto di una ricostruzione anziché di un restauro;
- ripristino tipologico (Rpt)
Riguarda soprattutto gli edifici appartenenti alle altre categorie tipologiche, per cui non esiste una documentazione individuale sufficiente, ma solo una conoscenza del tipo attraverso immagini parziali. Valgono in questo caso come prescrizioni per il nuovo edificio i caratteri elencati nella descrizione del tipo ed i caratteri degli edifici circostanti appartenenti alla stessa serie;
- ripristino volumetrico (Rpv)
Riguarda la realizzazione di un nuovo edificio che riproduce le condizioni di un edificio precedente e ne ricostruisce le condizioni del contesto.

Nei casi non indicati dal piano, la scelta del ripristino filologico o tipologico è proposta dal progettista e convalidata dal Comune, in sede di rilascio del permesso a costruire.

B. Interventi di trasformazione

RE - Ristrutturazione edilizia.

Art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e fatte salve le eventuali prescrizioni del PAI o dello studio geologico allegato al RU.

La RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai, all'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari, alla variazione delle loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio, alla variazione delle altezze di interpiano.

Per consentire l'adeguamento delle altezze interne dei piani, è ammesso, fatto salvo i diritti dei terzi, l'aumento dell'altezza di gronda fino a cm. 50, nell'ambito della volumetria disponibile.

Nel caso in cui l'intervento di RE si concretizzi nella demolizione e ricostruzione, sarà possibile apportare modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché le stesse rientrino in quelle contemplate come varianti non essenziali dalla vigente normativa di carattere nazionale e regionale e sempreché tali variazioni non risultino esplicitamente escluse dal RU.

La demolizione e ricostruzione, con conservazione di volumetria e sagoma, seppur espressamente esclusa dal RU, può essere consentita in seguito a gravi danni riportati per eventi catastrofici o per dimostrata irrecuperabilità statica delle strutture portanti dell'edificio. Tale irrecuperabilità va certificata da tecnico abilitato che, unitamente alla dichiarazione, deposita presso l'Ufficio Tecnico del Comune i calcoli ed i disegni necessari alla verifica. L'Ufficio tecnico del Comune attesta l'indifferibilità dell'intervento di demolizione e ricostruzione.

Rientra nel tipo di intervento della RE il recupero dei sottotetti ad autonomo uso abitativo e l'utilizzo terziario-commerciale dei piani seminterrati ed interrati ai sensi della Legge Regionale n. 8/2002.

AM – Ampliamento

Gli interventi di ampliamento determinano incremento della superficie utile e del volume totale e non configurano nuovi organismi edilizi autonomi. Appartengono alla categoria degli ampliamenti anche le sopraelevazioni, definite come ampliamenti di volume ma non di superficie coperta, sempre che vi sia disponibilità volumetrica.

L'intervento di ampliamento comprende anche la MS (Manutenzione straordinaria) e/o RE (Ristrutturazione edilizia) del fabbricato preesistente.

DR – Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio

attraverso la demolizione dello stesso e la sua ricostruzione in sito o entro una distanza non superiore a ml. 10,00 calcolati dal limite del sedime del fabbricato esistente. I parametri del nuovo fabbricato sono quelli della zona urbanistica di appartenenza.

C. Interventi di nuovo impianto

NI – Nuovo impianto

Art. 3 lett. e) D.P.R. 380/2001

Gli interventi di nuovo impianto sono quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente e con propria autonomia strutturale, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al seguente punto 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato.

ART.19 – INTERVENTI PREVALENTEMENTE URBANISTICI

RU – Ristrutturazione urbanistica

Art. 3 lett. f) D.P.R. 380/2001.

E' costituito da un insieme sistematico di interventi edilizi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Con l'intervento di ristrutturazione urbanistica si possono individuare, per l'area interessata, nuovi regimi urbanistici e nuovi regimi d'uso.

MDU - Mutamento della destinazione d'uso degli immobili

Si definisce “destinazione d’uso” l’utilizzazione, o la gamma di utilizzazioni, alla quale sono obbligatoriamente destinati dal RU determinati immobili o gruppi di immobili.

Il RU ritiene che, per promuovere lo sviluppo socio-economico del comune di Rotonda e promuovere un diffuso “effetto città”, occorra consentire una larga gamma di destinazioni d’uso, escludendo soltanto quelle manifestamente incompatibili in termini urbanistici ed ambientali. Purché rientrante nell’ampia gamma delle destinazioni d’uso ammesse dalle norme relative ai tessuti urbani, il cambio di destinazione d’uso è atto dovuto e, ferme restando le restrizioni di cui all’art.10 del D.Lgs 380/2001, che prescrive il rilascio del permesso di costruire per il cambio di destinazione d’uso nelle sole Zone omogenee A, esso rientra fra le opere attuabili con semplice Dichiarazione d’Inizio d’Attività (DIA), fermo restando il rispetto degli standard previsti per legge.

ART. 20 – REGIMI D’USO

Ai sensi della LUR e del Regolamento di Attuazione della stessa il territorio comunale può essere interessato dai seguenti Regimi d’Uso:

- Uso insediativo-residenziale e relativi servizi (R)
- Uso produttivo, per la produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese (P)
- Uso culturale e ricreativo per il tempo libero (T)
- Uso infrastrutturale o tecnico o tecnologico (TN)

Ai fini dell’attuazione del RU si adotta la seguente classificazione:

A. *Uso insediativo-residenziale*

R - Residenza

Residenza permanente e turistica, anche collettiva, locali per affittacamere, case per vacanze e comunque tutto ciò che sia riconducibile ad un uso abitativo civile.

B. *Uso produttivo, per la produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese*

C - Commercio

CD1- Esercizi di vicinato (intesi come locali adibiti alla vendita di esercizi singoli e non integrati con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati)

CD2 – Medie strutture di vendita (intese come strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e inferiore a 2500 metri quadrati)

CI – Grandi strutture di vendita (intesi come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2500 metri quadrati)

CC – Centri commerciali (intesi come i complessi di più esercizi di vendita al dettaglio, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società, e con superficie complessiva di vendita superiore almeno a 2500 metri quadrati, con possibilità di comprendere anche attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d’affari e simili)

CM - Magazzinaggio e/o stoccaggio per attività commerciali

DC – Depositi a cielo aperto (intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi e simili, comprensivi di piccole strutture amovibili e precarie per

guardiole e servizi

PE- Pubblici esercizi e/o attività di servizio

PE1- Mercati di zona

PE2- Pubblici esercizi e/o attività di servizio (tabaccai, farmacie, ecc.)

PE3- Ristoro (bar, ristoranti)

PE4- Ricettivo alberghiero (alberghi, hotel, meubl , villaggi-albergo, residence ed attrezzature per la ricettivit  a gestione unitaria, agriturismi)

PE5- Ricettivo sociale (case per ferie, ostelli per la giovent , colonie)

PE6- Ricettivo non alberghiero (campeggi, ostelli)

PE7- Ricreativo-culturale (cinema, teatro, centro congressi, ecc.)

PE8- Ricreativo ludico-sportivo (locali gioco, discoteche, bowling, palestre, ecc.)

I - Istruzione

Ii – istruzione inferiore (asilo nido, scuola materna, scuola dell’obbligo)

C – Interesse collettivo

Cc - culto

Cu - cultura (musei, biblioteche, ecc.)

Cs - assistenza socio-sanitaria

Cm - amministrazione pubblica (sedi istituzionali ed amministrative)

Cp - pubblici servizi (protezione e sicurezza civile, polizia municipale; servizi civici; amministrazione ed Enti di settore, nettezza urbana, acquedotti, trasporti)

T - Terziario e servizi

TD - Terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di calcolo, esposizioni, istituti di credito)

TE - Attivit  fieristiche ed espositive

TS - Attivit  pubbliche o private sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, centri per la salute), religiose (locali per il culto ed il raccoglimento e relative residenze, centri oratoriali)

TT – Attivit  di servizio tecnico (stazioni per autocorriere, punti di sosta e scambio per attesa autocorriere, ecc.)

AG- Attivit  agricola e zootecnica

AGp- Attivit  produttive (stalle, silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi, impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell’azienda agricola, locali per la vendita dei prodotti dell’azienda agricola)

AGa- Attivit  abitative (residenza dell’imprenditore agricolo e degli addetti all’attivit  agricola)

AGt- Attivit  agrituristiche (aziende agricole con attivit  agrituristiche)

AGv- Manufatti per attivit  vivaistiche, serre, ecc.

A - Artigianato ed industria

AA - Manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e relativo magazzinaggio

AS - Artigianato di servizio di ridotto impatto ambientale (laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq)

ASi- Artigianato di servizio di rilevante impatto ambientale (carrozzeri, meccanici, ecc.)

AM – Magazzinaggio per artigianato di servizio

AR - Manufatti per attività di artigianato artistico o locale (scultori, vasai, ecc.)

C. Uso culturale e ricreativo per il tempo libero

SC – Strutture culturali

SC1 – centri di ricerca

SC2 – musei

SC3 – sedi espositive

SC4 – biblioteche

SC5 – centri congressuali polivalenti

SR – Strutture ricreative

SR1 – teatri

SR2 – cinematografi

SR3 – locali di spettacolo

SR4 – sale da ritrovo e da gioco

SR5 – locali da ballo

SR6 – grandi strutture di intrattenimento (ad esempio: discoteche)

SR7 – impianti scoperti per la pratica sportiva

SR8 – impianti coperti per la pratica sportiva (ad esempio: palestre, piscine, ecc.)

SR9 – impianti per lo spettacolo sportivo (ad esempio: stadi, palasport e simili)

SR10- impianti per le attività ricreative ed espositive temporanee

D. Uso infrastrutturale o tecnico e tecnologico

TN1 – reti tecnologiche e relativi impianti (distribuzione di fonti energetiche, reti idriche, trasmissione di informazioni)

TN2 – impianti per l’ambiente (reti fognarie, impianti per la raccolta ed il trattamento dei reflui)

TN3 – impianti di trasmissione

TN4 – opere per la tutela idrogeologica

TN5 – mobilità pedonale (percorsi pedonali, percorsi ciclabili)

TN6 – mobilità equestre

TN7 – mobilità meccanizzata (percorsi carrabili, spazi di sosta, parcheggi, autostazioni)

TN8 – mobilità ferroviaria (percorsi ferroviari, scali, stazioni, fermate)

TN9 – cimiteri

TN10- attrezzature militari

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

ART.21 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Le opere già autorizzate e non ancora eseguite o in corso di esecuzione alla data di adozione del presente Piano non sono soggette alle prescrizioni del RU, sempreché l'inizio dei lavori avvenga secondo quanto prescritto nel Permesso a costruire rilasciato ed in corso di validità. Anche eventuali varianti non essenziali a tali permessi non sono soggette alle prescrizioni del R.U.

Limitatamente ai casi previsti dalla normativa vigente, possono essere esercitati i poteri di deroga al presente RU ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Titolo II – Regimi urbanistici e vincoli sovraordinati

Capo 1 – Ambiti ed operatività del RU

ART.22 – DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI

Il RU definisce ambiti urbani tutte quelle parti di territorio caratterizzate da prevalente artificialità, da orizzonti ravvicinati definiti dal costruito, dal verde "disegnato" o fortemente definito dall'attività antropica, da molteplicità e densità delle funzioni antropiche e, conseguentemente, dei sistemi di relazione.

In conformità alla legge regionale n.23/1999 (art.2, comma 2,b) gli ambiti urbani sono parte del sistema insediativo ed sono costituiti da:

- Suoli Urbanizzati (SU);
- Suoli Non Urbanizzati (SNU);
- Suoli Riservati all'Armatura Urbana (SRAU).

La disciplina di tali zone costituisce oggetto specifico del RU.

ART.23 – DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI PERIURBANI

Il RU definisce ambiti periurbani tutte quelle parti di territorio che, per la loro prossimità all'ambito urbano, evidenziano rapidi processi di trasformazione dalla conformazione dell'ambito extra-urbano a quella dell'ambito urbano. In particolare sono ricompresi in questa definizione i territori già dotati delle urbanizzazioni primarie e oggetti di fenomeni di frizione insediativa.

In conformità alla legge regionale n.23/1999 (art.2, comma 2b) anche gli ambiti periurbani sono parte del sistema insediativo ed sono costituiti da:

- Suoli agricoli abbandonati contigui all'ambito urbano
- Sistemi insediativi diffusi extraurbani privi di organicità.

Nel caso specifico di Rotonda gli ambiti periurbani sono le parti di insediamento prevalentemente lineare individuate nella tav. 8.2 (Perimetrazione dell'Ambito Periurbano).

La disciplina di tali zone costituisce oggetto specifico del RU.

ART.24 – DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALISTO-AMBIENTALE (SNA)

Nel rispetto della LUR il SNA si definisce composto da quelle parti di territorio prevalentemente caratterizzate da paesaggi connotati dallo svolgersi dei cicli naturali, anche utilizzati e conformati dall'uomo nell'esercizio della attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale, anche in presenza di forme insediative puntuali legate a funzioni specifiche (capannoni industriali, fabbricati agricoli e di seconda casa, impianti per attività ricreative, impianti tecnologici, ecc.), che comunque non

conformino uno spazio di tipo urbano, caratterizzato cioè da prevalente artificialità e dalla presenza di complessità e densità di funzioni e relazioni.

Ai sensi della legge regionale n. 23/1999, della Circolare esplicativa e del Regolamento di attuazione, il SNA é oggetto di pianificazione in sede di Piano Strutturale Comunale (PSC).

ART.25 – OPERATIVITA' DEL RU

In conformità alla legge regionale n.23/1999 ed al Piano Territoriale di Coordinamento del Pollino, avente anche valore di Piano Paesistico, il RU disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale e, specificamente:

- gli ambiti urbani come precedentemente definiti.
- gli ambiti periurbani, come precedentemente definiti
- gli ambiti extra-urbani, costituiti da un'area già urbanisticamente destinata ad insediamenti produttivi ed infrastrutturata

Titolo II – Regimi urbanistici del RU

Capo 1 – Ambito periurbano ed extra-urbano

ART.26– AMBITO PERIURBANO

Nelle more dell'approvazione del *Piano Strutturale Comunale* (PSC) il RU individua un Ambito Periurbano contiguo all'Ambito urbano, che comprende insediamenti prevalentemente residenziali sviluppatisi senza un organico disegno urbanistico, frammisti ad insediamenti agricoli abbandonati o sottoutilizzati, che hanno perso l'originaria funzione produttiva.

In attesa di più compiute scelte del PSC, relative al futuro assetto urbanistico della città e del suo territorio, l'obiettivo principale del RU riguarda la riqualificazione degli insediamenti periurbani esistenti, la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione e l'eliminazione delle cause di inquinamento e degrado ambientale dovute alla diffusione insediativa degli ultimi anni.

L'ambito periurbano del Comune di Rotonda, limitatamente alle parti di territorio ricomprese nella perimetrazione della zona D1 del vigente PTC del Pollino, è quello individuato nella tav. 8.2 del RU. Esso è individuato in considerazione dei seguenti parametri:

- prossimità al centro urbano
- dinamica insediativa caratterizzata dall'addensamento dei nuovi volumi edilizi, con destinazioni prevalentemente residenziali e produttive
- adiacenza alla viabilità carrabile ed alle rete delle urbanizzazioni primarie.

I fabbricati esistenti nell'ambito periurbano sono assoggettati ad interventi di MO (Manutenzione ordinaria), MS (Manutenzione straordinaria), RE (Ristrutturazione edilizia) e DR (Demolizione e Ricostruzione) e AM (Ampliamenti), questi ultimi nei limiti di quanto disposto nei commi seguenti.

Per quanto riguarda i cambi delle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti valgono le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi senza limitazioni i cambi di destinazioni d'uso con riferimenti ai seguenti nuovi regimi d'uso:
 - C – Commercio, con esclusione delle sottocategorie CD2 (Medie strutture di vendita), CI (Grandi strutture di vendita), CC (Centri commerciali) e DC (Depositi a cielo aperto)
 - PE (Pubblici esercizi e/o attività di servizio), con esclusione delle sottocategorie PE7 (Ricreativo-culturale)
 - A (artigianato ed industria), limitatamente alle attività artigianali e con esclusione della sottocategoria ASi (Artigianato di servizio di rilevante impatto ambientale)
- il cambio di destinazione d'uso al nuovo regime d'uso R (Residenza) è subordinato alle condizioni enunciate nel comma seguente.

Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di realizzare superficie residenziale, è consentito il cambio di destinazione d'uso di locali, anche non facenti parte di un immobile in cui sono presenti locali con destinazione d'uso residenziale previo asservimento di suoli ricadenti

nell'ambito periurbano nella misura di 0,10 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:

- h max in gronda: ml 7,50 dal piano campagna
- Dc: ml. 5,50
- Df: ml 10,00

L'ampliamento per uso residenziale può essere ottenuto agendo sul cambio di destinazione d'uso di locali facenti parte dello stesso immobile, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza. Qualora l'ampliamento non raggiunga la dimensione minima residenziale di 45 mq è consentito realizzare l'ulteriore superficie necessaria alla concorrenza dei 45 mq totali mediante asservimento di suoli nell'ambito del territorio periurbano nella misura di 0,10 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:

- h max in gronda: ml 7,50 dal piano campagna
- Dc: ml. 5,50
- Df: ml 10,00

Sia i cambi di destinazione d'uso che gli ampliamenti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati alla redazione ed approvazione del Documento Preliminare del PSC e di apposito Piano Operativo ai sensi dell'art.15 della LUR. Questo dovrà individuare con maggiore precisione le aree interessate, fornirà le regole ed i criteri per gli ampliamenti e provvederà ad individuare le aree di standards (e a determinarne le modalità di realizzazione) indispensabili per attribuire all'ambito periurbano la richiesta connotazione urbana.

Nelle more sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria del patrimonio edilizio esistente e restano vigenti gli standards urbanistici relativi alle zone agricole, come previsti dal DM 1444/1968.

Il Documento Preliminare del PSC ed il PO terranno conto, per quanto di competenza, degli indirizzi della Norme Tecniche di Attuazione del PSP, con particolare riferimento alla mitigazione dei rischi.

ART.27 – AMBITO EXTRA-URBANO

Nella zona esterna al perimetro degli ambiti urbano e periurbano, ma ricompresa all'interno della zona D1 come individuata dal PTC del Pollino, sono consentiti di interventi di MO, MS, RS e RE dei fabbricati esistenti. Sono, inoltre, consentiti interventi diretti sia ai fini del recupero e della riqualificazione dell'esistente, sia della nuova edificazione, utilizzando la densità fondiaria di 0,03 mc/mq per le le destinazioni d'uso residenziale agricola e di 0,07 mc/mq per la realizzazione di annessi agricoli o locali destinati alla trasformazione di prodotti agricoli.

La disciplina della zona esterna al perimetro urbano e periurbano ed anche alla zona D1 del PTC del Pollino, attualmente disciplinata dal solo PTC del Pollino, è rinviata alle determinazioni del Piano Strutturale Comunale, con la sola eccezione delle due preesistenze insediative di cui ai seguenti comma.

La tav.12 del RU individua un'area per insediamenti produttivi sita in località Chiuse, classificata D1 nella ultima variante al PTC del Pollino. Tale area, già destinata ad insediamenti produttivi dal

Piano urbanistico comunale, è stata urbanizzata (strade, fogna, rete idrica, ecc.), anche se risulta quasi completamente inutilizzata.

Il RU conferma la destinazione produttiva, commerciale e/o turistica dell'area, con attuazione indiretta a mezzo di Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PIP o PP), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice Fondiario = 2,0 mc/mq
- H max = 8,00 ml
- Rapporto di copertura = 30%
- Distanza dai confini e dalle strade: 5,00 mt
- Aree destinate a standards urbanistici: nel rispetto della normativa vigente a carattere nazionale e regionale

Capo 2 – Ambito urbano: regime di conservazione

ART.28 – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN GRUPPI DI EDIFICI, REGIMI E CATEGORIE DI INTERVENTO

L'indagine dei caratteri tipologici dei fabbricati presenti nel centro abitato di Rotonda ne ha consentito la classificazione in “gruppi di fabbricati” la cui conservazione e/o valorizzazione è perseguita dal RU con l'applicazione delle seguenti prescrizioni e categorie di intervento.

28.1 Chiese

A questo gruppo si applica il regime e la categoria d'intervento del Restauro (RS).

Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: piazzali, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota stradale o del cortile
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate, e cioè: la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni, degli ambienti interni e delle coperture, il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili (senza modificarne la copertura o la quota) delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, degli elementi di copertura, l'eventuale eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante dall'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale filologico. Se questa documentazione manca, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale tipologico, oppure un'ulteriore ristrutturazione parziale, subordinata ad un uso più coerente delle parti integre.

Ove possibile, le destinazioni d'uso sono quelle originarie; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico, fra cui:

- sedi di comunità ed associazioni culturali, servizi sociali pubblici e privati
- attività ricreative

28.2 Palazzi signorili

Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione o derivante dall'accorpamento di unità minori contigue, con una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo.

Sono talvolta organizzati con un cavedio, o una corte o un giardino interno di grandezza variabile, talvolta accessibile attraverso un androne frontale.

Spesso, trasversalmente all'androne, si attesta la scala principale che conduce al piano nobile.

Le modalità d'intervento sono il restauro per gli edifici sostanzialmente integri e il ripristino filologico o tipologico, per gli edifici già ristrutturati in modo irreversibile.

Il restauro deve introdurre solo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno (rettifica o aggiunta di scale o ascensori, cambiamento del taglio e della distribuzione interna degli alloggi, adeguamenti igienici e tecnologici, senza compromettere le strutture portanti verticali e orizzontali), confermando per il resto i caratteri strutturali e formali originari.

Negli interventi di restauro è obbligatoria la conservazione del disegno delle facciate verso gli spazi pubblici.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare e la ricettività; le attività terziarie, gli uffici ed i pubblici esercizi sono ammessi al piano terra ed al primo piano.

28.3 Edifici storici con giardino

Corrispondono agli edifici di impianto che non hanno subito interventi, o che hanno subito interventi privi di significative variazioni stilistiche, con l'esclusione di edifici soggetti a trasformazioni rilevanti, ivi comprese parziali demolizioni e ricostruzioni..

Hanno, di norma, una facciata principale a filo stradale ed uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Hanno in genere due piani, talora con sopraelevazioni a tre piani. Il piano terreno è talvolta occupato da locali commerciali o depositi/annessi.

Si caratterizzano per la similitudine dei rapporti volumetrici, ivi comprese le altezze al colmo ed alla gronda e per la sostanziale omogeneità delle facciate verso le strade principali. Gli accessi sono disposti sulle strade principali, definiti da portali in pietra talvolta lavorati.

A tale gruppo si applica la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia con la possibilità, per le opere interne, di realizzare anche interventi tali da comportare modifica del numero delle unità immobiliari.

Per garantire il rispetto dell'attuale connotazione tipologica dovranno comunque rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- conservare il disegno delle facciate e gli eventuali elementi decorativi e stilistici, con eventuali interventi di regolarizzazione delle aperture (porte, finestre, balconi);
- conservare o ripristinare le coperture a tetto con coppi;
- per le parti interne dell'edificio gli interventi dovranno introdurre solo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno (rettifica o aggiunta di scale o ascensori, cambiamento del taglio e della distribuzione interna degli alloggi, adeguamenti igienici e tecnologici, senza compromettere le strutture portanti verticali e orizzontali), confermando per il resto i caratteri strutturali e formali originari e salvaguardando, ove esistenti, elementi architettonici di pregio quali scale, volte, soffitti a cassettoni o decorati, pavimenti, ecc.
- lo spazio di pertinenza posteriore deve essere appropriatamente sistemato a cortile o ortogiardino con il mantenimento dell'eventuale disegno di suolo e delle specie vegetali originarie. In ogni caso, in assenza di peculiare disegno di suolo, gli interventi di sistemazione della pertinenza dovranno garantire un rapporto tra parti permeabili e parti non permeabili non inferiore al 70%;
- gli elementi di delimitazione degli spazi pertinenziali, (muri, cancelli, recinzioni), dovranno

essere mantenuti o ripristinati, ove anche parzialmente esistenti allo stato originario. In caso di irreversibili alterazioni dovranno essere realizzati in pietra o mattoni o anche con elementi in ferro di forma semplice e regolare.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza con i suoi annessi e le attività ricettive (R, PE4, PE5, PE6, PE7, PE8). Il piano terreno può essere occupato da negozi, laboratori, depositi e garage. La destinazione d'uso ad attività ricettiva è subordinata alla disponibilità degli standards previsti dalla normativa di settore.

Nel caso in cui il fabbricato abbia destinazione d'uso ad attività ricettive anche del tipo borgo albergo e/o bed and breakfast per una durata non inferiore a 10 anni a decorrere dalla data di completamento dei lavori di ristrutturazione, al fine di favorire la realizzazione di spazi complementari alla funzione ricettiva (sale riunioni, palestre, ecc.), è consentita la realizzazione di volumi completamente ipogei posti al di sotto dell'area di giardino e tali volumi non vengono computati nel calcolo dei volumi urbanistici.

28.4 Edifici con valore testimoniale

Comprendono edifici di epoca ottocentesca o risalenti all'inizio del novecento che non hanno subito interventi comportanti variazioni tipologiche rilevanti, privi di elementi di particolare interesse storico - architettonico, ma comunque meritevoli di tutela per il loro valore testimoniale d'insieme.

A tale gruppo si applica la categoria d'intervento della manutenzione straordinaria con la possibilità, per le opere interne, di realizzare anche interventi tali da comportare modifica del numero delle unità immobiliari.

Per garantire il mantenimento dei caratteri costitutivi degli edifici dovranno comunque rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- conservare il disegno delle facciate e gli eventuali elementi decorativi e stilistici, con eventuali interventi di regolarizzazione delle aperture (porte, finestre, balconi);
- conservare o ripristinare le coperture a tetto con coppi;
- per le parti interne dell'edificio gli interventi dovranno introdurre solo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno (rettifica o aggiunta di scale o ascensori, cambiamento del taglio e della distribuzione interna degli alloggi, adeguamenti igienici e tecnologici, senza compromettere le strutture portanti verticali e orizzontali), confermando per il resto i caratteri strutturali e formali originari e salvaguardando, ove esistenti, elementi architettonici di pregio quali scale, volte, soffitti a cassettoni o decorati, pavimenti, ecc.

28.5 Edifici recenti privi di valori architettonici e regole compositive

Comprende gli edifici, prevalentemente di origine recenti o ottenuti per recente sostituzione, privi di regole compositive, tali da non consentirne l'attribuzione tipologica e prevalentemente di scarso valore formale, architettonico e strutturale.

A tale gruppo si applica la categoria di intervento della RE (Ristrutturazione edilizia).

In tali fabbricati, ove risulti necessario realizzare interventi di adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza ed antincendio, queste dovranno essere allocate nei "volumi tecnici" che, in conformità alle vigenti disposizioni normative, non costituiscono volume urbanistico.

28.6 *Ruderi*

Si definiscono ruderi i fabbricati, anche parzialmente non più esistenti, che risultino, tuttavia, accatastati, individuabili nell'impronta a terra e nella muratura e che mantengano almeno parzialmente la linea di gronda.

I ruderi saranno oggetto di interventi di restauro e/o ripristino, senza aumenti di volume, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici preesistenti, purché la loro ubicazione e consistenza risulti documentata. A tal fine farà fede la documentazione notarile storica, cioè relativa anche agli atti di proprietà precedenti l'ultimo cambiamento di proprietà, attestante l'esistenza del manufatto anteriormente al 1 settembre 1967 e la sua consistenza.

ART.29 – TESSUTI STORICI DI IMPIANTO

La perimetrazione dei tessuti di storici di impianto interessa il centro antico di Rotonda e comprende in buona misura i fabbricati d'impianto e i relativi spazi liberi, precedenti quindi al 1908-1910, così come individuati dalla viabilità storica principale e secondaria.

Essi coincidono con la definizione delle zone A di cui al DM 1444/1968.

Il RU promuove la tutela e valorizzazione dei caratteri d'insieme dei tessuti storici d'impianto e, pertanto, oltre alle prescrizioni già descritte con riferimento ai regimi e categorie di intervento da applicarsi per ciascun gruppo di fabbricati, nei tessuti storici di impianto vanno rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni di carattere generale.

29.1 *Facciate ed aree di sedime*

Le partiture unitarie di facciata non devono essere alterate, qualunque sia l'estensione del progetto d'intervento.

Le quinte edificate di elevato interesse architettonico devono essere conservate, qualunque sia la modalità d'intervento dell'edificio cui appartengono.

Tutti gli androni carrabili e pedonali che fanno comunicare gli spazi scoperti interni ed esterni devono essere mantenuti e restare praticabili.

In tutte le categorie di intervento è prescritto il mantenimento delle attuali quote di colmo e di gronda dei fabbricati, al fine di conservare lo sky line esistente.

In tutte le categorie di intervento è prescritto il mantenimento dell'area di sedime dell'edificio esistente per le parti prospicienti aree di uso pubblico, ad eccezione del caso in cui la modifica dell'area di sedime è finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici originari.

Tale prescrizioni vale anche in presenza del Regime d'intervento della RE e, quindi, esclude l'utilizzo del comma 4 della definizione di RE dell'art.18 delle presenti NTA.

29.2 Spazi scoperti e recinzioni

Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, lastricati o a verde, meritevoli di tutela devono essere mantenuti o eventualmente ripristinati, qualunque sia la modalità di intervento dell'edificio cui appartengono.

Le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate.

I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato o in elementi in ferro.

Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

I terrazzamenti degli spazi esistenti con murature a secco o rivestite in pietra dovranno essere conservate.

29.3 Recupero dei sottotetti

Le sole superfici recuperate dal sottotetto in attuazione della legge regionale n.8/2002 e s.m.i., in aggiunta alle considerazioni fornite per ciascuna categoria tipologica nei precedenti articoli, potranno essere adeguatamente attrezzate mediante apertura di finestre e lucernari, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione fissati dalle vigenti disposizioni legislative e prescrizioni in materia igienico-sanitaria, ove ciò non contrasti con la conservazione delle facciate e le prescrizioni delle singole categorie d'intervento.

Qualora l'altezza interna netta dei locali così ottenuti non raggiungesse i limiti fissati da tali leggi e prescrizioni, essi potranno essere utilizzati per potenziare la dotazione dell'alloggio e destinati a funzioni residenziali accessorie, quali: ripostigli, lavanderie, laboratori, ecc.

29.4 Tecnologie esecutive

Tutti gli interventi da attuarsi in questa porzione della città devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità generale può essere conseguita anche attraverso il recupero di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Tali prescrizioni sono da intendersi integrative e, nei casi di difformità, sostitutive di quelle indicate dal Regolamento Edilizio.

Oltre alle prescrizioni relative alle singole categorie di intervento specificate per gruppi di edifici, valgono le seguenti prescrizioni comuni:

- gli infissi esterni, ivi compresi i portoni di accesso agli edifici, agli alloggi, ai locali commerciali e di servizio (garages, etc) devono essere in legno, in ferro o in alluminio elettrocolorato, con esclusione di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;

- gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari. Devono comunque essere salvaguardati, ripristinati o riproposti i resti di trattamenti superficiali originali che rivestono particolare valore estetico ed ambientale (cornici, elementi decorativi di partitura, stucchi, modanature, ecc.);
- i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni e a sezione circolare; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle devono essere lasciati a vista.

29.5 *Specifici elementi architettonici e di arredo*

- Facciate e portali
Laddove esistenti, dovranno essere mantenuti e /o ripristinati i portali in pietra e le facciate in pietra a faccia vista
- Coperture.
La copertura dei tetti dovrà essere eseguita con coppi a doppio strato ben alettati alla sottostante falda. Gli sporti di gronda dovranno essere coronati da romanella a due o più file, e comunque non potranno sporgere più di cm.30 su tutti i lati. Sono vietati i cornicioni con aggetti in c.a. scalinato.
- Comignoli.
I comignoli di antica fattura saranno mantenuti e ripristinati. I nuovi saranno realizzati utilizzando pietra e laterizi.
- Balconi.
Laddove è possibile dovranno essere riutilizzate le balaustre esistenti, allorquando di interesse storico. Le balaustre dovranno essere realizzate in ferro verniciato con disegno semplice. E' vietato l'impiego di leghe metalliche diverse, di pannellature in vetro, di materiale plastico e simili.
La soletta sporgente praticabile sarà realizzata in pietra naturale con fronti sagomati.
Eventuali mensole di sostegno saranno in pietra, in ferro o ghisa e non potranno eccedere le dimensioni delle mensole esistenti.
Sono vietati i balconi chiusi ed i bow-windows
- Aperture.
Le nuove finestre saranno di sagoma rettangolare in senso verticale oppure di sagoma quadrata con lato non superiore a mt. 1,20.
I portoni avranno larghezza pari a mt. 1,20 se pedonali o mt. 2,00 se carrabili, con altezza pari a mt. 2,10 o mt. 2,50 se con soprauce.
Le aperture saranno tagliate nella muratura a spigoli vivi intonacati con davanzale in pietra da taglio o levigata di colore grigio o terra, oppure circoscritte da cornici in pietra da taglio o levigata di colore grigio o terra.
E' vietato l'impiego di ornate e davanzali in marmo statuario e simili.
- Scale esterne.
Sono ammesse solo ove già esistenti. E' vietato l'uso di rivestimenti in marmo statuario, piastrelle, maioliche, ecc.
E' vietata la chiusura del corpo scala.

- Parchi, giardini pubblici e verde attrezzato

Le alberature dei parchi e verde attrezzato previsti dal Piano dovranno essere scelte prevalentemente fra le specie autoctone. Si terrà conto del rapporto fra volume aereo delle piante adulte e volume del terreno disponibile per le radici in modo da evitare sollevamenti ed incrinature delle pavimentazioni. Per garantire, inoltre, alle piante la superficie libera per gli scambi fra atmosfera e suolo dovrà essere garantita, lungo i margini stradali esistenti, una fascia lineare di mt, 1,00 di terreno naturale senza alcun tipo di pavimentazione.

Sono consentiti spazi di gioco con esclusione di campi da gioco e costruzioni provvisorie e/o fisse.

- Muri e recinzioni

I muri e le recinzioni non potranno eccedere l'altezza complessiva di mt. 2,00.

Dovranno essere realizzati in pietrame a secco, legno o ferro a linee verticali.

- Colore.

Per le superfici murarie sono ammesse tinteggiature coerenti agli adiacenti fabbricati, da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per gli infissi in legno e ferro sono ammessi colori quali il marrone scuro, il verde scuro ed il legno naturale.

Per gli infissi in alluminio elettrocolorato i colori consentiti sono la tinta legno.

Per le ringhiere e le recinzioni sono ammesse vernici trasparenti o di colore neutro, ovvero il nero, marrone scuro, verde scuro e grigio ferro antico.

29.6 Destinazioni d'uso degli edifici

R – Residenza

CD1 – Esercizi di vicinato

CD2 – Medie superfici di vendita

CM - Magazzinaggio e/o stoccaggio per attività commerciali

PE1 - Mercati di zona

PE2 - Pubblici esercizi e/o attività di servizio (tabaccai, farmacie, ecc.)

PE3 - Ristoro (bar, ristoranti)

PE4 - Ricettivo alberghiero (alberghi, hotel, meubl , villaggi-albergo, residence ed attrezzature per la ricettivit  a gestione unitaria)

PE5 - Ricettivo sociale (case per ferie, ostelli per la giovent , colonie)

TD - Terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di calcolo, esposizioni, istituti di credito)

TS - Attivit  pubbliche o private sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, centri per la salute), religiose (locali per il culto ed il raccoglimento e relative residenze, centri oratoriali)

AS - Artigianato di servizio di ridotto impatto ambientale (laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq)

AR - Manufatti per attivit  di artigianato artistico o locale (scultori, vasai, ecc.)

29.7 Mantenimento degli arredi urbani storici e regolamentazione degli esercizi commerciali

Tali prescrizioni sono da intendersi integrative e, nei casi di difformit , sostitutive di quelle indicate dal Regolamento Edilizio.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo urbano storico ancora esistenti,

prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali ad esempio, insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate, ecc.

Per ogni tipo di intervento edilizio è prescritta l'eliminazione dei rivestimenti in gres, ceramiche, maioliche e simili, dalle facciate qualora incongrui con l'impianto originario ed il ripristino degli intonaci e delle finiture preesistenti. E' altresì prescritta l'eliminazione di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere prospettanti su spazi pubblici, a meno di una loro armonica sistemazione nell'impianto originario.

Negli edifici in cui possono essere installate più antenne per la ricezione radiotelevisiva, va prescritta per la tutela ambientale un'unica antenna centralizzata a servizio dell'intero manufatto.

Le vetrine devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici: gli esercizi commerciali dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro o alluminio verniciato a smalto o in legno naturale secondo colorazioni concordate con gli uffici tecnici comunali. Non sono ammesse insegne in plexiglass ed al neon.

I materiali consentiti per le insegne pubblicitarie sono il legno verniciato, l'ottone, il rame, il bronzo, il vetro, la pietra ed il ferro.

I piani terra possono avere destinazione d'uso ad attività commerciali allorché l'altezza utile netta interna ai locali sia pari o superiore a mt. 2,40.

29.8 Posti macchina

E' consentita la realizzazione di posti macchina nei locali posti a livello strada, previo adeguamento dell'apertura, ad eccezione delle facciate vincolate o delle unità edilizie soggette a restauro.

L'ampliamento dell'apertura dovrà, comunque, consentire il mantenimento dell'equilibrio prospettico della facciata.

Le chiusure dell'apertura dovranno essere realizzate o rivestite in legno, con infissi a due battenti. Sono vietate saracinesche metalliche avvolgibili a maglia chiusa o aperta.

29.9 Pavimentazioni delle strade e delle parti pubbliche

Previa progettazione unitaria possono prevedersi sistemazioni che non comprendano la ricostruzione di ruderi eventualmente esistenti.

Si prevede l'utilizzo della pietra calcarea locale.

Per evidenziare la differenza fra strade carrabili e pedonali si opererà con un diverso disegno, disposizione e lavorazione delle pietre. La viabilità pedonale sarà trattata con bucciardatura per segnalare, con la rumorosità che si determina allo scorrere dei pneumatici, il divieto del traffico privato carrabile.

Anche in deroga a quanto precedentemente specificato, laddove esistenti, saranno riutilizzati gli antichi basolati in pietra calcarea locale.

In caso di ripavimentazioni di aree private o condominiali prospicienti piazze o strade pubbliche, dovranno essere utilizzate le indicazioni sopra riportate per la scelta dei materiali, ed, inoltre, il disegno e la tessitura dovrà essere congruente con il disegno e la tessitura delle pavimentazioni delle parti pubbliche.

Il Comune persegue una politica di interrimento di tutte le reti aree elettriche e di pubblica illuminazione.

29.10 Ampliamenti previsti dal PTC/PTP

L'incremento "una tantum" di volumetria previsto dal vigente PTC/PTP per i centri storici coincidenti con le zone A degli strumenti urbanistici comunali (art.13) fino ad un massimo del 10% dell'esistente e finalizzato alla realizzazione di vani destinati alla residenza o alla ricettività turistica o di servizi igienici e tecnici non è consentito per la categoria di intervento del restauro.

Nei restanti casi è consentito purché non contrastante con il corpo delle prescrizioni degli art. 29 e 30.

30.11 Schede di dettaglio

Il RU propone la soluzione di alcune specifiche e puntuali situazioni di degrado urbanistico, funzionale e percettivo tramite interventi progettuali descritti nelle schede di dettaglio riportate in allegato alle NTA.

Per il loro carattere puntuale, le schede di dettaglio prevalgono su eventuali differenti prescrizioni del RU, relative sia alla normativa per *Gruppi di edifici* che per *Aree normative* (Tessuti storici di impianto).

ART.30– TESSUTI CONSOLIDATI

I tessuti consolidati sono quelli che interessano il centro abitato di Rotonda, realizzati a seguito delle espansioni edilizi recenti.

Essi coincidono con le definizioni di zone B di cui al DM 1444/1968.

Si connotano come consolidati e saturi in riferimento sia al carico urbanistico che alla morfologia dell'insediamento. Gli spazi liberi esistenti non potranno, quindi, essere ulteriormente impegnati da edificazioni.

30.1 Parametri edificatori

Non sono consentite nuove edificazioni

30.2 Destinazioni d'uso degli edifici

R – Residenza

- CD1 – Esercizi di vicinato
- CD2 – Medie superfici di vendita
- CM - Magazzinaggio e/o stoccaggio per attività commerciali
- PE1 - Mercati di zona
- PE2 - Pubblici esercizi e/o attività di servizio (tabaccai, farmacie, ecc.)
- PE3 - Ristoro (bar, ristoranti)
- PE4 - Ricettivo alberghiero (alberghi, hotel, meubl , villaggi-albergo, residence ed attrezzature per la ricettivit  a gestione unitaria)
- PE5 - Ricettivo sociale (case per ferie, ostelli per la giovent , colonie)
- PE7 - Ricreativo-culturale (cinema, teatro, centro congressi, ecc.)
- PE8 - Ricreativo ludico-sportivo (locali gioco, discoteche, bowling, palestre, ecc.)
- TD - Terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di calcolo, esposizioni, istituti di credito)
- TS - Attivit  pubbliche o private sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, centri per la salute), religiose (locali per il culto ed il raccoglimento e relative residenze, centri oratoriali)
- AA - Manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e relativo magazzinaggio
- AS - Artigianato di servizio di ridotto impatto ambientale (laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq)
- AR - Manufatti per attivit  di artigianato artistico o locale (scultori, vasai, ecc.)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si proceder  per analogia. Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

30.3 Distanze fra pareti finestrate

MI 10,00, nel rispetto di quanto previsto dal DM 1444/1968

ART.31– VERDE BOSCHIVO

Le aree di verde boschivo costituiscono quinte prevalentemente inedificate dell’abitato di Rotonda. Esse assumono rilevanza paesaggistica e sono prevalentemente caratterizzate da elevate acclivit . Sono, pertanto, soggette a vincolo di non edificabilit .

Sono consentite le normali pratiche colturali per la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio boschivo.

ART.32 – VERDE PRIVATO

Costituiscono aree inedificate prossime all’abitato e alla zona produttiva in loc. Chiuse, importanti ai fini del mantenimento dei caratteri costitutivi dei siti e che si caratterizzano per valori paesaggistici e/o criticit  geologiche.

Sono, pertanto, soggette a vincolo di inedificabilit  e risultano consentite le normali pratiche agricole

ART.33 – VERDE AGRICOLO CON VINCOLO SPECIALE

Comprende un'ampia area quasi totalmente non edificata posta immediatamente ai margini dell'abitato di Rotonda, il cui mantenimento nella configurazione attuale costituisce elemento distintivo dei caratteri paesistici ed urbanistici di Rotonda.

In tale aree è consentita la sola manutenzione dei fabbricati esistenti. Non sono consentite nuove edificazioni.

Capo 3 – Ambito urbano: regime di trasformazione e di nuovo impianto

ART.34– TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE ED AREE DI MARGINE URBANO

Si ricomprendono in questa classificazione i tessuti di recente formazione e le aree totalmente e/o parzialmente interessate alla recente crescita edilizia, che si caratterizzano, spesso, per l'indeterminatezza dei margini urbani.

Sulla scorta delle indagini compiute in sede di RU si distinguono in:

- tessuti edilizi di completamento
- tessuti edilizi di completamento del disegno urbano
- tessuti edilizi di definizione del margine

ART.35– TESSUTI EDILIZI DI COMPLETAMENTO

Comprendono tessuti edilizi di recente edificazione con residue capacità edificatorie prevalentemente costituite da lotti interclusi e/o limitate residue aree libere in contesti altrimenti urbanizzati, nei quali, quindi, esiste una residua volumetria realizzabile.

Essi coincidono con le zone B di cui al DM 1444/1968.

35.1 Parametri edificatori

Iff = 1,00 mc/mq

H max = 7,50 ml

Dc = 5 ml.

Ds = 5 ml.

Standard = 9 mq/abitante

Le volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice su indicato potranno essere utilizzate per la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti di costruzioni esistenti.

35.2 Destinazioni d'uso degli edifici

R - Residenza

CD1 – Esercizi di vicinato

CD2 – Medie strutture di vendita

CI - Commercio all'ingrosso

CM - Magazzinaggio e/o stoccaggio per attività commerciali

PE1 - Mercati di zona

PE2 - Pubblici esercizi e/o attività di servizio (tabaccai, farmacie, ecc.)

PE3 - Ristoro (bar, ristoranti)

PE4 - Ricettivo alberghiero (alberghi, hotel, meubl , villaggi-albergo, residence ed attrezzature per la ricettivit  a gestione unitaria)

PE5 - Ricettivo sociale (case per ferie, ostelli per la giovent , colonie)

- PE7 - Ricreativo-culturale (cinema, teatro, centro congressi, ecc.)
PE8 - Ricreativo ludico-sportivo (locali gioco, discoteche, bowling, palestre, ecc.)
TD - Terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di calcolo, esposizioni, istituti di credito)
TS - Attività pubbliche o private sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, centri per la salute), religiose (locali per il culto ed il raccoglimento e relative residenze, centri oratoriali)
AGv - Manufatti per attività vivaistiche, serre, ecc.
AS - Artigianato di servizio di ridotto impatto ambientale (laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq)
AR - Manufatti per attività di artigianato artistico o locale (scultori, vasai, ecc.)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

35.3 Modalità d'intervento

L'intervento sarà di tipo diretto, condizionato alla preventiva cessione al Comune delle aree destinate a standards urbanistico secondo i seguenti criteri e parametri quantitativi:

- le aree da cedere sono graficamente individuate nella tav. 9. Non sono possibili permuta nella cessione delle aree poiché il RU persegue l'obiettivo dell'ordinata e razionale realizzazione della attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico
- le aree da cedere sono quantitativamente individuate assumendo il parametro di 9 mq/abitante e di 120 mc di nuova costruzione e/o ampliamento/abitante

Laddove risultasse impossibile la cessione al Comune di aree per la realizzazione degli standards è consentita la monetizzazione sulla scorta di un motivato provvedimento dell'Amministrazione Comunale di determinazione dei relativi parametri economici.

35.4 Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni dovranno collocarsi a non meno di ml.5 dal ciglio delle strade pubbliche al fine di garantire eventuali ampliamenti della strada, sistemazioni a parcheggi o opere di arredo urbano (marciapiedi, alberature, ecc.).

In riferimento alla sagoma n.2 la preventiva demolizione dei volumi tecnologici dismessi (cabina ENEL, deposito) ubicati nell'adiacente zona di "verde privato" è condizione preliminare al rilascio del permesso a costruire. Questo sarà corredato anche da un adeguato progetto delle sistemazioni esterne, ivi compresa l'adiacente area di verde privato ove insistono i volumi da demolire.

ART.36 – TESSUTI EDILIZI DI COMPLETAMENTO DEL DISEGNO URBANO

Comprendono tessuti con preesistenti destinazioni ad espansioni edilizie e/o edilizia economica e popolare.

Essi coincidono con le zone C di cui al DM 1444/1968.

Si attuano a mezzo di “schede norma” come definite dal RU (elaborati 11).

36.1 Parametri edificatori

Si rinvia alle schede norma

36.2 Destinazioni d'uso degli edifici

R - Residenza

CD1 – Esercizi di vicinato

CD2 – Medie strutture di vendita

CI - Commercio all'ingrosso

CM - Magazzinaggio e/o stoccaggio per attività commerciali

PE1 - Mercati di zona

PE2 - Pubblici esercizi e/o attività di servizio (tabaccai, farmacie, ecc.)

PE3 - Ristoro (bar, ristoranti)

PE4 - Ricettivo alberghiero (alberghi, hotel, meubl , villaggi-albergo, residence ed attrezzature per la ricettivit  a gestione unitaria)

PE5 - Ricettivo sociale (case per ferie, ostelli per la giovent , colonie)

PE7 - Ricreativo-culturale (cinema, teatro, centro congressi, ecc.)

PE8 - Ricreativo ludico-sportivo (locali gioco, discoteche, bowling, palestre, ecc.)

TD - Terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di calcolo, esposizioni, istituti di credito)

TS - Attivit  pubbliche o private sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, centri per la salute), religiose (locali per il culto ed il raccoglimento e relative residenze, centri oratoriali)

AS - Artigianato di servizio di ridotto impatto ambientale (laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq)

AR - Manufatti per attivit  di artigianato artistico o locale (scultori, vasai, ecc.)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si proceder  per analogia. Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

36.3 Modalit  d'intervento

L'intervento sar  di tipo diretto o indiretto, nel rispetto delle schede norma, cui si rinvia (art.43).

Laddove risultasse impossibile la cessione al Comune di aree per la realizzazione degli standards   consentita la monetizzazione sulla scorta di un motivato provvedimento dell'Amministrazione Comunale di determinazione dei relativi parametri economici.

36.4 Prescrizioni particolari

Le "schede-norma" definiscono le aree di sedime ove potranno essere ubicati i nuovi fabbricati, le aree da cedere al Comune per la realizzazione degli standards, la viabilit  ed il disegno di suolo da realizzare con gli interventi.

ART.37 – TESSUTI EDILIZI DI DEFINIZIONE DEL MARGINE

Comprendono 2 aree di margine dell'abitato per le quali il RU propone una edificazione a carattere rada, con attuazione indiretta a mezzo di Piano Attuativo. L'area ricadente in località S.Maria è normata anche dalla Scheda-norma n.11.8 che costituisce elemento di riferimento alla redazione del Piano Attuativo.

37.1 Parametri edificatori

Iff = 0,10 mc/mq

H max = 7,50 ml.

Rc = 30%

Dc = 5 ml.

Ds = 5 ml.

Df = 10 ml.

Standards urbanistici: 9 mq/abitante

37.2 Criteri tipologici e costruttivi

I nuovi fabbricati rispetteranno una distanza di ml. 5 dal fronte stradale e saranno ubicati nelle aree di minore acclività, disponendosi con il lato lungo parallelo all'andamento delle curve di livello. Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati si avrà cura di rispettare la quota minima del 50% di superficie permeabile, che sarà sistemata a verde con essenze arbustive e/o arboree prevalentemente autoctone. Il Piano Attuativo si occuperà di precisare tali indirizzi.

37.3 Destinazioni d'uso degli edifici

R - Residenza

CD1 - Esercizi di vicinato

CD2 – Medie strutture di vendita

CI - Commercio all'ingrosso

CM - Magazzinaggio e/o stoccaggio per attività commerciali

PE1 - Mercati di zona

PE2 - Pubblici esercizi e/o attività di servizio (tabaccai, farmacie, ecc.)

PE3 - Ristoro (bar, ristoranti)

PE4 - Ricettivo alberghiero (alberghi, hotel, meubl , villaggi-albergo, residence ed attrezzature per la ricettivit  a gestione unitaria)

PE5 - Ricettivo sociale (case per ferie, ostelli per la giovent , colonie)

PE7 - Ricreativo-culturale (cinema, teatro, centro congressi, ecc.)

PE8 - Ricreativo ludico-sportivo (locali gioco, discoteche, bowling, palestre, ecc.)

TD - Terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di calcolo, esposizioni, istituti di credito)

TS - Attività pubbliche o private sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, centri per la salute), religiose (locali per il culto ed il raccoglimento e relative residenze, centri oratoriali)

AS - Artigianato di servizio di ridotto impatto ambientale (laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq)

AR - Manufatti per attività di artigianato artistico o locale (scultori, vasai, ecc.)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

34.4 Modalità d'intervento

L'intervento sarà di tipo indiretto, a mezzo di Piano Attuativo.

ART.38.1 – AREA COMMERCIALE

Interessa un'area sita in prossimità del Convento di Santa Maria, già destinata all'insediamento di medie strutture di vendita, giusta Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 16 agosto 2006.

Il RU conferma per essa la destinazione d'uso ad attività commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri:

38.1.1 Parametri edificatori

St (Superficie totale del lotto) = 6000 mq

Sc (superficie coperta) = mq 600

H max = 4,5 mt

Numero piani = 1 livello fuori terra ed un livello interrato destinato a deposito, garages e parcheggi

Iff = 0,5 mc/mq

38.1.2 Destinazioni d'uso degli edifici

PE2 – Pubblici esercizi e/o attività di servizio

PE3 - Ristoro (bar, ristoranti)

CD1 – Esercizi di vicinato

CD2 – Medie strutture di vendita

CC – Centri commerciali

CM – Magazzinaggio e/o stoccaggio per attività commerciali

38.1.3 Modalità d'intervento

L'intervento sarà di tipo diretto.

38.1.4 Prescrizioni particolari

L'accessibilità all'area commerciale sarà realizzata attraverso l'adiacente zona destinata a parcheggio, tramite apposito accordo con il Comune, proprietario di entrambe le aree.

Le superfici libere del lotto devono essere tutte permeabili, anche quelle destinate a parcheggio e per la maggior parte sistemate a verde privilegiando le specie autoctone.

Il lotto è attraversato e diviso da un elemento paesaggistico, costituito da una spina di verde, che occorre tutelare. L'edificazione dovrà sorgere al di là della spina verde, dalla parte opposta rispetto al Convento di S. Maria.

In considerazione della piacevolezza del sito e della vicinanza al Convento il progetto architettonico dovrà riservare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico, sia in riferimento agli aspetti compositivi che ai materiali di finitura, e dovrà comprendere un'attenta sistemazione delle aree esterne.

In tale ottica le aree di parcheggio di standards dovranno, almeno in buona parte, essere ubicate nel livello interrato, che non verrà calcolato ai fini del calcolo del volume.

ART.38.2 – AREA RICETTIVA

Si tratta di un'area all'estrema propaggine sud dell'abitato, nelle vicinanze del Convento di Santa Maria. E' una zona a destinazione alberghiera rinveniente dal Pdf la cui edificabilità è già interamente impegnata da 2 progetti di realizzazione di strutture alberghiere: il primo, per il quale è stato rilasciato il permesso a costruire n.30 del 09/07/2008, è relativo alla "Realizzazione di un fabbricato da adibire a piccolo albergo e relativa sistemazione esterna e strada di penetrazione al lotto in località S.Maria". Il secondo, relativo alla realizzazione di un "Residence turistico con annessa sala convegni, ristorante, mostre" dispone della "Autorizzazione paesaggistica ai sensi della legge regionale n.50/1993" in data 7/11/2005 non impugnata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (nota del 17/01/2006 pro. 918).

Il RU conferma la destinazione ricettiva dell'area, le cui volumetrie ammissibili sono totalmente impegnate dai due progetti su richiamati..

38.2.1 Parametri edificatori

Iff = 1,5 mc/mq

H max = 11,00 ml.(alla linea di gronda)

Numero piani = 3

Rc = 30%

Df = 10 ml.

Dc = 7,50 ml.

D strade principali (SP n.28) = 10 ml.

38.2.2 Destinazioni d'uso degli edifici

PE3 - Ristoro (bar, ristoranti)

PE4 - Ricettivo alberghiero (alberghi, hotel, meublé, villaggi-albergo, residence ed attrezzature per la ricettività a gestione unitaria)

PE5 - Ricettivo sociale (bed and brakfast, ostelli per la gioventù, colonie)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

38.2.3 Modalità d'intervento

L'intervento sarà di tipo diretto.

38.2.4 Prescrizioni particolari

Le superfici libere del lotto, devono essere tutte permeabili e per la maggior parte sistemate a verde privilegiando le specie autoctone.

Capo 4 – Ambito urbano: Armatura Urbana

ART.39 – ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'USO PUBBLICO

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello locale e di quartiere utilizzate nel conteggio ai fini del calcolo degli standards urbanistici.

Coincidono con le zone di cui all'art.3 del DM 1444/1968.

L'insieme di queste aree è suddiviso in cinque sub-zone:

- Istituti scolastici (S)
- Attrezzature di interesse comune (IC)
- Attrezzature sportive (*)
- Verde attrezzato e di decoro
- Parcheggi (P)

Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto unitario di opera pubblica, ovvero a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione del RU, le singole destinazioni restano confermate.

Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse.

Le aree con finalità di protezione civile che il RU individua nell'ambito delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico prevalgono le disposizioni del Piano Comunale di Protezione Civile e non sono consentite nuove edificazioni anche per servizi, sistemazioni a verde, opere di arredo urbano e ogni altra sistemazione che possa contrastare con le finalità del Piano Comunale di Protezione Civile.

39.1 Istituti scolastici

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto ed i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.) con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

Non si prevedono indici edificatori perché tali aree sono considerate sature, né si rileva l'esigenza di realizzare nuove strutture scolastiche.

Con riguardo alle attrezzature esistenti alla data di adozione del presente RU si intendono confermati i parametri edilizi ed urbanistici.

Almeno metà della Sf (Superficie Fondiaria) dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere dimensionate per un minimo del 15% della Sf e potranno essere ricavate anche esternamente alla scuola.

39.2 Attrezzature di interesse comune

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città di diversa natura: servizi scolastici, sociali e sanitari, servizi di enti assistenziali, attrezzature religiose, attrezzature culturali (musei, biblioteche), servizi amministrativi, attrezzature ricreative (centri civici, cinema, circoli vari, arene per spettacoli), mercatini rionali, servizi pubblici in genere.

Non si prevedono indici edificatori in considerazione della natura pubblica delle opere che vi potranno essere realizzate.

Con riguardo alle attrezzature esistenti alla data di adozione del presente RU si intendono confermati i parametri edilizi ed urbanistici.

Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 15% della Sf (Superficie fondiaria).

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde.

39.3 Attrezzature sportive

Comprendono la piscina comunale, il campo di calcio ed un'area adiacente agli istituti scolastici, già destinata a standard dal Programma di Fabbricazione, ove è già prevista la realizzazione di una palestra, con progetto approvato.

Con riguardo alle attrezzature approvate alla data di adozione del presente RU si intendono confermati i parametri edilizi ed urbanistici.

Le aree libere da attrezzature, da parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della St), da viabilità carrabili e pedonali, vanno sistemate a verde in superficie.

39.4 Verde attrezzato e di decoro

Sono le aree per spazi pubblici esistenti o previsti, destinati a verde pubblico, parco di quartiere, per il gioco e lo sport e sistemazioni di arredo urbano

L'intervento riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, di attrezzature per il gioco e la ricreazione, di chioschi bar, di servizi igienici, di ripostigli per gli attrezzi da giardino e di cabine elettriche, idriche e per il gas.

L'indice territoriale massimo non potrà comunque eccedere 0,05 mc/mq.

Con riguardo alle attrezzature esistenti alla data di adozione del presente RU si intendono confermati i parametri edilizi ed urbanistici.

Le aree libere da attrezzature, da parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della St), da viabilità carrabili e pedonali, vanno sistemate a verde in superficie.

39.5 *Parcheggi*

Sono le aree esistenti o previste effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, terminal bus, fabbricati di servizio (attesa, biglietteria, ristoro, ecc.), banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio. In caso di parcheggi pluripiano si sommerà la superficie di ogni livello.

Le nuove realizzazioni terranno conto della necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni, aiuole, banchine, alberature, ecc.

Le "schede-norma", laddove esistenti, definiscono le aree destinate alla realizzazione dei parcheggi ex novo, che saranno ceduti gratuitamente al Comune in cambio del riconoscimento dell'edificabilità privata

ART.40 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'area individua i siti ove hanno sede i due distributori di carburante esistenti.
In tali aree è consentita la MO e MS dei manufatti esistenti.

ART.41 – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

L'area di rispetto cimiteriale è definita in mt. 200 dal perimetro del Cimitero esistente. Per essa si conferma quanto previsto dalla normativa di settore e in maniera specifica dalla Legge 166/2002, art.28.

Capo 5 – Progetti unitari di iniziativa pubblica e schede-norma di iniziativa privata

ART.42 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE

Le aree di riqualificazione come individuate nella tav.9 riguardano porzioni dello spazio urbano, prevalentemente classificate dal RU come “Tessuti storici d’impianto” laddove il Comune intende realizzare interventi di riqualificazione delle parti pubbliche con interventi integrati già definiti e candidati al finanziamento nell’ambito del Programma Contratti di Quartiere II.

Tali interventi, che risultano comunque compatibili con la normativa di zona del RU, sono i seguenti:

- *Area parcheggi zona Cappella di Costantinopoli, miglioramento viabilità di accesso all’area e riqualificazione di Via M. Pagano*

L’intervento si pone l’obiettivo di creare una maggiore integrazione fra il Palazzo Amato, che ci si propone di valorizzare come luogo delle testimonianze dell’antica cultura materiale degli scalpellini locali, con il tessuto urbano della zona alta del centro storico. A tal fine si prevedono interventi per la realizzazione di aree di parcheggio nella zona Cappella di Costantinopoli e di Palazzo Amato, di miglioramento della viabilità esistente e della riqualificazione di via Mordini e della gradinata di Palazzo Amato.

- *Riqualificazione Punta Croce*

Il progetto si propone di riqualificare la zona panoramica della Punta Croce attraverso il miglioramento delle scalinate di accesso, la riqualificazione e l’integrazione dei serbatoi di acqua potabile, la ristrutturazione e l’utilizzo della torretta di avvistamento quale specula astronomica, la realizzazione di percorsi pedonali, la riqualificazione della Croce e la realizzazione di un impianto di illuminazione.

- *Itinerario Polo culturale Museo Paleontologico – Palazzo de Rinaldiis – Piazza Borsellino – parcheggi*

Il progetto si propone di realizzare una migliore connessione fra l’area del centro storico, con il suo “centro” costituito dalla Piazza Vittorio Emanuele III, con il polo turistico e ricreativo, costituito dal realizzando Museo di Paleontologia. L’itinerario è integrato con un’area verde ed una zona di parcheggi e sfrutta un sistema di scale di accesso ricavate nell’atrio d’ingresso del Palazzo de Rinaldiis.

- *Viabilità Fontana I Susu*

Si prevede la riqualificazione della strada di accesso alla Fontana I Susu con un collegamento alla variante al centro urbano costituita da Via Frece Tricolori.

La riqualificazione delle parti pubbliche delle aree di riqualificazione sarà attuata dal Comune nel rispetto dei contenuti esposti in precedenza e sulla scorta di progetti unitari relativi all’intera sistemazione di zona, anche se attuabili con stralci funzionali.

ART.43 – SCHEDE-NORMA

Il RU individua n.10 schede-norma che interessano aree ove il completamento del disegno di Piano, unitamente alla riconferma dei diritti urbanistici acquisiti, necessita di un disegno di maggior dettaglio e della precisazione dei meccanismi attuativi relativi sia all'edificazione privata che alla realizzazione delle aree di standard, in considerazione dell'ampiezza delle aree interessate e della maggiore complessità dei regimi proprietari.

Tali schede, inoltre, rispondono all'obiettivo della realizzazione del RU con ricorso al meccanismo dell'attuazione diretta o indiretta. Le schede rinviate ad attuazione indiretta sono la n. 3 (Fontana Isuso), la n.5 (Rione Pietro Nenni), la n.6 (ex zona 167), la n.7 (località Santa Maria) e la n.8 (Seminario) e costituiscono, per le prime tre, la riconferma di Piani Attuativi già redatti. La quarta rappresenta la volontà del Comune di lottizzare un'area di sua proprietà.

43.1 Scheda-norma n.1 (Adiacenze Corso Garibaldi)

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua un'ampia area in adiacenza a Corso Garibaldi destinata a verde pubblico attrezzato, non attuata.

Il RU intende conservare questo "vuoto urbano" di importante interesse percettivo e posizionale, caratteristico del paesaggio urbano di Rotonda, rendendolo, inoltre, anche in parte fruibile alla collettività. Il RU intende, inoltre, evitare il ricorso alla reiterazione del vincolo ed all'esproprio, utilizzando il meccanismo perequativo.

Modalità di attuazione

Sono individuati n.3 valori:

- *Costo di esproprio*: simula il valore venale del terreno nel regime urbanistico del PdF e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 30 €/mq riferito a suoli in area urbana inedificabili
- *Costo di costruzione*: rappresenta il costo necessario alla edificazione (progettazione, oneri vari connessi, costruzione) e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 800 €/mq di pavimento
- *Costo di vendita*: rappresenta l'utile lordo dell'investitore e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 1500 €/mq di pavimento.

La scheda prevede il ricorso all'attuazione diretta. A tal fine vengono individuate n.3 sub-zone.

Sub-zona n.1 (superficie totale: mq 6.000)

Il metodo applicato prevede i seguenti passaggi:

- Calcolo del valore del terreno secondo il regime urbanistico del PdF, pari al valore di esproprio (6000 mq x 30 € = 180.000 €)
- Conversione del valore del terreno in superficie di pavimento (180.000 € / (1500 € - 800 €) = 260 mq di superficie di pavimento)
- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (assumendo che la superficie lorda sia pari a quella di pavimento incrementata del 10% per tener conto delle murature perimetrali e dei tramezzi) (260 mq x 1,1) = 300 mq circa (300 mq x 3 (altezza media d'interpiano)) = 900 mc

Il valore di 900 mc esprime il corrispettivo volumetrico del valore venale del terreno e tiene conto dell'equo ristoro per la mancata corresponsione dell'indennità di esproprio in quanto non comporta, comunque, l'alienazione del bene a vantaggio della comunità.

- Calcolo del valore dell'area che il Comune intende acquisire (mq 3740 – superficie compensativa (sc)) (3740 mq x 30 €) = 112.200 €
- Conversione del valore dell'area in superficie di pavimento (112.200 € / (1500 € - 800 €) = 160 mq di superficie di pavimento)
- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (160 mq * 1,1) = 176 mq (176 mq * 3 = 530 mc)

Il valore di 530 mc rappresenta il corrispettivo volumetrico connesso alla cessione del terreno al Comune.

Il privato percepirà, quindi, in termini volumetrici il corrispettivo del valore venale dell'intero terreno (900 mc) e quello relativo all'area da cedere (530 mc), per un totale di 1430 mc.

- Individuazione del lotto edilizio

La volumetria assentita al privato viene realizzata in lotto individuato nella scheda, avente una superficie di 1365 mq, con l'applicazione dell'IFff= 1,00 mc/mq.

Sub-zona n.2 (superficie totale: mq 9.400)

Il metodo applicato prevede i seguenti passaggi:

- Calcolo del valore del terreno secondo il regime urbanistico del PdF, pari al valore di esproprio (9400 mq x 30 € = 280.000 €)
- Conversione del valore del terreno in superficie di pavimento (280.000 € / (1500 € - 800 €) = 400 mq di superficie di pavimento)
- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (assumendo che la superficie lorda sia pari a quella di pavimento incrementata del 10% per tener conto delle murature perimetrali e dei tramezzi) (400 mq x 1,1) = 440 mq circa

(440 mq x 3 (altezza media d'interpiano)) = 1320 mc

Il valore di 1320 mc esprime il corrispettivo volumetrico del valore venale del terreno e tiene conto dell'equo ristoro per la mancata corresponsione dell'indennità di esproprio in quanto non comporta, comunque, l'alienazione del bene a vantaggio della comunità.

- Individuazione del lotto edilizio

La volumetria assentita al privato viene realizzata nel lotto individuato nella scheda, avente una superficie di 1320 mq, con l'applicazione dell'IF = 1,00 mc/mq. L'accesso a tale lotto avverrà attraverso la superficie compensativa acquisita dal Comune nella subzona "1".

Sub-zona n.3 (superficie totale: mq 3.300)

Il metodo applicato prevede i seguenti passaggi:

- Calcolo del valore del terreno secondo il regime urbanistico del PdF, pari al valore di esproprio

(3.300 mq x 30 € = 99.000 €)

- Conversione del valore del terreno in superficie di pavimento

(99.000 € / (1500 € - 800 €)) = 142 mq di superficie di pavimento)

- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (assumendo che la superficie lorda sia pari a quella di pavimento incrementata del 10% per tener conto delle murature perimetrali e dei tramezzi)

(142mq x 1,1) = 156 mq circa

(156 mq x 3 (altezza media d'interpiano)) = 470 mc

Il valore di 470 mc esprime il corrispettivo volumetrico del valore venale del terreno e tiene conto dell'equo ristoro per la mancata corresponsione dell'indennità di esproprio in quanto non comporta, comunque, l'alienazione del bene a vantaggio della comunità.

- Calcolo del valore dell'area che il Comune intende acquisire (mq 500 – superficie compensativa (Sc)) per realizzare un parcheggio pubblico

(500 mq x 30 €) = 15.000 €

- Conversione del valore dell'area in superficie di pavimento

(15.000 € / (1.500 € - 800 €)) = 22 mq di superficie di pavimento)

- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico

(22 mq x 1,1) = 25 mq

25 mq x 3 = 75 mc

Il valore di 75 mc rappresenta il corrispettivo volumetrico connesso alla cessione del terreno al Comune.

Il privato percepirà, quindi, in termini volumetrici il corrispettivo del valore venale dell'intero terreno (470 mc) e quello relativo all'area da cedere (75mc), per un totale di 545 mc.

- Individuazione del lotto edilizio

La volumetria assentita al privato viene realizzata in lotto individuato nella scheda, avente una superficie di 545 mq, con l'applicazione dell'IF = 1,00 mc/mq.

Parametri edificatori

Sub zona	Sup.tot.	Sup. fond.	IF	Vol. realizzab.	Superficie compensativa (sc)	
n.	Mq	Mq	Mc/mq	Mc	Mq	% Sup. tot.
1	6000	1430	1,00	1430	3740	62
2	9400	1320	1,00	1320	-----	-----
3	3300	545	1,00	545	500	15
Totale zona	18700	3295	1,00	33295	4240	23

H max = 7,5 ml (2 piani)

Ds = 5 ml

Df = 10 ml

43.2 Scheda-norma n.2 (Adiacenze Via delle Rose)

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua questa area in adiacenza a Via delle Rose destinata a verde pubblico attrezzato, non attuata. Il RU intende realizzare un parcheggio a raso nelle immediate vicinanze del centro storico ricorrendo al meccanismo perequativo per acquisire l'area necessaria.

Modalità di attuazione

Sono individuati n.3 valori:

- *Costo di esproprio*: simula il valore venale del terreno nel regime urbanistico del PdF e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 30 €/mq riferito a suoli in area urbana inedificabili
- *Costo di costruzione*: rappresenta il costo necessario alla edificazione (progettazione, oneri vari connessi, costruzione) e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 800 €/mq di pavimento
- *Costo di vendita*: rappresenta l'utile lordo dell'investitore e si assume, sulla scorta di informazioni acquisite in loco, pari a 1500 €/mq di pavimento.

La scheda prevede il ricorso all'attuazione diretta.

Il metodo applicato prevede i seguenti passaggi:

- Calcolo del valore del terreno secondo il regime urbanistico del PdF, pari al valore di esproprio (950 mq x 30 € = 28.500 €)
- Conversione del valore del terreno in superficie di pavimento (28.500 € / (1500 € - 800 €) = 40 mq di superficie di pavimento)
- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (assumendo che la superficie lorda sia pari a quella di pavimento incrementata del 10% per tener conto delle murature perimetrali e dei tramezzi) (40 mq x 1,1) = 44 mq, approssimato a 50 mq (50 mq x 3 (altezza media d'interpiano)) = 150 mc

Il valore di 150 mc esprime il corrispettivo volumetrico del valore venale del terreno e tiene conto dell'equo ristoro per la mancata corresponsione dell'indennità di esproprio in quanto non comporta, comunque, l'alienazione del bene a vantaggio della comunità.

- Calcolo del valore dell'area che il Comune intende acquisire (mq 500 – superficie compensativa (sc)) (500 mq x 30 €) = 15.000 €
- Conversione del valore dell'area in superficie di pavimento (15.000 € / (1500 € - 800 €) = 22 mq di superficie di pavimento)
- Conversione della superficie di pavimento in volume urbanistico (22 mq * 1,1) = 25 mq (25 mq * 3 = 75 mc)

Il valore di 75 mc rappresenta il corrispettivo volumetrico connesso alla cessione del terreno al Comune.

Il privato percepirà, quindi, in termini volumetrici il corrispettivo del valore venale dell'intero terreno (150 mc) e quello relativo all'area da cedere (75 mc), per un totale di 225 mc.

- Individuazione del lotto edilizio

La volumetria assentita al privato viene realizzata in lotto individuato nella scheda, avente una superficie di 225 mq, con l'applicazione dell'IF = 1,00 mc/mq.

Parametri edificatori

Sup.tot. Mq	Sup. fond. Mq	IF Mc/mq	Vol. realizzab. Mc	Superficie compensativa (sc) Mq	% Sup. tot.
950	225	1,00	225	500	52

H max = 7,5 ml (2 piani)

Ds = 5 ml

Df = 10 ml

43.3 Scheda-norma n.3 (Fontana Isuso)

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua questa area come zona di espansione edilizia, con attuazione indiretta.

Il RU intende confermare i diritti urbanistici, consentendo l'attuazione diretta a fronte della riduzione degli indici edilizi.

Modalità di attuazione

Attuazione indiretta, a mezzo di piano attuativo

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (St) = 5.571 mq

Indice Territoriale (It) = 0,87 mc/mq

Superficie fondiaria (Sf) = 4.846 mq

Indice fondiario (If) = 1,00 mc/mq

Volume realizzabile = 4.846 mc

Abitanti insediabili (volume realizzabile/120 mc/mq) = 40

Superficie standards (18 mq/abitante) = 727 mq

H max = 7,5 ml (2 piani)

Ds = 5 ml

Df = 10 ml

Prescrizioni particolari

Il disegno e la tipologia degli standards (parcheggi, verde) riportati nella scheda sono prescrittivi in quanto concorrono a definire il disegno complessivo di Piano del RU.

43.4 Scheda-norma n.4 (Adiacenze Via Frecce Tricolori)

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua questa area come zona di espansione edilizia, con attuazione indiretta.

Il RU intende confermare i diritti urbanistici, consentendo l'attuazione diretta a fronte della riduzione degli indici edilizi.

Modalità di attuazione

La scheda individua n.5 lotti edilizi nei quali sarà possibile realizzare i nuovi volumi edilizi.

La scheda prevede il ricorso all'attuazione diretta. Pertanto ciascun proprietario potrà realizzare l'intervento previsto nel proprio lotto, ivi compresi gli standards urbanistici ed il rifacimento dei muri e delle opere di presidio.

L'attuazione potrà essere differita fra i diversi lotti.

Di seguito si riporta la tabella quantitativa. Le superfici di standard per ciascun lotto sono state calcolate assumendo i seguenti parametri:

- 120 mc/abitante
- 18 mq di standard/abitante

Il disegno delle aree edificabili, delle relative sistemazioni a verde e dei parcheggi è vincolante.

Lotto	Sup.fond.	IF	Vol. realizz.	Sup. standard	Sup. tot.
n.	Mq.	Mc/mq	Mc	Mq	Mq
1	490	1,00	490	75	565
2	980	1,00	980	150	1130
3	365	1,00	365	55	420
4	495	1,00	495	75	570
5	1010	1,00	1010	155	1165
Totale	3340	1,00	3340	510	3850

Parametri edificatori

H max = 7,5 ml (2 piani)

Ds = 5 ml

Df = 10 ml

Prescrizioni particolari

Gli interventi dovranno essere approvati dalla Commissione regionale per la Tutela del Paesaggio.

43.5 *Scheda-norma n.5 (Rione Pietro Nenni)*

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua questa area come zona di espansione edilizia, con attuazione indiretta.
Il RU intende confermare i diritti urbanistici, in conformità al Piano attuativo predisposto

Modalità di attuazione

La scheda prevede il ricorso all'attuazione indiretta, a mezzo di piano attuativo di iniziativa privata

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (St) = 5430 mq
Indice Territoriale (It) = 1,5 mc/mq
Superficie fondiaria (Sf) = 3735 mq
Indice fondiario (IF) = 2,18 mc/mq
Volume realizzabile = 8140 mc
Abitanti insediabili (Volume realizzabile/100 mc/mq) = 80
Superficie standards (12 mq/abitante) = 960 mq

43.6 *Scheda-norma n.6 (Ex zona I67)*

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua questa area come zona di espansione edilizia destinata ad edilizia economica e popolare, ad attuazione indiretta. Il PEEP approvato ha avuto attuazione per un solo edificio.
Il RU intende confermare la precedente destinazione ad espansione edilizia residenziale, con un disegno di suolo, ubicazione e dimensione degli standard e carichi urbanistici più consoni ai caratteri del sito.

Modalità di attuazione

Attuazione indiretta, a mezzo di piano attuativo. Si prevedono due Piani attuativi, denominati P6a e P6b.

Parametri urbanistici

Piano 6a

Superficie territoriale (St) = 8.200 mq
Indice Territoriale (It) = 0,87 mc/mq
Superficie fondiaria (Sf) = 7.120 mq
Indice fondiario (IF) = 1,00 mc/mq
Volume realizzabile = 7.120 mc
Abitanti insediabili (Volume realizzabile/120 mc/mq) = 60
Superficie standards (18 mq/abitante) = 1.080 mq
H max = 10,50 ml (3 piani)

Piano 6b

Superficie territoriale (St) = 9.110 mq
Indice Territoriale (It) = 0,87 mc/mq
Superficie fondiaria (Sf) = 7.920 mq
Indice fondiario (IF) = 1,00 mc/mq
Volume realizzabile = 7.920 mc
Abitanti insediabili (Volume realizzabile/120 mc/mq) = 66
Superficie standards (18 mq/abitante) = 1.190 mq
H max = 10,50 ml (3 piani)

Prescrizioni particolari

Il disegno e la tipologia degli standards (parcheggi, verde) riportati nella scheda sono prescrittivi in quanto concorrono a definire il complessivo disegno di Piano del RU.
Il Piano dovrà essere approvato dalla Commissione regionale per la Tutela del Paesaggio.

43.7 Scheda-norma n.7 (Località Santa Maria)

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua quest'area, di proprietà pubblica, come zona di verde attrezzato.

La previsione non è attuata

Il Comune intende lottizzare l'area.

Modalità di attuazione

Attuazione indiretta, a mezzo di piano attuativo.

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (St) = 10.845 mq

Indice Territoriale (It) = 0,87 mc/mq

Superficie fondiaria (Sf) = 9.425 mq

Indice fondiario (IF) = 1,00 mc/mq

Volume realizzabile = 9.425 mc

Abitanti insediabili (Volume realizzabile/120 mc/mq) = 79

Superficie standards (18 mq/abitante) = 1420 mq

H max = 7,50 ml (2 piani)

Prescrizioni particolari

Il disegno e la tipologia degli standards (verde) riportati nella scheda sono prescrittivi in quanto concorrono a definire il complessivo disegno di Piano del RU.

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso dalla SP 4 anche per la parte non rientrante nel perimetro della scheda.

Il Piano dovrà essere approvato dalla Commissione regionale per la Tutela del Paesaggio.

43.8 Scheda-norma n.8 (Seminario)

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua questa area come zona agricola, con indice 0,03 mc/mq + 0,07 mc/mq.

Il RU intende salvaguardare i caratteri del Seminario di Santa Maria evitando l'edificazione nelle sue immediate vicinanze, pur confermando gli attuali indici edificatori.

Modalità di attuazione

Attuazione indiretta, a mezzo di Piano attuativo.

Parametri edificatori

Superficie territoriale (St) = 35570 mq

Area di vincolo – inedificabile (Sv) = 13170 mq

Superficie fondiaria (Sf) = 22400 mq

IF = 0,1 mc/mq

Volume edificabile: 2240 mc

H max = 7,5 ml (2 piani)

Ds = 5 – 15 ml

Df = 10 ml

Prescrizioni particolari

Il disegno di suolo è prescrittivo. In particolare costituirà parte integrante del Piano attuativo:

- il disegno e la realizzazione delle alberature di alto fusto in filare posto a schermo rispetto al Seminario
- l'ubicazione dei fabbricati non dovrà distare più di 15 ml dalla viabilità di accesso come individuata nel disegno di suolo della scheda

43.9 Scheda-norma n.9 (Adiacenze Via Roma)

Obiettivi

Il PdF di Rotonda individua questa area come zona di espansione edilizia, con attuazione diretta.

Il RU intende confermare i diritti urbanistici, consentendo l'attuazione diretta a fronte della riduzione degli indici edilizi, tutelando, ad un tempo l'area ove è ubicato il portale di accesso al giardino del Palazzo De Rinaldiis

Modalità di attuazione

La scheda individua n.1 lotto edilizio nel quale sarà possibile realizzare i nuovi volumi.

Di seguito si riporta la tabella quantitativa. Le superfici di standard per ciascun lotto sono state calcolate assumendo i seguenti parametri:

- 120 mc/abitante
- 18 mq di standard/abitante

Il disegno delle aree edificabili, delle relative sistemazioni a verde, dei parcheggi e della viabilità è vincolante.

Lotto	Sup.fond.	IF	Vol. realizz.	Sup. standard	Sup. tot.
n.	Mq.	Mc/mq	Mc	Mq	Mq
1	3780	0,50	1890	285	4065

Parametri edificatori

H max = 7,5 ml (2 piani)

Ds = 5 ml

Df = 10 ml

Prescrizioni particolari

Il disegno di suolo riportato nella scheda è prescrittivo, con particolare riferimento all'area edificabile, dei giardini privati e dei parcheggi.

La completa realizzazione dell'intervento, ossia l'edificazione anche della seconda sagoma, potrà essere realizzata previa demolizione dei manufatti precari esistenti.

43.10 Piano di lottizzazione de Rinaldis

Obiettivi

La strumentazione urbanistica vigente (PdF) destina l'area a zona di espansione, con obbligo di Piano Attuativo.

Il Piano di Lottizzazione è stato realizzato interamente per la parte relativa alle urbanizzazioni e soltanto parzialmente per la parte edilizia.

In conseguenza di una modifica del tracciato della viabilità interna si rende necessaria una modifica planimetrica del disegno dei lotti non ancora realizzati, a parità di parametri urbanistici.

Il RU intende confermare le previsioni insediative già approvate consentendo l'attuazione delle parti non ancora realizzate della lottizzazione, a parità di parametri urbanistici, fermo restando le prescrizioni della Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio, rese in sede di Conferenza di Pianificazione.

Modalità di attuazione

E' prevista l'attuazione indiretta, a mezzo di Piano di Lottizzazione

Parametri edificatori

Si confermano i parametri

H max = 10,5 ml

IF = 2,129 mc/mq

Ds = 5 ml

Df = 10 ml

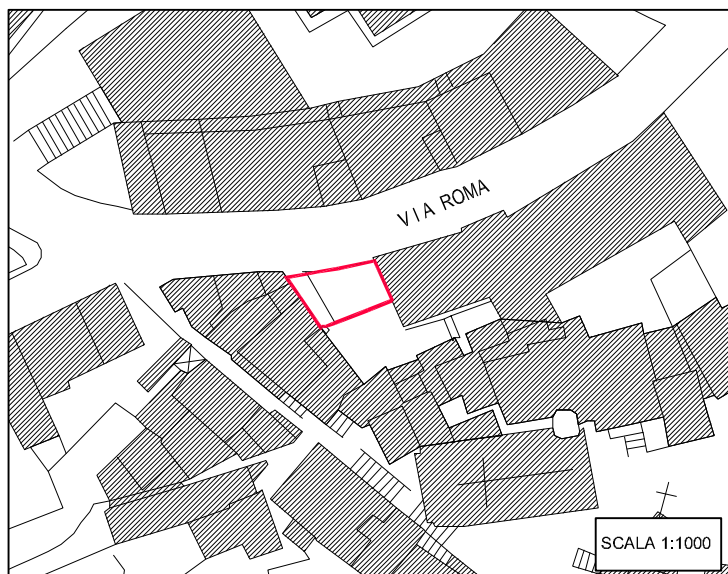
Dc = 5m

ALLEGATO

"SCHEDE DI DETTAGLIO"

relative ad interventi nei "Tessuti Storici d'impianto"

Scheda a



Descrizione

In adiacenza al Municipio, un vuoto interrompe la cortina edilizia di Via Roma, facente parte dell'Area Normativa "Tessuti storici di impianto"

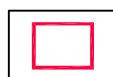
Parametri edilizi

If= 3,00 mc/mq

Hmax= 3,00 ml (1 piano)

Df= in aderenza ai fabbricati adiacenti

Ds= tale da salvaguardare la rampa di accesso esistente



AREA D'INTERVENTO



Simulazione dell'intervento

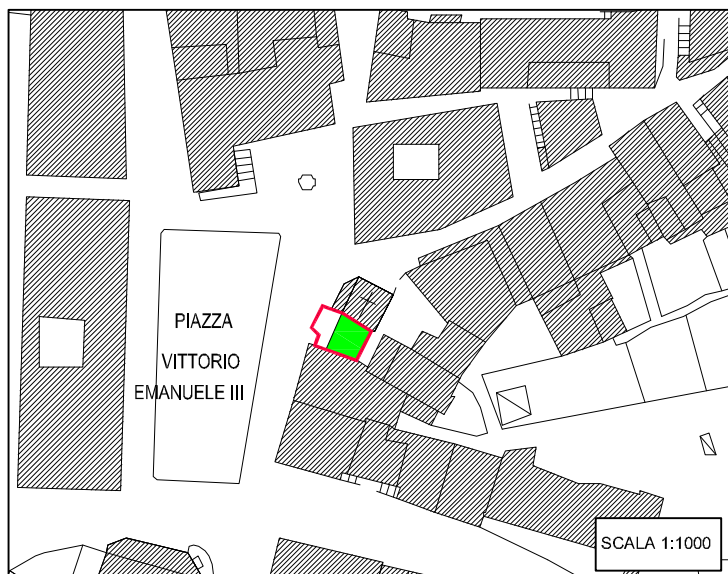
Interventi consentiti

Realizzazione di un corpo edilizio di un solo piano in aderenza ai due fabbricati ed arretrato rispetto alla cortina edilizia in modo da salvaguardare la rampa di accesso esistente.

Prescrizioni ed indirizzi

Il manufatto sarà rivestito in pietra e/o intonaco, con copertura a tetto a falde in coppi o piana sistemata a verde, nel rispetto delle prescrizioni specifiche dell'Area Normativa "Tessuti storici d'impianto"

Scheda b



Descrizione

Nella piazza principale (P.za Vittorio Emanuele III) una confusa edilizia recente altera l'unita' della cortina.

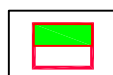
Parametri edilizi

La sopraelevazione riguarda unicamente la sagoma indicata in verde in planimetria;

Hmax sopraelevazione gronda futura= 0,80 ml

Pendenza falda $\leq 30\%$

Df= in aderenza ai fabbricati adiacenti



AREA D'INTERVENTO

(in verde la parte dell'edificio oggetto di sopraelevazione)



Simulazione dell'intervento

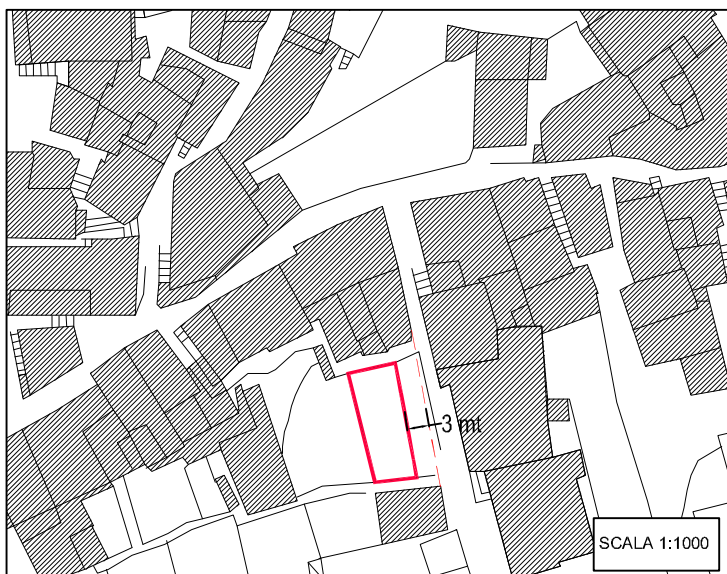
INTERVENTI CONSENTITI

L'intervento, finalizzato a regolarizzare l'andamento delle falde di copertura, prevede una contenuta sopraelevazione e la creazione di una nuova falda, come indicato nella foto di simulazione.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

Il nuovo corpo di fabbrica sara' rifinito con intonaco a tinte neutre, simili a quelle degli edifici circostanti, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di zona "Tessuti storici d'impianto". Il progetto definitivo dovrà essere approvato dalla Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio.

Scheda c



Descrizione

In Via delle Rose, a breve distanza dalla piazza principale, nei "Tessuti storici d'impianto", si nota un "vuoto" oggi in disuso e degradato.

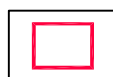
Parametri edilizi

If= 3,00 mc/mq

Hmax= 3,00 ml (1 piano)

Df= in aderenza ai fabbricati adiacenti

Ds= arretramento a 3 mt rispetto alla linea ideale di congiungimento degli spigoli dei fabbricati che fronteggiano la strada



AREA D'INTERVENTO



Simulazione dell'intervento

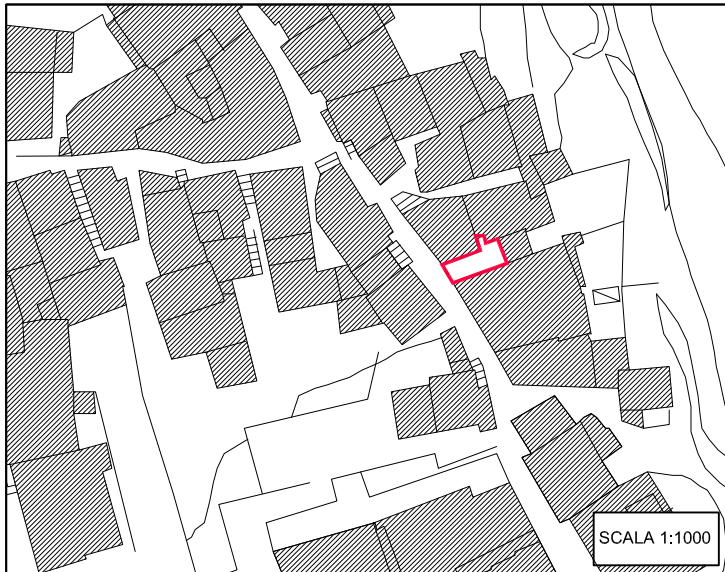
INTERVENTI CONSENTITI

Realizzazione di un manufatto ad un livello, destinato a parcheggio, con copertura piana e tetto-giardino di uso pubblico

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

Per le finiture e le sistemazioni si rinvia alle prescrizioni specifiche di zona "Tessuti storici d'impianto"

Scheda d



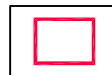
Descrizione

Ai margini dei "Tessuti storici d'impianto", lungo un vicolo parallelo a Via delle Rose, si nota una discontinuità nello skyline della cortina.

Parametri edilizi

Hmax: tale che la linea di gronda sia la stessa dell'attiguo edificio (cfr. fotosimulazione)

Pendenza falde: la stessa dell'attiguo edificio
Df= in aderenza ai fabbricati adiacenti



AREA D'INTERVENTO



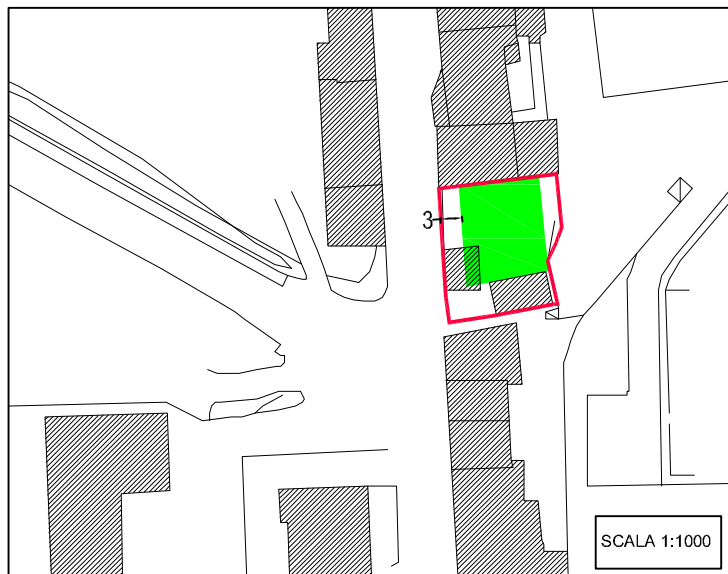
INTERVENTI CONSENTITI

L'intervento prevede un completamento edilizio in sopraelevazione come descritto nella simulazione fotografica, tesa a regolarizzare la linea di gronda.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

Il nuovo volume sarà integgiato unitamente alle facciate circostanti, al fine di costituire con esse corpo unico. Si rinvia alle prescrizioni specifiche di zona "Tessuti storici d'impianto"

Scheda e



Descrizione

Nei "Tessuti storici d'impianto", lungo Corso Garibaldi, ad angolo con Via delle Frecce Tricolore, c'è un vuoto urbano che si intende colmare

Parametri edilizi

If= 3,00 mc/mq (da applicare all'area in verde)
Hmax: 3,00 ml (1 piano)
Pendenza falde: la stessa dell'edificio attiguo
Df= in aderenza al fabbricato attiguo
Ds= 3 mt rispetto al fronte strada



AREA D'INTERVENTO
(in verde l'ingombro della nuova sagoma edilizia)

Simulazione dell'intervento



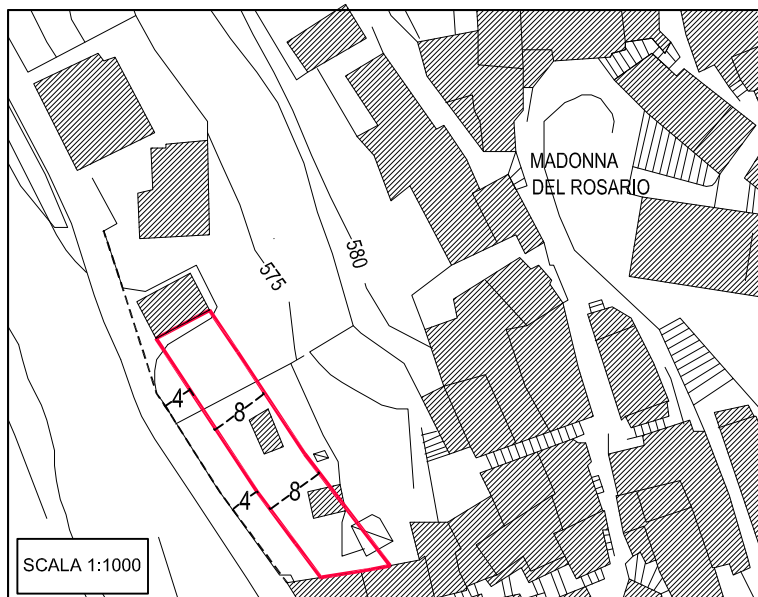
INTERVENTI CONSENTITI

L'intervento prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica ad un solo livello con la demolizione dei manufatti presenti nella superficie fondiaria (in verde in planimetria), da ubicare in aderenza al fabbricato attiguo di riferimento (cfr. fotosimulazione)

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

La copertura sarà a falde, la facciata sarà rivestita con intonaco a tinte neutre e/o pietra. Si rinvia alle prescrizioni specifiche di zona "Tessuti storici d'impianto"

Scheda f



Descrizione

Nei "Tessuti storici d'impianto", ai piedi della rupe su cui si adagia il nucleo storico, si trova una zona da riqualificare ed adibire a box garages.

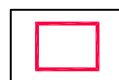
Parametri edilizi

If= 3,00 mc/mq

Hmax= 3,00 ml (1 piano)

Df= in aderenza ai fabbricati adiacenti

Ds= 4,00 ml



AREA D'INTERVENTO

Simulazione dell'intervento



INTERVENTI CONSENTITI

L'intervento prevede la realizzazione di manufatti edilizi, destinati a box garages, ad un solo livello con l'eliminazione di ogni volume precario, recinzioni e muretti ivi presenti. I nuovi manufatti dovranno costituire una cortina continua in aderenza ai fabbricati adiacenti, lungo un allineamento arretrato di 4 metri dal ciglio stradale.

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

La copertura sarà piana, a tetto giardino; il paramento esterno prospiciente la viabilità di accesso sarà rivestito in pietra e i serramenti dovranno essere in legno.