

Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale “residenziale” di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi.

Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Art. 3 (Elaborati costitutivi)

Testo vigente	Testo modificato
<p>1. La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:</p> <p>Relazione</p> <p>Relazione geologica</p> <p>Norme di attuazione</p> <p>Elaborati grafici:</p> <p>tav.1 inquadramento territoriale dell'area esteso ai comuni contermini scala 1:10.000</p> <p>tav.2 uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali scala 1:4.000</p> <p>tav.3 stato degli insediamenti esistenti scala 1:10.000</p> <p>tav.4 Prg vigente scala 1:4.000</p> <p>tav.5 zonizzazione scala 1:18.000</p> <p>tav.6 zonizzazione scala 1:4.000</p> <p>tav.7 centro storico, classificazione tipologica (sviluppi di zonizzazione) scala 1:2000</p> <p>tav.8 specificazioni (attrezzature e servizi, ambiti) scala 1:4.000</p> <p>tav.9 sistema di trasporto su ferro scala 1:18.000</p> <p>tav.10 sistema della viabilità primaria scala 1:18.000</p> <p>tav.11 zonizzazione del territorio in prospettiva sismica scala 1:4.000</p> <p>tav.12 vincoli geomorfologici scala 1:10.000</p> <p>tav.13 vincoli paesaggistici ex L.1497/1939 e 431/1985 scala 1:10.000</p> <p>tav.14 vincoli e aree di interesse archeologico scala 1:10.000</p>	<p>1. La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:</p> <p>Relazione</p> <p>Relazione geologica</p> <p>Norme di attuazione</p> <p>Elaborati grafici:</p> <p>tav.1 inquadramento territoriale dell'area esteso ai comuni contermini scala 1:10.000</p> <p>tav.2 uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali scala 1:4.000</p> <p>tav.3 stato degli insediamenti esistenti scala 1:10.000</p> <p>tav.4 Prg vigente scala 1:4.000</p> <p>tav.5 zonizzazione scala 1:18.000</p> <p>tav.6 zonizzazione scala 1:4.000</p> <p>tav.7 centro storico, classificazione tipologica (sviluppi di zonizzazione) scala 1:2000</p> <p>tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000</p> <p>tav.8 specificazioni (attrezzature e servizi, ambiti) scala 1:4.000</p> <p>tav.9 sistema di trasporto su ferro scala 1:18.000</p> <p>tav.10 sistema della viabilità primaria scala 1:18.000</p> <p>tav.11 zonizzazione del territorio in prospettiva sismica scala 1:4.000</p> <p>tav.12 vincoli geomorfologici scala 1:10.000</p> <p>tav.13 vincoli paesaggistici ex L.1497/1939 e 431/1985 scala 1:10.000</p> <p>tav.14 vincoli e aree di interesse archeologico scala 1:10.000</p>

Art. 21 (Destinazione d'uso)

Testo vigente	Testo modificato
<p>1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato:</p> <ul style="list-style-type: none">a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera;b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agrituristico e relative funzioni di servizio;c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio. <p>2. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito sempre che la nuova destinazione sia possibile in conformità alla normativa delle singole zone, alla disciplina di cui alla parte II delle presenti norme e nei limiti di superficie fissati dalle norme vigenti; esso è soggetto alle corrispondenti procedure legislative legittimanti.</p>	<p>1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie <i>e sottocategorie</i> omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato:</p> <ul style="list-style-type: none">a) abitazioni di tipo residenziale<ul style="list-style-type: none"><i>a.1) abitazioni ordinarie, di tipo stanziale, a lungo termine o a carattere transitorio non rientranti nella sottocategoria a2 che segue; attività artigianali e commerciali fino alla media distribuzione per beni di prima necessità ai sensi della LR 7/2020; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera;</i><i>a.2) abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere quali Bed&Breakfast non gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, Affittacamere, Case e appartamenti per vacanze, Locazioni brevi che conservino i requisiti di legge previsti per le residenze e che non siano gestite in forma imprenditoriale ai sensi della LR 17/2001 e della LR 16/2019;</i><i>a.3) abitazioni specialistiche e collettive quali Convitti, Conventi, Collegi, studentati se la struttura non presenta caratteristiche gestionali, funzionali o tipologiche proprie dell'attività alberghiera di cui all'art. 5 comma 6 del Regolamento 3/2025 di attuazione della LR 16/2004, strutture di cohousing, strutture residenziali per anziani, eccetera;</i>b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agrituristico e relative funzioni di servizio;c) attività per la produzione di servizi<ul style="list-style-type: none">c.1) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;<i>c.2) attività ricettive alberghiere ed extralberghiere quali Bed&Breakfast gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, Affittacamere, Case e appartamenti per vacanze, Locazioni brevi che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze ovvero che siano gestite in forma imprenditoriale ai sensi della LR 17/2001 e della LR 16/2019, Ostelli per la gioventù, Case religiose di ospitalità e Case per ferie di cui alla LR 17/2001, studentati se la struttura presenta caratteristiche tipiche di una gestione alberghiera (servizi analoghi a quelli offerti da hotel o residence) di cui all'art. 5 comma 6 del Regolamento 3/2025 di attuazione della LR 16/2004;</i>d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio. <p>2. Il mutamento di destinazione d'uso <i>tra categorie funzionali, di cui all'art. 23-ter commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies del DPR 380/2001, e all'interno della stessa categoria funzionale, di cui all'art. 23-ter commi 1-bis e 1-quinques del DPR 380/2001</i>, è consentito sempre che la nuova destinazione sia possibile in conformità alla normativa delle singole zone, alla disciplina di cui alla parte II delle presenti norme e nei limiti di superficie fissati dalle norme vigenti; esso è soggetto alle corrispondenti procedure legislative legittimanti. <i>Nella zona A le specifiche condizioni di cui all'art. 23-ter sono da intendersi quelle già indicate agli artt. 27, 28 e 30 di cui alla parte I delle presenti norme e nella classificazione tipologica di cui alla parte II.</i></p>

Art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi)

Testo vigente	Testo modificato
<p>1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.</p> <p>2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.</p> <p>3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.</p> <p>4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ognualvolta ricorrono le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.</p> <p>5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva</p>	<p>1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.</p> <p>2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.</p> <p>3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.</p> <p>4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ognualvolta ricorrono le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.</p> <p>5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva</p>

contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucature esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie.

7. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucature esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie.

7. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

8. *Nella tav. 7a è delimitata l'area di regolamentazione all'interno della quale il mutamento di destinazione d'uso da sottocategoria a.1) a sottocategoria a.2) di cui all'articolo 21 delle presenti norme, da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, è soggetto a limitazioni in funzione della soglia minima di residenzialità ordinaria. La soglia minima di residenzialità ordinaria è applicata all'intera unità edilizia, rientrante nell'area di regolamentazione, come individuata con foglio e particella dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ed individua un valore percentuale minimo di superficie catastale delle unità immobiliari rientranti nella sottocategoria urbanistica a.1 rispetto a quella complessiva delle sottocategorie urbanistiche a.1 e a.2 da applicare all'intera unità edilizia come definita. In sede di prima applicazione la soglia di residenzialità minima è pari al 70%. Il meccanismo di verifica e le modalità applicative sono definite nel dettaglio con separato provvedimento di Giunta comunale.*

9. *L'estensione dell'area di regolamentazione di cui alla tavola 7a e il valore della soglia minima di residenzialità ordinaria da tutelare vengono fissati periodicamente, sulla base di opportuni studi predisposti d'ufficio, con apposita delibera del Consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.*