

Art. 43

ZONA DI RICOMPOSIZIONI SPAZIALE DELL'EDILIZIA ESISTENTE

DI TIPO A (D3)

gli edifici e le aree libere aperte e no al pubblico transito appartenenti alla zona D3 che comprende "Il Borgo" (Città Nuova), secondo la perimetrazione indicata sulle tavole grafiche in scala 1:5.000 costituiscono una unità urbanistica inscindibile e di alto interesse funzionale, per il quale il Comune provvederà a redigere apposito Piano Particolareggiato. Entro i limiti di questa zona è possibile intervenire secondo i metodi seguenti:

- IN ASSENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO -

- a) opere urgenti ed indifferibili connesse con la salvaguardia della incolumità pubblica-
- b) interventi isolati o raggruppati contestualmente per il consolidamento, il restauro, il risanamento e il ripristino degli edifici, dai quali non derivi alterazione delle linee d'inviluppo orizzontali e verticali che definiscono lo stato di fatto, e derivi per contro miglioramento delle condizioni igieniche, conservazione dei prospetti fatto particolare riferimento a quelli su strada, che si affacciano o sono visibili dal suolo pubblico, e demolizione dei corpi di fabbrica interni e di saturazione in genere.

Gli spazi liberi esistenti all'interno degli isolati e quelli derivanti dalla demolizione dei corpi di fabbrica di saturazione devono essere riservati al parcheggio degli autoveicoli o alla formazione di spazi piantumati e no per il gioco dei ragazzi. L'Autorità Comunale, in sede di rilascio di licenza edilizie prescriverà la destinazione d'uso degli spazi interni dei singoli isolati secondo l'alternativa (Parcheggio - Area per Giochi) sopraindicata e determinerà l'importo da versare quale parte delle opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 8 della Legge 6/8/1967 n° 765.

Il progetto d'intervento deve essere corredato di un completo rilievo in scala 1:100 di tutti i piani dell'edificio e dei relativi prospetti, nonché di sufficienti sezioni per definire in ogni parte la volumetria dello stato di fatto, e di una completa documentazione fotografica.

- PREVIA APPROVAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO -

- c) interventi di costruzione, di demolizione e ricostruzione per edifici singoli o per gruppi di edifici, nel rispetto della densità fondiaria e dei parametri nella tabella tipologica allegata che costituisce parte integrante del presente testo di Norme, ciò sempreché

siano stati assicurati entro i limiti della proprietà o delle proprietà accorpate un numero di posti per parcheggio rispondente a quanto previsto dalla legge 6 agosto 1967, n° 765.

Gli spazi liberi esistenti all'interno degli isolati e quelli derivanti dalla demolizione di corpi di fabbrica di saturazione devono essere riservati al parcheggio degli autoveicoli o alla formazione di spazi piantumati o no per il gioco dei ragazzi.

L'autorità Comunale, in sede di rilascio di licenza edilizie prescriverà la destinazione d'uso degli spazi interni dei singoli isolati secondo l'alternativa (parcheggio, area per giochi) sopraindicata.

Nel caso in cui il parcheggio non possa essere ricavato diversamente, il piano terreno, in tutto o in parte, dovrà essere mantenuto aperto e visibile dalla via pubblica e ciò fino a soddisfare le esigenze quantitative che la costruzione comporta in materia di parcheggio.

L'altezza massima degli edifici, fermo restando l'indice massimo di fabbricazione fondiaria potrà essere variata sulla base di idoneo progetto planovolumetrico e ciò semprechè l'Autorità Comunale abbia accertata a mezzo degli organi comunali competenti la necessità di procedere a intervento di ricomposizione spaziale. In ogni caso la larghezza della manica di fabbricazione non potrà superare ml. 12 essendo vietati i corpi di sporgenza. È consentita la fabbricazione in linea per contatto dei muri di perimetro in corrispondenza del confine laterale.

DESTINAZIONE

Entro i limiti territoriali della Zona D3, che comprende "Il Borgo" (Città Nuova) , sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) per le aree scoperte esistenti non diversamente destinate nelle tavole 1:5.000 della Variante Generale, o proveniente dalla demolizione di corpi interni di saturazione è imposta la formazione dei parcheggi nel rispetto dei parametri vigenti o la formazione di spazi piantumati e no per il gioco dei ragazzi – il tutto secondo le prescrizioni riportate sulle singole licenze edilizie;
- 2) per il volume edilizio le destinazioni dovranno rientrare tra quelle elencate qui sotto;
 - a) residenza dei piani superiori a quello terreno e all'interno di quei piano terra che risultino sopraelevati di almeno mt. 1.20 rispetto al livello medio del marciapiede;

- b) alberghi, pensioni, case albergo, con previsioni di aree per parcheggio dimensionabile in ragione di un posto macchina (mq. 25) per ogni due posti letto;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, con esclusione degli uffici a carattere direzionale;
- d) istituti ed agenzie di credito, con dotazione di aree di parcheggio in ragione di un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, laboratori artigianali non rumorosi e non inquinanti;
- e) negozi, botteghe, servizi pubblici, attività commerciali di vendita in genere, quando l'unità di esercizio aperto al pubblico ha superficie maggiore di 100mq deve disporre aree di parcheggio in ragione di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;
- f) asili per l'infanzia, scuole, istituti per l'istruzione in genere;
- g) centri di cultura e di assistenza sociale e sanitari, sale per riunioni, biblioteche;
- h) edifici per il culto, per le istituzioni parrocchiali comprese le residenze per il personale religioso e per quello laico addetto;
- i) edifici per lo spettacolo e lo svago, teatri cinematografici, ritrovi per divertimento, con dotazione di parcheggio pari a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Per le destinazioni per le quali non è stato indicato espressamente il dimensionamento del parcheggio debbono essere rispettate le norme di cui all'art. 18 della legge n. 765.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della Variante Generale e non comprese fra quelle sopraelencate debbono intendersi tollerate pro tempore ed essere rimosse entro cinque anni dalla data di adozione della Variante Generale stessa.

"All'obbligo della rimozione fanno eccezione gli uffici direzionali esistenti alla data di adozione della variante generale fermo restando il divieto del loro ampliamento, della costruzione di nuovi impianti e della riutilizzazione per le destinazioni non consentite, delle aree di risulta, in caso di demolizione o di qualsivoglia cessazione d'uso.

Nota Bene: Il rilascio delle concessioni edilizie va, in ogni caso, subordinato al pagamento degli oneri relativi sia all'urbanizzazione primaria (miglioramento e potenziamento di quella esistente) sia, all'urbanizzazione secondaria a servizio della zona e da reperire anche nelle aree appositamente individuate dal Piano Regolatore Generale. Al riguardo si

applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione, nonché le prescrizioni della legge 28/1/77 n° 10."