

TESTO VIGENTE

Art. 18 - Zone A.

1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso specificate nelle tavole di Piano.

2. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, desumibilmente dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

2.1. La pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà fra l'altro:

- elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 e 1497/1939, siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.

3. Forme di Intervento.

3.1. Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Recupero (P.R.) e Piani di zona ex lege n. 167/1962 (P.d.Z.) vigenti. I Piani Particolareggiati (P.P.) dovranno riguardare, di norma, ambiti estesi almeno ad un intero isolato.

3.2. Autorizzazione: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria. Detti interventi non devono comportare modifiche alla destinazione d'uso, aumento della superficie lorda di pavimento e/o alterazione delle caratteristiche architettoniche e dei prospetti.

3.3. Concessione edilizia semplice: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non diretti esclusivamente al recupero abitativo.

4. Indici urbanistici.

4.1. Per le nuove costruzioni la densità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, comunque, i 5 mc/mq;

4.2. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o ambientale;

4.3. Negli interventi ammessi mediante autorizzazione e concessione edilizia semplice è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti;

NOTA: Il testo allegato riporta ancora la normativa per le zone A della Variante Generale, approvata nel 1980, che dovrà essere rivista alla luce delle recenti modifiche della Legge Urbanistica regionale.

TESTO NUOVO

Art. 18 - Zone A.

1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso specificate nelle tavole di Piano.

2. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, desumibilmente dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

2.1. La pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà fra l'altro:

- elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 e 1497/1939, siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.

3. Forme di Intervento.

3.1. Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Recupero (P.R.) e Piani di zona ex lege n. 167/1962 (P.d.Z.) vigenti. I Piani Particolareggiati (P.P.) dovranno riguardare, di norma, ambiti estesi almeno ad un intero isolato.

3.2. Autorizzazione: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria. Detti interventi non devono comportare modifiche alla destinazione d'uso, aumento della superficie lorda di pavimento e/o alterazione delle caratteristiche architettoniche e dei prospetti.

3.3. Concessione edilizia semplice: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non diretti esclusivamente al recupero abitativo.

4. Indici urbanistici.

4.1. Per le nuove costruzioni la densità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, comunque, i 5 mc/mq;

4.2. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o ambientale;

4.3. Negli interventi ammessi mediante autorizzazione e concessione edilizia semplice è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti;

TESTO VIGENTE

4.4. In sede di Piano Particolareggiato è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente;

4.5. Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa pubblica, l'indice di densità edilizia dovrà corrispondere ai limiti di cui all'art. 7.1. del D.M. 2.4. 1968, n. 1444.

5. Prescrizioni particolari.

5.1. Per le aree comprese nella presente zona, con perimetrazione grafica corrispondente a quella della zona omogenea B2 debbono essere applicate le modalità di intervento previste dal presente articolo, nonché quelle, ove più restrittive, del successivo art. 20. Non dovrà comunque essere superata la volumetria massima complessiva espressa in abitanti, la quantità minima e massima di s.l.p. realizzabile per le altre funzioni non residenziali e la quantità minima di standard prevista nell'allegato B).

TESTO NUOVO

4.4. In sede di Piano Particolareggiato è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente;

4.5. Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa pubblica, l'indice di densità edilizia dovrà corrispondere ai limiti di cui all'art. 7.1. del D.M. 2.4. 1968, n. 1444.

5. Prescrizioni particolari.

5.1. Per le aree comprese nella presente zona, con perimetrazione grafica corrispondente a quella della zona omogenea B2 debbono essere applicate le modalità di intervento previste dal presente articolo, nonché quelle, ove più restrittive, del successivo art. 20. Non dovrà comunque essere superata la volumetria massima complessiva espressa in abitanti, la quantità minima e massima di s.l.p. realizzabile per le altre funzioni non residenziali e la quantità minima di standard prevista nell'allegato B).

5.2. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi riguardanti gli immobili esistenti nell'anno 1940, accertabili sulle mappe catastali storiche dell'epoca e nell'archivio comunale dei progetti edilizi, non possono comportare alterazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dei tetti; pertanto, le altezze e le pendenze massime di cui all'art 2 della L.R. 15 luglio 1996, n.15 come modificato dall'art. 6 della L.R. 19 novembre 1999, n.22, devono intendersi quelle esistenti.

Per tutti gli altri immobili è possibile la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde esistenti, a condizione che tali modificazioni:

- a) siano finalizzate unicamente ad assicurare i parametri di cui all'art.1 della suddetta legge regionale;
- b) siano riconosciute rispettose dei caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del contesto da parte della Commissione Edilizia Integrata.

TESTO VIGENTE**TESTO NUOVO**

Art. 18 -bis: Zone A di recupero

1. Oggetto

1.1. “Le zone A di recupero” sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 e successive modificazioni, e sono individuate da una specifica sigla, progressiva per numerazione all’interno della medesima zona di decentramento (V.1.1, V.1.2, V.2.1 etc.), e costituiscono parte della più estesa zona A; per queste zone il P.R.G.:

a) individua e censisce i beni di rilevanza storico-artistico-architettonica meritevoli di particolare tutela e conservazione, fra cui quelli sottoposti già a vincolo monumentale;

b) definisce specifiche modalità di intervento:

- per i beni di rilevanza storica, artistica e testimoniale e per gli immobili che contribuiscono alla formazione di un contesto unitario di valore storico-ambientale, indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela sovraordinati;

- per gli ambiti per i quali sono necessari interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione e riorganizzazione, di ricostruzione e di completamento del tessuto urbanistico ed architettonico;

c) prescrive particolari norme morfologico-architettoniche per gli interventi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell’ambiente.

2. Elaborati

2.1. Le previsioni di P.R.G. per queste zone sono contenute in diversi elaborati con valore complementare; la lettura delle previsioni va quindi effettuata considerando:

- gli elaborati grafici, descritti al comma seguente;

- la normativa tecnica, inclusi gli allegati normativi complementari alla stessa:

- l’allegato D, relativo all’elenco delle aree destinate a verde privato in zona di recupero;

- l’allegato E, relativo agli indici urbanistici e altre prescrizioni, per gli ambiti soggetti a piano esecutivo perimetrati nell’elaborato grafico “Modalità di intervento”;

- l’allegato F relativo alle definizioni complementari alle voci di legenda dell’elaborato grafico “Progetto-guida”;

- l’elenco dei beni di interesse storico-architettonico.

2.2. Le previsioni di P.R.G. sono illustrate dai seguenti elaborati grafici:

- tavola generale di piano “*Classificazione del territorio in base a destinazioni d’uso ed a modalità d’intervento per zone omogenee*” in scala 1:5000, che indica il perimetro della zona e la relativa sigla, l’azzoneamento funzionale, gli ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva, le aree a verde privato e la rete principale della mobilità;

- tavola “*Modalità d’intervento e progetto-guida*” in scala 1:1000, nella quale nel primo settore grafico sono individuati i perimetri degli ambiti assoggettati a piano esecutivo, le modalità di intervento, i beni di interesse storico e artistico, la perimetrazione delle aree a verde privato, gli azzoneamenti a viabilità e i relativi allineamenti; nel secondo settore grafico sono illustrati gli obiettivi di piano e prescritte particolari norme morfologico-

TESTO VIGENTE**TESTO NUOVO**

architettoniche.

3. *Obiettivi*

3.1. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione e la ricostituzione dei valori urbanistico-ambientali, desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti ed emergenze ambientali, dall'unitarietà urbanistica, funzionale e tipologica dell'insieme.

3.2. Negli interventi di nuova edificazione e di recupero di interi stabili dovranno essere privilegiate soluzioni tecnologiche finalizzate alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, nonché al risparmio energetico, ad esempio mediante l'utilizzo delle fonti geotermiche per il riscaldamento.

4. *Destinazioni d'uso*

4.1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle zone funzionali specificate nella tavola generale di piano in scala 1:5000, con esclusione di tutte le attività nocive, moleste, inquinanti, pericolose e rumorose;

4.2.1. in coerenza con gli obiettivi espressi al comma 3 del presente articolo, è sempre ammesso il recupero della funzione originaria degli immobili.

4.2.2. Nel caso di opere fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio sono ammessi i cambi di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2., purché siano coerenti con la tipologia dell'edificio e non rechino pregiudizio alla conservazione ed integrità del loro carattere storico o artistico. In tutti gli altri casi le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse in sede di pianificazione esecutiva o, in subordine di concessione convenzionata, nel rispetto della normativa in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2.

4.3. Per gli ambiti assoggettati a piano esecutivo, o in subordine a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, privi di azzonamento funzionale, l'allegato E delle N.T.A. prescrive limiti minimi e massimi delle funzioni insediabili.; le funzioni principali e compatibili ivi citate fanno riferimento, per la qualificazione, alle funzioni relative alle zone funzionali di cui agli articoli del Titolo IV delle presenti norme. 4.4. Negli interventi di nuova edificazione prospettanti su vie storiche di calibro esiguo dovrà essere privilegiata la collocazione al piano terreno di funzioni non residenziali.

5. *Forme d'intervento*

5.1. La tavola di piano "*Modalità di intervento e progetto-guida*" in scala 1:1000 individua nel settore grafico "*Modalità di intervento*" gli ambiti soggetti a piano esecutivo, con le prescrizioni di cui all'allegato E delle presenti norme. Per ognuno di tali ambiti l'elaborato di P.R.G. indica il tipo di piano esecutivo e la relativa numerazione.

5.1.1. Per tali ambiti è altresì consentito di procedere mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame di cui al successivo comma 9.3, nel rispetto delle condizioni di cui al comma

TESTO VIGENTE**TESTO NUOVO**

seguente.

5.1.2. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) della L. 457/78 e in attuazione degli "ambiti di riorganizzazione urbanistica", individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, la convenzione garantisce inoltre il concorso ai fabbisogni urbanizzativi, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modificazioni.

Nei casi di ricorso a concessione edilizia convenzionata, gli interventi devono essere disciplinati da un'unica convenzione estesa all'intero ambito assoggettato a piano esecutivo.

Nel caso di ambiti suddivisi in più unità di intervento, gli interventi edilizi relativi alle unità, potranno essere oggetto di singole concessioni edilizie convenzionate, se coordinate da una preventiva convenzione-quadro, estesa all'intero ambito soggetto a piano, atta a garantire sia la soluzione planivolumetrica unitaria prevista, che la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.2. La stessa tavola di piano "*Modalità d' intervento e progetto-guida*" nel settore grafico "*Modalità d'intervento*" prescrive per ogni immobile, coerentemente con gli obiettivi indicati, specifiche modalità d'intervento:

a) per gli immobili classificati come "*complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco*" sono consentiti esclusivamente gli interventi di opere interne, manutenzione straordinaria e restauro anche con cambio d'uso, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3. e 4.2.1.;

b) per gli immobili classificati come "*giardini storici*" sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro volti alla conservazione ed al ripristino dei caratteri ambientali, con riferimento sia agli elementi di disegno e di arredo, sia alla sistemazione del verde e delle alberature;

c) per gli immobili classificati come "*complessi edilizi con valore architettonico intrinseco*" e "*tessuto edilizio con valore storico-testimoniale*" sono consentiti esclusivamente gli interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con cambio d'uso, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3. e 4.2.1.

Gli interventi consentiti alle lettere precedenti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, quali:

- caratteristiche materiche e costruttive in considerazione della rarità e dell'interesse storico-tecnologico relativamente all'epoca di costruzione dell'immobile;
- caratteristiche compositive e materiche delle facciate (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- unitarietà della tipologia edilizia e coerenza del sistema architettonico, compositivo, distributivo, dei materiali e delle finiture;
- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, scale e androni, loggiati e balconi, affreschi, edicole e

TESTO VIGENTE**TESTO NUOVO**

decorazioni, murature ed altri elementi strutturali.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all'art. 18-ter, comma 2. delle presenti norme.

d) per gli immobili classificati come "*immobili con elementi di valore ambientale*" sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3. e 4.2.1.:

- interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo anche con cambio d'uso;

- interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio anche con cambio d'uso;

Gli interventi consentiti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti, quali:

- le caratteristiche compositive e materiche delle facciate e delle coperture (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;

- la presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all'art. 18-ter delle presenti norme.

e) per tutti gli altri immobili sono consentiti:

- interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio anche con cambio d'uso;

- interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punti 3.2. e 3.3. del Regolamento Edilizio, di nuova edificazione con procedura di piano esecutivo o, in subordine, con concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame ai sensi del comma 9.3. del presente articolo, nel rispetto delle caratteristiche edilizio-urbanistiche del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "*Progetto-guida*";

- interventi di ristrutturazione urbanistica con procedura di piano esecutivo.

5.2.1. Per gli immobili di cui ai precedenti punti a) e c) gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi non possono comportare alterazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dei tetti; pertanto le altezze e le pendenze massime di cui all'art 2 della L.R. 15 luglio 1996, n.15 come modificato dall'art. 6 della L.R. 19 novembre 1999, n.22, devono intendersi quelle esistenti .

Per tutti gli altri immobili è possibile la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde esistenti, a condizione che tali modificazioni:

- a) siano finalizzate unicamente ad assicurare i parametri di cui all'art.1 della suddetta legge regionale;

- b) riguardino edifici costruiti dopo il 1940, accertabili sulle mappe catastali storiche dell'epoca e nell'archivio comunale dei progetti edilizi;

TESTO VIGENTE

TESTO NUOVO

- c) siano riconosciute rispettose dei caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del contesto da parte della Commissione Edilizia Integrata.

5.3. Per le aree individuate nella tavola di piano *“Modalità di intervento e progetto-guida”* nel settore grafico *“Modalità d'intervento”* come *“aree a verde privato”*, che non sviluppano edificabilità, si applica la normativa di cui all'Art. 29 delle presenti N.T.A.

6. Indici

6.1. Per le nuove costruzioni su lotti liberi inedificati fin dalla data del 1888 (8) (data della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano) la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media degli isolati oggetto dell'intervento e di quelli contermini omogenei per caratteristiche tipologico-architettoniche e comunque i 5 mc/mq.

6.2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ivi comprese le trasformazioni conservative volte a mantenere o a ricostituire i valori di cui al precedente comma 3., la densità edilizia deve tenere conto di quella preesistente e documentata, senza computare le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico o ambientale. Si intendono come trasformazioni conservative anche quelle volte a ricostruire parti di isolato precedentemente edificate, parzialmente o interamente demolite.

6.3. Per gli ambiti assoggettati a piano esecutivo e, in subordine, a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, individuati nella tavola *“Modalità di intervento e progetto-guida”*, i limiti massimi di edificabilità sono fissati nell'allegato E delle presenti norme.

7. Standard

7.1. Per ogni ambito di ristrutturazione urbanistica o individuato dalla tipologia “a” nell'allegato E delle presenti norme, assoggettato a piano esecutivo o in subordine a concessione edilizia convenzionata, sono dovute complessivamente le seguenti quote di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico:

- a) per le funzioni residenziali, commerciali, direzionali, alberghiere e terziarie una quota pari all'80% della s.l.p. complessiva, ferme restando le altre prescrizioni di legge in materia di strutture commerciali;
- b) per le funzioni produttive una quota pari al 10% della s.l.p. destinata a tale attività.

Le quantità sopra indicate dovranno essere reperite in loco secondo le indicazioni e dimensioni progettuali rappresentate negli elaborati di variante; qualora non reperibili in loco, o nelle immediate vicinanze, esse potranno essere monetizzate, per le funzioni residenziali, con riferimento ai parametri di monetizzazione delle aree; per le funzioni non residenziali, potrà essere prevista la corresponsione di contributi alternativi alla cessione delle aree o delle opere previste dal piano esecutivo, finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, aggiuntive a quelle già azionate.

TESTO VIGENTE**TESTO NUOVO****8. Progetto guida**

8.1. Il settore grafico “Progetto-guida” della tavola “Modalità di intervento e progetto-guida” illustra gli obiettivi qualitativi di piano, individuando i principali elementi costitutivi e di disegno della struttura urbana da mantenere e da tracciare, e indica precisi assetti formali rispondenti alle finalità perseguite, da cui derivano le prescrizioni contenute nel settore grafico “Modalità di intervento”.

8.2. I progetti devono contenere la dimostrazione puntuale della rispondenza agli obiettivi indicati e della conformità al disegno di progetto qualora precisamente definito, nei margini di flessibilità consentiti dalla possibilità interpretativa delle indicazioni progettuali fornite, quando non univocamente riconducibili ad un assetto formale.

8.3. Nell'allegato F alle presenti norme vengono fornite le definizioni relative al significato delle voci sintetiche della legenda.

9. Prescrizioni e procedure particolari

9.1. Le prescrizioni di cui ai commi 5.1., 5.2. e 8., hanno carattere vincolante nel caso di intervento edilizio diretto e valore di obiettivo e pertanto di indirizzo formale nel caso di ricorso a strumento di pianificazione esecutiva o di concessione convenzionata per gli aspetti planivolumetrici.

9.1.1. Per gli ambiti di ristrutturazione urbanistica individuati dalla tipologia “a” nell'allegato E delle presenti norme, qualora il progetto proposto necessiti modalità di intervento o scelte morfologico-architettoniche differenti, la procedura obbligatoria sarà quella del ricorso al piano esecutivo, che dovrà adeguatamente motivare ed illustrare come l'intervento, cogliendo gli obiettivi di cui al comma 3., risulti migliorativo delle scelte indicate nella tavola “Modalità d'intervento e progetto-guida”.

9.1.2. Le modifiche dei rapporti percentuali fra funzioni di cui ai commi 4.1 e 4.3., che comportino incremento della dotazione di standard, sono possibili qualora venga garantito, nelle forme previste, il reperimento della dotazione aggiuntiva di standard indotta dalla nuova ripartizione funzionale, e ferma restando l'esclusione delle funzioni non ammesse.

9.2. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali negli ambiti caratterizzati dalla presenza di rischio archeologico non si applicano le disposizioni di cui all'art. 58 delle presenti norme, restando dovuto quanto prescritto dall'art. 41-sexies della Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

9.3. L'istanza di poter procedere mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici in luogo del piano esecutivo dovrà essere presentata come richiesta di pre-esame circa la conformità agli obiettivi di P.R.G. sotto il profilo urbanistico-edilizio, secondo le modalità d'intervento previste.

TESTO VIGENTE**TESTO NUOVO**

Art. 18 -ter: Criteri per la verifica della presenza di valori storici, architettonici e testimoniali

1. La verifica della presenza dei valori storici architettonici e testimoniali degli immobili avviene attraverso l'accertamento di una o più delle seguenti caratteristiche:

- continuità con il contesto insediativo storico in relazione ad elementi quali la tipologia insediativa, gli allineamenti e giaciture, le altezze, i ritmi di facciata, i materiali, le finiture ed i colori, le relazioni con edifici monumentali e con emergenze storiche, architettoniche ed ambientali;
- epoca di costruzione dell'edificio in data anteriore al 1855/57;

- unitarietà della tipologia edilizia e di caratteristiche quali il sistema architettonico compositivo, distributivo, decorativo, dei materiali e delle finiture;

- valore del progettista dell'edificio, riconosciuto dalla cultura architettonica;

- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, scale e androni, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni, murature ed altri elementi strutturali.

2. L'accertamento delle caratteristiche di valore deve essere accompagnato da idonea documentazione, quale:

- documentazione fotografica ed iconografica;
- documentazione storico-cartografica;
- relazione descrittiva.