

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Adozione	Delibera C.C. n. 72 dell' 01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 12/12/2013
Controdeduzioni	Delibera C.C.
Approvazione	Delibera C.C.

RUE

ALLEGATO 1 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO

TOMO



TESTO CONTRODEDOTTO

RESPONSABILE DI PROGETTO

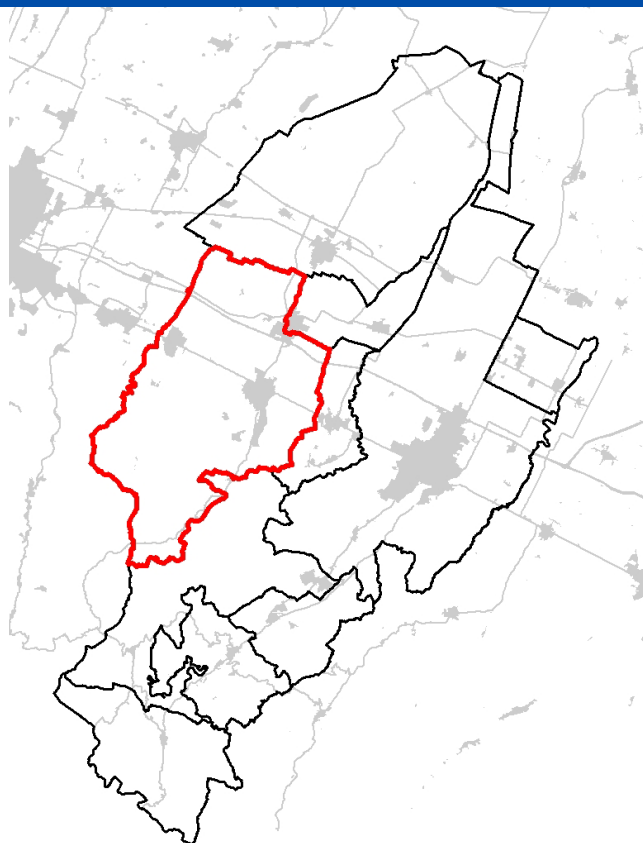
Arch. Alessandro Costa

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

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

CONSULENTI DI PROGETTO

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



GRUPPO DI LAVORO RUE

COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 15.07.2015

Arch. Alessandro Costa, *Ufficio Tecnico Associato Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Fontanelice*

Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*

Arch. Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*

Ing. Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*

Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*

Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*

Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*

Roberto Cenni, *Comune di Imola*

Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Saverio Orselli, *Comune di Imola*

Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*

Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*

Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*

Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*

Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*

Ing. Rachele Bria, *Comune di Medicina*

Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*

Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Analisi della potenzialità archeologica:

Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro

Dott. Giacomo Orofino

Classificazione acustica:

AIRIS

ValSAT:

GEA Progetti

A++ associati - Progetti Sostenibili

Geologia e Morfologia:

Studio Quintili e associati

Sismica:

Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio:

Si ringrazia per la collaborazione:

AITE – Associazione Indipendente Tecnici Edilizi

AREA BLU

ARPA - Sezione Provincia di Bologna - Distacco imolese

AUSL di Imola – Dipartimento di Salute Pubblica (UOC Igiene e Sanità Pubblica; UOC Prevenzione e sicurezza ambienti di lavoro)

Dott. Paolo Mattiussi, Responsabile Servizi Programmazione Territoriale Regione Emilia-Romagna

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

TITOLO 4 – DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI

Art. 14	DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI	Pag. 7
Art. 15	USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SERIALI O CON TIPOLOGIA "A PALAZZO"	Pag. 7
Art. 16	USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI CON CARATTERI DIFFORMI DALL'IMPIANTO URBANO STORICO DA ASSOGGETTARE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	Pag. 10
Art. 17	USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI OGGETTO DI RECENTI RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE	Pag. 11
Art. 18	USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI INTERESSATI DA STRUTTURE SPECIALISTICHE	Pag. 12
Art. 19	VERDI PRIVATI SIGNIFICATIVI NELLA MORFOLOGIA DEGLI SPAZI URBANI	Pag. 13
Art. 20	DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI, AI BENI CULTURALI DI CUI ALL'ART. 10 DLgs 42/04, ALLE AREE "A RISCHIO DI IMPATTO ARCHEOLOGICO"	Pag. 13

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

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

TITOLO 6 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

1. Il *piano per la disciplina particolareggiata del Centro storico* (di seguito *piano*) del Comune di Castel San Pietro Terme ha come oggetto la *zona territoriale omogenea A* (art.2 del DM 2.4.68) individuata con apposito perimetro nelle tavole della VG/99 come *Centro storico del capoluogo*, e costituisce *variante specifica* alla VG/99 approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n.112 del 17.04.01.
2. Il *piano* rientra tra le varianti di cui al comma 4 dell'art.41 della LR 20/2000 ed è adeguato ai *contenuti della pianificazione* indicati nell'*Allegato* della LR 20/2000 e alla *disciplina di tutela* dell'art. 8.3 del PTCP vigente (approvato della Provincia di Bologna con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30.3.2004).
3. Il piano è formato con la procedura stabilita dall'art. 14 della LR 47/78.

Art. 2 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO

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

Art. 3 – EFFICACIA DEL PIANO

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

Art. 4 - ELABORATI DEL PIANO

1. Gli elaborati del *piano* sono:
Relazione
Elaborati di Analisi:
A - rielaborazione grafica del *Catasto Pontificio* (inizi '800) riportato sul Catasto attuale (NCEU 2001) e annotazioni storiche sui principali elementi del Centro storico - scala 1:500
B - sovrapposizione dei catasti 1813, 1894, 1924, 2001 - scala 1:1000
C - datazione degli edifici - scala 1:1000
D - tessuto urbano al 2003: rapporto pieni e vuoti - scala 1:1000
E - tessuto urbano al 2003: numero dei piani degli edifici - scala 1:1000
F - tessuto urbano al 2001/2002: aspetti morfologici degli edifici - scala 1:500
F1, F2, F3 - tessuto urbano al 2001/2002: aspetti morfologici degli edifici: documentazione fotografica - scala 1:500
G - tessuto urbano al 2001/2002: pavimentazione degli spazi pubblici- scala 1:500
H - tessuto urbano al 2001/2002: assetto funzionale - scala 1:500
I - tessuto urbano al 2001/2002: alloggi, famiglie, abitanti - scala 1:500
L - tessuto urbano al 2001/2002: tipologie del tessuto urbano; elementi della morfologia urbana - scala 1:500
Allegati.
All.1 (patrimonio archeologico: carta del patrimonio archeologico; carta del rischio d'impatto archeologico)
All.2 (elementi di pregio ed elementi incongrui dei singoli edifici)
All.3 (documentazione fotografica pavimentazioni e porte)
All.4 (demografia e patrimonio edilizio)
Elaborati di progetto:
1 - progetti di recupero dell'immagine storica - scala 1:1000
2 - quadro di riferimento per il programma degli interventi relativi alle pavimentazioni e all'arredo urbano - scala 1:1000
3 - zonizzazione ai fini della applicazione della disciplina relativa agli usi e agli interventi edilizi - scala 1:1000
Norme

Art. 5 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME

1. Le Norme sono articolate in:
 - disposizioni relative agli interventi per il recupero dell'immagine storica (Titolo 2);
 - disposizioni relative agli interventi per la tutela dell'identità morfologica e funzionale del Centro storico (Titolo 3);
 - disciplina degli usi e degli interventi edilizi (Titolo 4);
 - individuazione di strumenti operativi per la promozione e attuazione degli interventi di tutela del Centro storico (Titolo 5).
2. Le *note* costituiscono parte integrante delle disposizioni normative.
3. In tutti gli Ambiti e in tutti gli immobili ricadenti nelle tutele previste dal presente Allegato, ogni tipo di intervento ammesso (compresi interventi di MO e MS) dovrà salvaguardare sia il preesistente aspetto complessivo di valore degli immobili (per quanto esistente) sia quello degli elementi architettonici di rilevante tipo compositivo, strutturale, decorativo, etc. di possibile recupero o ricostituzione operando in conformità ai criteri e alle prescrizioni di cui all'art. 4.3.3 del Tomo III delle NTA del RUE.
4. Le indicazioni cartografiche e/o normative relative agli oggetti normati dal presente Allegato declinano per ogni Unità classificata gli interventi di RE (Ristrutturazione Edilizia) con le seguenti limitazioni urbanistiche:
 - RE(c) Ristrutturazione Conservativa (senza demolizione, ad eccezione degli elementi incongrui) ;
 - RE(dr) Demolizione e Ricostruzione fedele, indicata in cartografia con la dizione "Demolizione e Ricostruzione";
 - RE(rr) Ripristino e Ricostruzione, con criteri assimilati al Ripristino Tipologico, indicati in cartografia con la dizione "Ripristino Tipologico";
5. Per le altre categorie di intervento ammesse nelle casistiche previste dall'articolato del presente Allegato, si veda l'art. 2.1.1 del Tomo I delle NTA del RUE e i riferimenti sovraordinati in esso riportati.

.....

TITOLO 2

DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE STORICA

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

1. Gli interventi per il recupero dell'immagine storica previsti dal *piano* sono volti al recupero di elementi significativi nella storia e nell'identità del Centro storico e alla loro riproposizione come elementi costitutivi della esperienza urbana attuale.
2. Gli interventi, relativi agli ambiti individuati graficamente nella Tav.1, riguardano:
 - il recupero dell'immagine del Castello come borgo murato;
 - la rilettura dei percorsi generatori del Centro storico;
 - la valorizzazione dei siti archeologici del Centro storico;
 - la riproposizione a fini conoscitivi del "verde" medioevale.
3. L'elaborazione e l'attuazione degli interventi vanno effettuati con le modalità operative del successivo Tit. V (art.21), nel rispetto delle disposizioni dei successivi artt. 7, 8, 9, 10.
4. I progetti previsti ai successivi artt. 7, 8, 9, 10 per la definizione degli interventi devono essere approvati secondo le procedure di legge e con le garanzie previste dall'art. 8, comma 3, della LR 20/2000.

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

1. Il recupero dell'immagine del *Castello* come borgo murato è perseguito attraverso un progetto di impostazione unitaria, anche elaborato per stralci, relativo all'intero sistema della cinta difensiva medioevale, che interessa l'area individuata con apposito perimetro nella Tav.1.
2. Il *progetto* comporta:
 - interventi di *restauro scientifico (RS)*, relativi alle parti di *mura* tuttora presenti (bordo occidentale e settentrionale) e ai manufatti di matrice medioevale (*Cassero, Torrione di nord-est, Torrione della Montagnola*);
 - interventi di individuazione e valorizzazione dei tracciati delle mura nelle parti demolite (bordo meridionale);
 - interventi di tutela e valorizzazione della struttura murata continua edificata sulla mura orientale, finalizzati alla conservazione dell'immagine del Castello percepita dalla via Emilia e dalla viabilità limitrofa al Sillaro, e interventi di recupero e restauro dei tratti di mura individuabili;
 - interventi di *Recupero e Risanamento delle Aree Libere (RAL)* finalizzati alla leggibilità del vuoto originariamente determinato dalla fossa difensiva come elemento essenziale per la percezione del Castello;
 - interventi di Demolizione (D) nelle parti che saranno valutate incompatibili con l'impianto medioevale;
 - interventi di definizione delle connessioni funzionali, con particolare riferimento alle connessioni pedonali, fra il *Castello* e le aree urbane adiacenti.
3. In assenza del *progetto* sono consentiti solo gli interventi di *resTauro Scientifico (RS)* relativi agli edifici e ai manufatti di valore storico architettonico, gli interventi di *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Manutenzione Straordinaria (MS)* relativi agli altri edifici esistenti, senza mutamento degli usi in atto, e gli interventi previsti dalla VG/99 vigente.
4. Per l'ambito interessato dalla stazione delle Autocorriere, in conformità alle disposizioni di cui al 4° comma art. A-7/LR 20/2000 e smi nonché alle disposizioni di cui al 6° comma art. 5.2.2 del PSC, sono ammessi interventi di demolizione delle strutture esistenti e ricostruzione per interventi pubblici o privati da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale; gli interventi di demolizione e ricostruzione che non comportino incrementi di volumetrie e di superfici utili potranno essere attuati attraverso Intervento Diretto Convenzionato (IDC) anche in assenza di POC, fermi restando gli usi da prevedersi nella convenzione. Tutti gli interventi sopra previsti dovranno tendere alla valorizzazione della qualità urbanistica e funzionale del Centro Storico previo inserimento in POC.

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

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

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

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

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

Art. 10 - INTERVENTI PER LA RIPROPOSIZIONE DEL VERDE MEDIOEVALE

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

TITOLO 3

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

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

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

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

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

Art. 13 - AMBITI DI INTERSCAMBIO

1. Per *ambiti di interscambio* si intendono le aree e le strutture attraverso le quali avvengono le interrelazioni del Centro storico con le aree esterne.
L'individuazione degli *ambiti di interscambio* rientra nel quadro delle scelte finalizzate ad assicurare sia il raccordo del centro storico con gli insediamenti e le attrezzature ad esso adiacenti sia condizioni di mobilità sostenibile, che, nel caso specifico del centro storico, vengono perseguite, in sintonia con le previsioni della VG/99, attraverso l'individuazione di idonei parcheggi a servizio del medesimo e di agevoli e sicuri collegamenti pedonali fra i parcheggi e il centro storico.
2. Gli *ambiti di interscambio* individuati sono:
 - a) il collegamento pedonale, attraverso via San Francesco, del *Castello* con il parcheggio esistente sul Sillaro e con il parco lungofiume, da effettuarsi con modalità che garantiscano la sicurezza e l'efficacia del percorso ciclopedonale con eliminazione delle barriere architettoniche;
 - b) il collegamento pedonale del *Borgo* con il parcheggio (previsto) a nord della via Emilia e con la stazione ferroviaria, da effettuarsi con le modalità richieste alla precedente lett. a);
 - c) il collegamento ciclopedonale tra il *Castello* e il sistema delle attrezzature scolastiche e sportive a sud del centro storico;
 - d) le connessioni pedonali (da definirsi attraverso il *progetto* di cui al precedente art.7, comma 2) che collegano il *Castello* alla parte occidentale del capoluogo e ai parcheggi in essa presenti.
3. Gli *ambiti di interscambio* sono rappresentati in modo indicativo nella tav.2.
4. Gli *ambiti di interscambio* di cui alle lett. a), b), c), d) del precedente comma 2 devono essere definiti attraverso specifici progetti, da approvarsi con le procedure di legge.

TITOLO 4

DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI

Art. 14 - DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI

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

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

1. CARATTERISTICHE DEI TESSUTI URBANI

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

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

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

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

a tessuti urbani *seriali* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti prima dell'800 o nell'800;

a* tessuti urbani con tipologia *a palazzo* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti prima dell'800 o nell'800;

b -tessuti urbani *seriali* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti (o radicalmente ristrutturati) nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con caratteri analoghi agli edifici di datazione precedente;

b1 tessuti urbani *seriali* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti (o radicalmente ristrutturati) nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con elementi incongrui rispetto al tessuto storico;

b2 tessuti urbani *seriali* già presenti agli inizi '800; edifici costruiti (o radicalmente ristrutturati) nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con significativa presenza di elementi incongrui rispetto al tessuto storico;

c -tessuti urbani *seriali* formatisi tra l'800 e la prima metà del '900; edifici costruiti nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con caratteri analoghi agli edifici di datazione precedente;

c1 tessuti urbani *seriali* formatisi tra l'800 e la prima metà del '900; edifici costruiti nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con elementi incongrui rispetto al tessuto storico;

c2 tessuti urbani *seriali* formatisi tra l'800 e la prima metà del '900; edifici costruiti nella seconda metà dell'800 o in epoca successiva, con significativa presenza di elementi incongrui rispetto al tessuto storico;

2. USI AMMESSI

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

A. RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria

a2) Residenze collettive o specialistiche

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

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

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

3. Gli interventi manutentivi riguardanti le coperture degli edifici devono conservare o ripristinare le tipologia tradizionale dei tetti (morfologia a falde, copertura in coppi e/o tegole a canale in cotto, morfologia dei camini) con la sostituzione dei materiali incongrui e l'eliminazione delle superfetazioni.
4. Gli interventi manutentivi riguardanti i portici devono conservare e valorizzare i caratteri specifici significativi per l'immagine urbana (pavimentazioni, intonaci, cornici di porte e vetrine, volte, solai in legno) e sostituire gli elementi incongrui (pavimentazioni, rivestimenti, serrande) con altri che si inseriscano in modo qualificante nel contesto del portico. Costituiscono riferimento per gli interventi gli elaborati F (aspetti morfologici), G (pavimentazioni spazi pubblici) e l'Allegato 2 (documentazione pavimentazioni e porte); gli interventi devono essere estesi all'intero portico dell'edificio e devono essere effettuati secondo quanto disposto al successivo punto 5.
5. Gli interventi manutentivi "unitari" di **facciate** e **portici** (che riguardano cioè tutti gli elementi della facciata e/o del portico) devono essere definiti sulla base di un rilievo, asseverato ai sensi dell'art.481 del Codice penale, indicante lo stato attuale, e della proposta di progetto relativa a: caratteristiche degli intonaci e della tinteggiatura o delle murature, tipo delle aperture e degli infissi sia dei piani superiori che del piano terra, caratteri dei pilastri o colonne e capitelli, presenza di elementi architettonici e decorativi, elementi connessi ad attività commerciali (vetrine, infissi, insegne, tende), pavimentazioni dei portici. Gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ad una sola componente della facciata o del portico (sola tinteggiatura o solo rinnovo degli infissi, o sola pavimentazione del portico, ecc.) vanno definiti in base a specifiche linee guida.

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

1. Per gli edifici nei tessuti urbani prevalentemente residenziali seriali o con tipologia "a palazzo" ricadenti negli ambiti **a**, **a***, **b**, **b1**, **c**, **c1** sono ammessi, oltre agli interventi del precedente punto 4.1, gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)* finalizzati "al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti (DLgs 42/2004 art. 29).
2. Gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)* devono essere definiti sulla base di un rilievo - che costituisce parte integrante del progetto - alla scala 1:50 di tutti i piani e i fronti dell'edificio, con l'evidenziazione degli elementi e parti significative (elementi tipologici, formali, strutturali; strutture di antica datazione; eventuali reperti archeologici; ambienti interni di particolare pregio o di carattere eccezionale; collegamenti verticali e orizzontali, corti interne, androni, spazi porticati, portici di uso pubblico) e della documentazione relativa agli eventuali interventi di modifica o ristrutturazione recenti. Il rilievo deve essere asseverato ai sensi dell'art.481 del Codice penale.
3. Sulla base degli elaborati di cui al punto precedente, l'intervento di RRC:
 - prevede la conservazione della tipologia dell'edificio, la tutela o il recupero/ripristino degli elementi e delle parti significative, l'eliminazione delle superfetazioni (strutture con carattere di precarietà o non costituenti ampliamenti organici dell'edificio originario), la conservazione degli spazi aperti interni (corti interne, giardini) e dei collegamenti verticali e orizzontali e il mantenimento di un utilizzo condominiale di questi spazi, la valorizzazione o il ripristino dei caratteri specifici delle facciate con eliminazione degli elementi incongrui;
 - definisce gli interventi necessari per gli adeguamenti tecnologici, per il consolidamento strutturale e per la mitigazione degli effetti delle azioni sismiche¹;
 - non comporta modifiche alla sagoma², né alle coperture, né al sistema delle aperture sulle facciate esterne (a meno che non si tratti di interventi di ripristino della morfologia delle coperture o del sistema originario delle aperture); nelle facciate sui cortili o corti interne sono consentite nuove aperture solo se il prospetto interessato non presenta caratteri di unitarietà che verrebbero alterati dalla modifica del sistema delle aperture; sulle coperture degli edifici degli ambiti **a**, **a***, **b** è consentita solo l'apertura di lucernai a raso; sulle coperture degli edifici degli ambiti **b1**, **c**, **c1** è consentita anche l'apertura di terrazzi in falda, limitatamente alle falde che non prospettino sulle strade.
4. Le parti crollate o demolite a seguito di specifica ordinanza, sono assoggettate all'intervento di RE(rr) (cfr. art. 5 comma 4)
5. Negli ambiti c compresi tra le piazze Martiri Antifascisti/Garibaldi e le vie Volta/S. Pellico gli spazi aperti interni possono essere assoggettati a interventi di riorganizzazione finalizzati alla conservazione o implementazione del

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

² Definizione di sagoma (cfr. Norme della VG/99): "Per sagoma del fabbricato si intende la figura solida determinata dai piani verticali, orizzontali e inclinati che contengono tutte le facce esterne del fabbricato, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo con oggetto non superiore a m. 1,50, i cornicioni e gli spioventi." Non costituisce modifica della sagoma l'innalzamento della linea di gronda per l'inserimento degli elementi tecnici di coibentazione della copertura per il contenimento dei consumi energetici, se contenuto entro il limite massimo di cm 5÷7 e purché non siano modificate le quote di imposta dell'orditura primaria e secondaria (travi principali e travetti).

verde e alla individuazione di spazi per parcheggi privati, o autorimesse interrato, di pertinenza di residenze e attività presenti nel Centro storico.

4.3 INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEGLI AMBITI B2, C2

1. Per gli edifici degli *ambiti b2* e *c2*, edificati o profondamente rimaneggiati per lo più nella seconda metà del 900, costituenti episodi non congruenti rispetto al tessuto urbano storico nel quale sono inseriti, sono ammessi, oltre agli interventi manutentivi del precedente punto 4.1, gli interventi di *Ristrutturazione Edilizia (RE)* con le limitazioni e/o le possibilità urbanistiche di seguito prescritte, in conformità a quanto prescritto al comma 4 dell'art. 5 del presente Allegato. Gli interventi di *Ristrutturazione Edilizia RE(dr)* edilizia non possono comportare modifiche alla sagoma dell'edificio, se non per l'eliminazione delle terrazze aggettanti sulle strade o il rifacimento delle coperture con eliminazione dei tetti piani o terrazze che incidono nella percezione del fronte strada, e devono obbligatoriamente comportare la ridefinizione dei caratteri morfologici dell'edificio in rapporto al tessuto urbano nel quale è inserito, in modo che il tassello di tessuto urbano risultante dall'intervento sia compatibile con i caratteri consolidati di valore storico-ambientale e ne costituisca elemento di ulteriore qualificazione.
2. Casi specifici:
 - nell'unità edilizia dell'*ambito b2**, risultante parzialmente demolita rispetto alla configurazione originaria, con conseguente mancanza del relativo tratto porticato, è ammesso, oltre agli interventi manutentivi del precedente punto 4.1, l'intervento di *RE(rr)* comprendente anche il recupero dell'antica pavimentazione del porticato, dove presente, e il recupero della tipologia delle basi del porticato sulla base di preliminare indagine esplorativa.
 - nell'unità edilizia dell'*ambito b2***, è ammesso, oltre agli interventi manutentivi del precedente punto 4.1, l'intervento di Demolizione (D) con eventuale e contestuale Nuova Costruzione (NC), purché sullo stesso sedime con altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti più alti. L'intervento deve essere finalizzato alla riqualificazione dell'ambito urbano *b2*** e delle strade perimetrali adiacenti.
 - le unità edilizie degli *ambiti c2**, inserite in tempi recenti in aree a verde privato significative nel contesto urbano, possono essere assoggettate ai soli interventi manutentivi del punto 4.1. In caso di demolizione non è consentita la ricostruzione.

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

1. CARATTERISTICHE DEL TESSUTO URBANO

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

2. USI AMMESSI

Gli usi ammessi sono:

A. RESIDENZA

- a1) Residenza ordinaria
- a2) Residenze collettive o specialistiche

B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

- b1) Esercizi commerciali di vicinato
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione

Gli esercizi pubblici possono interessare locali seminterrati e interrati anche senza disporre di locali ubicati al piano terra, purché siano rispettate le condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente;

- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
- b4) Artigianato di servizio
- b5) Artigianato laboratoriale

Sono ammesse le attività di tipo manifatturiero a carattere laboratoriale, limitatamente a quelle che non producono odori, rumori o movimentazione di veicoli non compatibili con le caratteristiche ambientali, e sono ammesse solo al piano terra degli edifici, con eventuali espansioni al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche richieste dalla normativa vigente; sono comunque escluse tutte le attività ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui al DM 5/9/94

- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
- b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
- b11) Attività socio-assistenziali

C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

- c1) Limitatamente alle assicurazioni e alle agenzie

D. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- d3) Limitatamente ai magazzini se connessi funzionalmente ad attività localizzate nel Centro storico di cui agli usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b10 e b11

In assenza di piano particolareggiato gli usi sopra elencati sono consentiti nelle quantità e nelle aree nelle quali sono presenti alla data di adozione del RUE; è ammesso il cambio d'uso al piano terra delle funzioni sopra elencate con esclusione della funzione residenziale.

Spetta al piano particolareggiato definire le quantità relative ai diversi usi ammessi, in rapporto all'assetto funzionale ritenuto ottimale per l'area in oggetto, date le sue caratteristiche di dimensione e ubicazione, e nel rispetto delle disposizioni del successivo comma 3, punto 1).

3. **INTERVENTI AMMESSI**

- 1) *Intervento di Ristrutturazione Urbanistica (RU)*, da attuare attraverso un unico o più *piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata inquadrati nel contesto complessivo dell'area o programma di riqualificazione urbana* (art.4 LR 19/98) esteso all'intero ambito, con specifico riferimento alle diverse condizioni di viabilità e/o alle diverse vocazioni funzionali che caratterizzano l'isolato in oggetto; il piano urbanistico attuativo prescelto (*piano particolareggiato o programma di riqualificazione urbana*) deve rispondere ai seguenti requisiti:
 - non vanno superate le volumetrie esistenti alla data di adozione del piano³
 - i *limiti di altezza degli edifici* devono essere conformi al DM 2.4.68 per le *zone A*⁴
 - devono essere individuate le aree corrispondenti quantitativamente alle *dotazioni territoriali* di cui agli artt. A-23 (*infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*), A-24 (*attrezzature e spazi collettivi*)⁵ (con le specificazioni dell'art. 10.5, comma 5, del PTCP vigente), A-25 (*dotazioni ecologiche e ambientali*), della LR 20/2000;
 - dev'essere individuato uno spazio pubblico che si configuri come "*la piazza del Borgo*";
 - dev'essere garantita la tutela e la valorizzazione del sito archeologico del quale si presume la presenza nell'area.
- 2) In assenza di piano particolareggiato sono consentiti interventi di *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Straordinaria (MS)* di *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*, di *Ristrutturazione Edilizia RE(dr)*, ferme restando le disposizioni degli usi ammessi di cui al precedente punto 2) dell'art. 16.

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

1. **CARATTERISTICHE DEI TESSUTI**

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

2. **USI AMMESSI**

Gli usi ammessi sono quelli previsti dalle rispettive convenzioni.

3. **MUTAMENTI D'USO AMMESSI**

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

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

⁵ Ai sensi del comma 2 dell'art. A-24 le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, sono.

- per gli insediamenti residenziali: 30 mq per abitante (per la VG/99 del comune di Castel San Pietro: 1 abitante corrisponde a 30 mq di superficie utile Su);
- per gli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali: 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- per gli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata agli insediamenti.

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

4. INTERVENTI AMMESSI

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

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

1. CARATTERISTICHE DEI TESSUTI

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

A1 tessuti urbani conformatisi storicamente come luoghi delegati a funzioni di significativo ruolo urbano alle quali è corrisposta una morfologia specifica emergente nel contesto del Centro storico (attrezzature religiose, attrezzature civiche/ amministrative);

A2 tessuti urbani nei quali nel tempo si sono consolidati utilizzi per attività o attrezzature di interesse pubblico, che ne hanno differenziato i caratteri tipologici/morfologici rispetto al tessuto urbano prevalentemente residenziale.

2. USI AMMESSI

a. nei tessuti A1 sono ammessi gli usi specifici delegati storicamente a queste parti del tessuto urbano: nelle attrezzature religiose: le attività religiose e le attività parrocchiali connesse; nelle attrezzature civiche/amministrative: le attività connesse alla pubblica Amministrazione e attività di carattere sociale e culturale. E' consentito il mantenimento di usi differenti in atto alla data di adozione delle presenti norme.

b. nei tessuti A2 sono ammesse le attrezzature pubbliche o di uso pubblico (scolastiche, culturali, assistenziali) compatibili con le caratteristiche del tessuto edilizio/urbano, come definite nello strumento urbanistico generale o nell'ambito di specifici *piani dei servizi*. E' consentito il mantenimento di usi differenti in atto alla data di adozione delle presenti norme.

3. MUTAMENTI D'USO AMMESSI

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

4. INTERVENTI AMMESSI

1) Per tutti gli edifici sono ammessi gli interventi di *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Straordinaria (MS)*.

2) Per gli edifici dei tessuti A1, oltre agli interventi manutentivi del comma precedente, sono ammessi gli interventi di *Restauro Scientifico (RS)*. Gli interventi di *restauro scientifico (RS)* devono essere definiti sulla base di un rilievo alla scala 1:50 di tutti i piani e i fronti dell'edificio, con l'evidenziazione degli elementi e delle parti significative (elementi tipologici, formali, strutturali; strutture di antica datazione; eventuali reperti archeologici; ambienti interni di particolare pregio o di carattere eccezionale; collegamenti verticali e orizzontali, corti interne, androni), che consenta di individuare le parti da sottoporre a *restauro scientifico (RS)*, fermo restando che le altre parti devono essere assoggettate a *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*.

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

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

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

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

1. DOTAZIONI TERRITORIALI

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

- a) di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in misura non inferiore a quanto previsto dalla presente legge (Art A-24);
- b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano;
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso la corresponsione del contributo concessorio di cui all'art.5 della Legge n.10 del 1977.

Sono esentati dagli obblighi sopra elencati, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportano aumento del carico urbanistico.

Negli interventi comportanti aumento di carico urbanistico consentiti nel Centro storico, a eccezione di quelli da attuarsi attraverso *piano particolareggiato* o *programma di riqualificazione urbanistica*, in luogo della cessione delle aree di cui alla lett. a), è prevista la monetizzazione, ai sensi del comma 7, lett. a), del medesimo articolo, risultando tali interventi inseriti in un ambito già dotato delle dotazioni territoriali necessarie; la monetizzazione è finalizzata all'ammodernamento e alla riqualificazione di tali dotazioni.

Nell'ambito da assoggettare a riqualificazione attraverso *piano particolareggiato* o *programma di riqualificazione urbana* le aree di cui alla lett. a) vanno riservate all'uso pubblico stabilito dall'Amministrazione comunale in rapporto alle caratteristiche specifiche dell'area e del contesto urbano nel quale l'area è inserita.

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

Gli edifici rientranti tra i *beni culturali* di cui all'art. 10 DLGS 42/2004 come specificati dall'art.12 comma 1, e dall'art.13, comma 1 del medesimo DLGS⁶ non possono essere assoggettati a interventi senza l'autorizzazione del Ministero; i

⁶ DLGS 42/2004 - art.10

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

2. Sono inoltre beni culturali:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) le cose di interesse numismatico;

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

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

soggetti titolari del bene hanno l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza competente i progetti delle opere "di qualunque genere", compresi i mutamenti d'uso, al fine di ottenere la preventiva approvazione⁷. L'accertamento della sussistenza del vincolo al momento della presentazione dei progetti spetta ai soggetti titolari del bene. L'alienazione dei beni culturali di cui all'art.10 del DLgs 42/2004 è regolamentata dalla Sezione I del Cap. IV del suddetto DLgs.

3. "AREE A RISCHIO D'IMPATTO ARCHEOLOGICO"

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

4. "SCOPERTE FORTUITE"

La scoperta fortuita di cose immobili e mobili "che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico"⁸ è assoggettata alle disposizioni dell'art.90 del DLgs 42/2004⁹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷ DLgs 42/2004 - art.20 - 1. I beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

2. Gli archivi non possono essere smembrati.

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

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

⁸ Cfr. art.10 del DLgs 42/2004.

⁹ Art.90 DLgs 42/2004:

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

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

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

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

TITOLO 5

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

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

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

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

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

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

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

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

...

TITOLO 6

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 24 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Negli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo sono consentiti requisiti edilizi e igienico-sanitari non rispondenti ai requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento d'Igiene vigenti alla data di adozione delle presenti norme, purché tali interventi siano migliorativi della situazione preesistente e prevedano il rispetto delle norme di sicurezza, sentito il parere, obbligatorio e non vincolante, dell'AUSL e/o dell'ARPA. La stessa disposizione vale per gli interventi di ristrutturazione edilizia nei quali vincoli oggettivi impediscano il raggiungimento dei requisiti richiesti.
2. Nel caso di revisione del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene o di elaborazione del RUE comportante eventuali modifiche ai requisiti richiesti e ai criteri di valutazione dei medesimi, andrà riverificato, all'interno dei suddetti strumenti, il quadro delle deroghe per gli interventi nel centro storico.

ALLEGATO ALLE NORME - CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

