



**COMUNE DI BUSSETO**  
**(PROVINCIA DI PARMA)**

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALL'ACQUISTO  
DI UN LOTTO DI TERRENO CONFINANTE  
CON LE SCUDERIE DI VILLA PALLAVICINO**

Busseto, 19 aprile 2012



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
L'Istruttore Direttivo Tecnico  
(geom. G. Roberto Dejana)

## 1. PREMESSA

Mediante accordo quadro tra Regione Emilia - Romagna, Ministero per i Beni e le Attività Culturali e Comune di Busseto è stato concordato e disposto il finanziamento per il recupero dell’immobile di proprietà comunale denominato Scuderie di Villa Pallavicino per un importo complessivo di spesa pari ad Euro 2.585.284,50, di cui:

- Euro 970.938,97 a carico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- Euro 1.456.408,46 a carico della Regione Emilia – Romagna;
- Euro 154.937,07 a carico del Comune di Busseto.

Sulla base dell’importo finanziato, l’Amministrazione Comunale ha predisposto un primo stralcio funzionale di recupero dell’immobile i cui lavori sono attualmente in corso di esecuzione.

In confine al lato sud/est del fabbricato oggetto di recupero è presente un lotto di terreno di proprietà della Ditta Ranza S.p.a. di Milano (già ex A.G.I. Autoguidovie Italiane) che l’Amministrazione Comunale intende acquistare per realizzare infrastrutture funzionali all’edificio (parcheggi, aree di sosta attrezzate, ecc..)

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 UBICAZIONE

Il terreno oggetto della presente perizia di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Busseto al Foglio 10 Particella 124 per una superficie di mq 1.730,00 (R.D. 14,38 R.A. 12,96) e confina su due fronti, nord e ovest, con la proprietà comunale, ad est con le ragioni confinanti (proprietà Ghizzoni) mentre a sud con pubblica via (Via Provesi).

### 2.2 DESCRIZIONE MORFOLOGICA DEL BENE, DESTINAZIONE D’USO ATTUALE

L’immobile si presenta attualmente come terreno agrario incolto e versa in condizioni pressoché di incuria con presenza al suo interno di residui di vecchi baraccamenti fatiscenti presumibilmente impiegati un tempo quale ricovero di animali di bassa corte e di attrezzi per le coltivazioni orticole (da tempo dismesse).

All’interno dell’area, tra l’esuberante vegetazione spontanea infestante, sono ancora presenti siepi di arbusti rustici, piante da frutto, tralci di vite, ecc...

## 3. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA

L’area in oggetto risulta classificata negli strumenti urbanisti vigenti quale “Centro storico” (Tav. 1.1 del vigente P.S.C.) disciplinata dall’art. 26 delle N.T.A. e dall’art. 29 del RUE il quale recita: *“in tale zona pur ubicata all’interno della zona urbanizzata del Capoluogo è di fatto inibita la nuova edificazione ed in particolare ... omissis .. le aree scoperte devono essere sistematicamente preferibilmente a verde ... con presenza di alberature..”*.

## 4. SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all’attualità dell’are in oggetto in considerazione della ubicazione del bene, dell’appetibilità, dell’andamento del mercato immobiliare e della destinazione urbanistica che di fatto ne vincola e ne congela la possibilità edificatoria.

## 5. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

### 5.1 INDAGINI DIRETTE

Sulla base degli elementi di conoscenza acquisiti, si assume di considerare l’area nelle condizioni e nello stato di consistenza in cui si trova a prescindere dalla correlazione della stessa con le costruzioni sia pur precarie in essa ubicate che non trovano corrispondenza e conformità con la destinazione urbanistica di zona e la cui precarietà dovrà risolversi con l’abbattimento e trasporto a discarica di tutto il materiale ivi presente. L’intera area dovrà

essere bonificata, sistemata e tenuta a verde, come previsto dall'art. 29 del RUE vigente, fatta salva la possibilità di pavimentazione con i limiti e le restrizioni presenti nello stesso articolo.

## 5.2 INDAGINI DI MERCATO

Per procedere alle indagini di stima ed elaborare un giudizio complessivo occorre soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale di questi ultimi tempi. Il prolungarsi della crisi economica a livello nazionale e mondiale tende a configurare in concreto una fase recessiva del mercato immobiliare.

Ciò determina una battuta d'arresto in genere del mercato immobiliare determinando una brusca diminuzione degli scambi e conseguentemente dei valori.

## 5.3 VALUTAZIONI DI CONFRONTO CON BENI SIMILI

I dati storici raccolti, inerenti trattative analoghe da porre a confronto con la presente valutazione, si riferiscono principalmente ad alcune compravendite intercorse tra il Comune di Busseto e soggetti privati e relative alla cessione bonaria e/o compravendita di aree non edificabili acquisite in tempi recenti al patrimonio comunale, e più precisamente:

- 1) compravendita di un'area posta nei pressi del nucleo storico frazionale del cimitero di Roncole Verdi alla quale, con delibera di Giunta Comunale n. 26 del 06/07/2009, veniva attribuito un valore di Euro 20,00/mq;
- 2) permuta tra il Comune di Busseto e soggetti privati di alcuni reliquati d'area posti nelle immediate vicinanze del cimitero del Capoluogo per una stima variabile da Euro 7,06/mq ad Euro 13,20 /mq (calcolati con riferimento ai VAM e tenuto conto della maggiorazione per cessione bonaria) (deliberazione consiliare n. 15/2009);
- 3) compravendita di un'area agricola posta a nord/ovest del Capoluogo per la realizzazione di una vasca di laminazione a cui è stato attribuito un valore di Euro 9,59/mq (delibera di Giunta Comunale n. 101/2010);

## 6. CONCLUSIONI

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e della sua consistenza, tenuto conto:

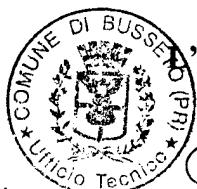
- della ubicazione del lotto in oggetto e della classificazione derivante dai vigenti strumenti urbanistici;
- dello stato di fatto in cui si trova e dell'inedificabilità dell'area;
- del prezzo di mercato di aree a destinazione similare oggetto di compravendita o cessione bonaria;

determina che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione possa quantificarsi in circa euro 20,00/mq.

Per cui il valore complessivo dell'immobile risulta essere pari ad Euro 34.600,00 (pari a mq 1.730,00 x 20,00/mq).

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato nella situazione di diritto in cui si trova.

Busseto, 19 aprile 2012



**Istruttore Direttivo Tecnico**  
(Geom. G. Roberto Dejana)

Allegati:

- allegato A: certificato - estratto di mappa;
- allegato B: estratto PSC e NTA;
- allegato C: estratto RUE.

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2012

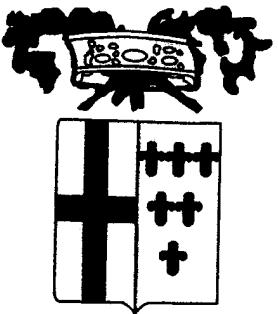
Data: 19/04/2012 - Ora: 10:15:34

Fine

Visura n.: T1222902 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BUSSETO ( Codice: B293 )																																																																				
Catasto Terreni		Provincia di PARMA																																																																				
Catasto Terreni		Foglio: 10 Particella: 124																																																																				
<b>Immobile</b>																																																																						
<table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">N.</th><th rowspan="2">DATI IDENTIFICATIVI</th><th colspan="10">DATI CLASSAMENTO</th><th rowspan="2">DATI DERIVANTI DA</th></tr><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Porz</th><th>Qualità Classe</th><th>Superficie(m<sup>2</sup>)</th><th>Deduz</th><th colspan="3">Reddito</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>10</td><td>124</td><td></td><td>-</td><td>PRATO IRRIG</td><td>2</td><td>ha are ca</td><td>Euro 14,38</td><td>Dominicale</td><td>Agriato</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>17</td><td>30</td><td>E1</td><td>Euro 12,96</td><td>Impianto meccanografatico del 02/01/1976</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Partita</td><td>L. 25.085</td><td></td></tr></tbody></table>												N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO										DATI DERIVANTI DA	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			1	10	124		-	PRATO IRRIG	2	ha are ca	Euro 14,38	Dominicale	Agriato									17	30	E1	Euro 12,96	Impianto meccanografatico del 02/01/1976										Partita	L. 25.085	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO												DATI DERIVANTI DA																																																								
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito																																																													
1	10	124		-	PRATO IRRIG	2	ha are ca	Euro 14,38	Dominicale	Agriato																																																												
							17	30	E1	Euro 12,96	Impianto meccanografatico del 02/01/1976																																																											
									Partita	L. 25.085																																																												
<b>INTESTATO</b>																																																																						
<table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">N.</th><th rowspan="2">DATI ANAGRAFICI</th><th colspan="10">DIRITTI E ONERI REALI</th><th rowspan="2">CODICE FISCALE</th></tr><tr><th>1</th><th>TRANZA S.P.A. con sede in MILANO</th><th>04590830156*</th><th colspan="9">(1) Proprieta` per 1/1</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 12998 1/2010 in atti dal 06/10/2010 Repertorio n. 190690 Rogante: SEVERINI LUCIANO</td><td></td><td colspan="9"></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Sede: MILANO FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE</td><td></td><td colspan="9"></td><td></td></tr></tbody></table>												N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI										CODICE FISCALE	1	TRANZA S.P.A. con sede in MILANO	04590830156*	(1) Proprieta` per 1/1									1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 12998 1/2010 in atti dal 06/10/2010 Repertorio n. 190690 Rogante: SEVERINI LUCIANO													Sede: MILANO FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE																			
N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI												CODICE FISCALE																																																								
		1	TRANZA S.P.A. con sede in MILANO	04590830156*	(1) Proprieta` per 1/1																																																																	
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 12998 1/2010 in atti dal 06/10/2010 Repertorio n. 190690 Rogante: SEVERINI LUCIANO																																																																					
	Sede: MILANO FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE																																																																					

Rilasciata da: Servizio Telematico

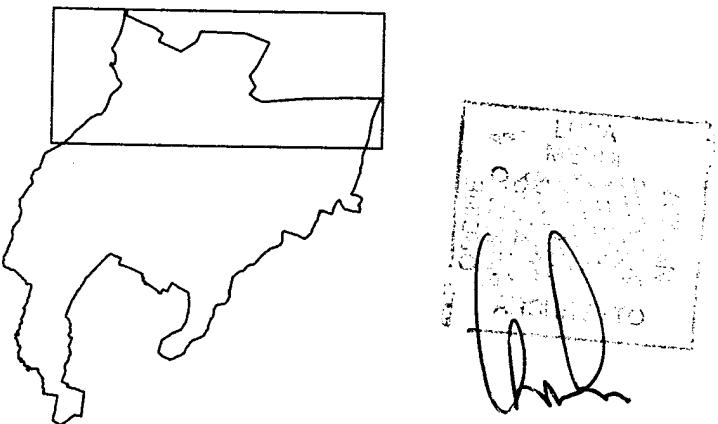


Provincia di Parma



Comune di Busseto

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE



## Tavola 1.1

### PREVISIONI DEL P.S.C. E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Settembre 2004

Scala 1 : 5000

Il Sindaco  
Luca Laurini

I Progettisti  
Luca Menci  
Marco Banderali

L'Assessore all'urbanistica  
Gilberto Testa

Politecnico di Milano - Giuseppe Boatti

Il Segretario Comunale  
Ilde Gaudiello

Giorgio Baldizzone - ARCHETIPO

Adozione  
Controdeduzione  
Adeguamento a seguito dell'intesa  
con la Provincia  
Approvazione

Delibera n. 1/2004 C.C.  
Delibera n. 19/2004 C.C.  
Delibera n. 933/2004 Giunta Provinciale  
Delibera n. 28/2004 C.C.

del 26 Gennaio 2004  
del 11 Giugno 2004  
del 23 Agosto 2004  
del 30 Settembre 2004.

## LEGENDA

### AMBITI URBANIZZATI

Centri storici		Art. 26
Complessi storico testimoniali		Art. 27
Ambiti residenziali consolidati		Art. 28
Piani attuativi vigenti in ambiti residenziali consolidati		Art. 28
Ambiti industriali e artigianali consolidati		Art. 29
Piani attuativi vigenti in ambiti industriali e artigianali consolidati		Art. 29
Ambiti industriali consolidati		Art. 29
Ambiti industriali e artigianali di riqualificazione morfologica		Art. 30
Ambiti di valorizzazione del tessuto urbano		Art. 31
Ambiti in prevalenza residenziali con caratteri e morfologia di matrice rurale		Art. 32
Ambiti residenziali misti ad altre funzioni		Art. 33
Ambiti di trasformazione urbana		Art. 35
Ambiti di trasformazione con prevalente funzione produttiva		Art. 36
Ambiti di trasformazione con prevalente funzione direzionale, ricettiva e commerciale		Art. 37
Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione morfologica e funzionale		Art. 38
Ambiti di riqualificazione speciale		Art. 39

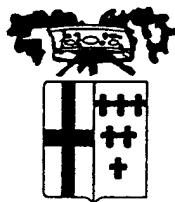
### AMBITI URBANIZZABILI

Ambiti di espansione residenziale		Art. 41
Ambiti di espansione non residenziale		Art. 42
Ambiti per attività direzionali, ricettive, commerciali di nuovo impianto		Art. 43
Ambiti per nuove dotazioni speciali, ricreative e aree residenziali di qualità		Art. 44

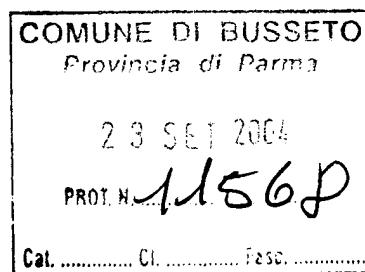
### AMBITI RURALI

Aree rurali di valorizzazione della vocazione produttiva		Art. 45
Aree soggette a prescrizioni specifiche ( pescicoltura)		Art. 45
Ambiti rurali periurbani con funzione ecologica		Art. 46
Aree soggette a prescrizioni specifiche ( apicoltura)		Art. 45
Ambiti rurali di valore ambientale		Art. 47
Limite del progetto di tutela, recupero e valorizzazione		





Provincia di Parma



Comune di Busseto

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo adeguato alle modifiche e integrazioni intervenute a seguito  
dell'espressione dell'intesa ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000 -

Delibera Giunta Provinciale n.º 933 del 23/08/2004

Settembre 2004

Il Sindaco

Luca Laurini

L'Assessore all'urbanistica

Gilberto Testa

Il Segretario Comunale

Iilde Gaudiello

Adozione

Delibera n. 1/2004 C.C.

del 26 Gennaio 2004

Controdeduzione

Delibera n. 19/2004 C.C.

del 11 Giugno 2004

Approvazione

Delibera n. ....

.....



I Progettisti

Luca Menci

Marco Banderali

Politecnico di Milano - Giuseppe Boatti

Giorgio Baldizzone - ARCHETIPO

Cooperativa R.E.A.

## **TITOLO III – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L’USO DEL TERRITORIO**

### **CAPO I: AREE URBANIZZATE**

#### **SEZIONE I –*Tessuto insediativo di interesse storico***

##### **Articolo 26 - Centri storici**

Nella tavola n° 1 il PSC individua le parti del territorio urbanizzato impianto storico, ai sensi dell’art. A-7 della L.R. 20/2000, che costituiscono i centri storici.

Obiettivo del PSC è la tutela e la valorizzazione dell’identità del tessuto urbano storico attraverso il sostegno al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi inedificati, della viabilità, degli spazi storici.

All’interno dei centri storici, ai sensi dell’art. A-7 della L.R. 20/2000 valgono le seguenti disposizioni:

- a) è vietato modificare i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d’uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l’aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Gli immobili appartenenti ai centri storici sono stati censiti in apposito documento che costituisce riferimento per la disciplina del RUE e per i successivi interventi urbanistici ed edili.

Il PSC si attua, salvo quanto specificatamente contenuto nel POC, mediante intervento diretto secondo quanto indicato nel RUE.

#### **Compiti assegnati dal PSC al RUE**

Nel rispetto della perimetrazione dei centri storici e delle disposizioni contenute nel presente documento il PSC rimanda al RUE una disciplina particolareggiata cui sottoporre gli interventi.

In particolare il RUE in apposita cartografia individua:

- a) la destinazione d'uso di tutti gli immobili ricadenti nel presente ambito;
- b) le categorie di intervento e le modalità attuative per gli interventi edilizi su edifici esistenti e relative aree scoperte e di pertinenza;
- c) le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni e dei manufatti in genere;
- d) la normativa di dettaglio per i parametri edilizi ed igienici non contenuti nel presente PSC;
- e) le modalità di intervento sugli spazi pubblici finalizzate alla riqualificazione delle strade, delle piazze, dei percorsi, delle dotazioni territoriali;
- f) particolari edifici sui quali prevedere limitati interventi di volumetrie finalizzati al miglior inserimento ambientale degli edifici stessi (rispetto di allineamenti di gronde, miglioramento di frontespizi ciechi, recupero dei caratteri architettonici originari).

#### **Compiti assegnati dal PSC al POC**

Nel rispetto della perimetrazione dei centri storici e delle disposizioni contenute nel presente documento il PSC rimanda al POC il compito di individuare particolari interventi, che richiedono il coordinamento di risorse e volontà pubbliche e private, finalizzati a programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione di specifiche aree ricadenti all'interno dei centri storici.

Tali programmi possono includere, tra gli altri, strumenti attuativi quali Programmi di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98, i Progetti di valorizzazione commerciale ai sensi della L.R. 14/99.

Nel rispetto delle norme di tutela del tessuto storico, il POC può prevedere interventi di valorizzazione attraverso progetti che prevedano:

- a) intervento di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piano Attuativo preventivo, nel rispetto dei parametri indicati nel presente articolo;
- b) la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici;
- c) la sistemazione e il ripristino di tratti della viabilità storica, individuando percorsi pedonali, ciclabili di interesse storico, culturale e paesaggistico;
- d) l'insediamento di funzioni economiche in grado di sostenere la qualificazione e la gestione di alcune aree del tessuto storico.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in fase di predisposizione del POC, la stipula di accordi e convenzioni con soggetti privati aventi per obiettivi quelli contenuti nel presente articolo.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

Negli edifici ricadenti all'interno dei centri storici, compatibilmente con l'impianto tipologico degli edifici, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) residenza collettiva;
- c) attività ricettive;
- d) esercizi commerciali di vicinato;
- e) pubblici esercizi;
- f) attività per lo spettacolo;
- g) uffici professionali e studi professionali;
- h) attività terziarie e direzionali di interesse di uso pubblico;
- i) artigianato di servizio;
- j) attrezzature pubbliche;
- k) attrezzature di interesse comune;
- l) attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali;
- m) attrezzature culturali.

Fatte salve le disposizioni contenute nel RUE, per gli edifici esistenti la variazione delle destinazioni d'uso anche verso quelle sopra

indicate non deve comportare significative alterazioni dell'impianto tipologico originario.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento ma con destinazioni d'uso difformi da quelle indicate, fino al completo adeguamento alle disposizioni contenute nel PSC e nel RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo.

In caso di trasformazioni edilizie, è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli indicati, previa formazione di Piano di Recupero, esteso all'intera unità edilizia e relative aree di pertinenza, che preveda:

- a) la valutazione della compatibilità delle funzioni con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio;
- b) la valutazione della compatibilità dell'intervento con le caratteristiche ed ambientali dell'area urbana su cui si interviene;
- c) la dotazione minima di posti auto di pertinenza secondo quanto previsto dal RUE.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

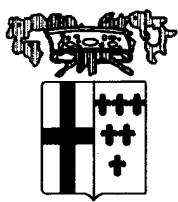
Per gli interventi edilizi diretti, fatte salve le disposizioni contenute nel RUE, si applicano i seguenti parametri:

- superficie minima d'intervento: superficie fondiaria;
- superficie complessiva massima: esistente

Per gli interventi sottoposti a Piano attuativo preventivo, fatte salve le disposizioni contenute nel POC, si applicano i seguenti parametri:

- superficie minima d'intervento: superficie territoriale compresa all'interno del perimetro di piano attuativo;
- superficie complessiva massima: esistente + 10% utilizzabile una sola volta durante la validità del presente strumento urbanistico;
- dotazioni territoriali come indicato nel successivo art.

53.



Provincia di Parma



Comune di Busseto

# REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Testo coordinato

Marzo 2006

Il Sindaco

Luca Laurini

L'Assessore all'urbanistica

Gilberto Testa

Il Segretario Comunale

Roberta Granelli

Adozione

Approvazione

VARIANTE LUGLIO 2005

Adozione

Approvazione

I Progettisti

Luca Menci

Marco Banderali

Politecnico di Milano - Giuseppe Boatti

Giorgio Baldizzone - ARCHETIPO

Cooperativa R.E.A.

Delibera n° 2/2004 C.C.

Delibera n° 29/2004 C.C.

del 26 Gennaio 2004

del 30 Settembre 2004

Delibera n° 35/2005 C.C.

Delibera n° 24/2006 C.C.

del 15 Luglio 2005

del 21 Marzo 2006

## **TITOLO III**

# **NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL TERRITORIO**

### **CAPO I - AREE URBANIZZATE**

#### **SEZIONE I - *Centri storici e complessi storico testimonialsi***

##### **Articolo 29 - Centri Storici**

(Art. 26 del PSC)

Le aree dei Centri Storici, sono quelle comprese nel perimetro indicato nella tavola n° 1. Tale perimetro coincide con il limite medio del segno grafico.

Gli ambiti dei Centri Storici sono individuati sulla base delle preesistenze indicate nelle mappe catastali storiche e modificate fino a contenere per intero gli edifici e le aree compresi negli isolati o porzioni di tessuto ancora oggi riconoscibile all'interno dei quali si sono conservati gli impianti urbanistici ed edilizi originari.

Sono stati viceversa esclusi gli edifici con relative pertinenze e i nuclei sparsi con ridotta consistenza o fortemente manomessi tanto da rendere non più identificabile lo stato originale dei luoghi.

Il RUE, in accordo con le indicazioni del PSC, intende favorire un processo di rivitalizzazione e valorizzazione di tutti gli ambiti dei Centri Storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione in cui la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

La disciplina relativa ai Centri Storici si basa sull'indagine tipologica e morfologica degli edifici, delle aree pertinenziali, degli spazi inedificati, delle aree per la mobilità che ne ha determinato:

- a) le caratteristiche qualitative degli immobili;
- b) i criteri guida per la conservazione ed il recupero delle loro caratteristiche architettoniche ed urbanistiche;

- c) le modalità di intervento specifiche per gli edifici.

## **Articolo 30 - Complessi storico testimoniali**

(Art. 27 del PSC)

Il RUE, nel rispetto dell'individuazione riportata nel PSC, approfondisce la disciplina urbanistica ed edilizia relativa ai Complessi storico testimoniali, di cui fanno parte anche gli immobili sottoposti alle normativa di tutela di cui al D. Lgs 42/2004.

La disciplina relativa ai Complessi storico-testimoniali si basa sull'indagine tipologica e morfologica degli edifici, delle aree pertinenziali, degli spazi inedificati, delle aree per la mobilità che ne ha determinato:

- a) le caratteristiche qualitative degli immobili;
- b) i criteri guida per la conservazione ed il recupero delle loro caratteristiche architettoniche ed urbanistiche;
- c) le modalità di intervento specifiche per gli edifici.

## **Articolo 31 - Destinazioni d'uso delle aree dei Centri Storici**

I Centri Storici presentano necessariamente caratteristiche di polifunzionalità, a prevalente destinazione residenziale.

La conservazione e la modifica delle destinazioni esistenti alla data di adozione del presente RUE deve avvenire nel rispetto degli obiettivi indicati dal PSC e dal precedente articolo. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale opporre divieto a destinazioni d'uso che, risultino incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano e con la tutela delle risorse.

Sono vietate infatti le destinazioni d'uso che comportino elevati flussi di traffico o l'insediamento di attività rumorose e inquinanti.

Il mutamento di destinazioni d'uso connesso a trasformazioni fisiche dell'unità immobiliare è soggetto a Permesso di costruire, che deve prevedere il rispetto delle disposizioni contenute nel PSC e nel presente RUE e la corretta applicazione delle modalità di intervento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) residenza;
- b) residenza collettiva;
- c) attività ricettive;
- d) esercizi commerciali di vicinato;
- e) pubblici esercizi;
- f) attività per lo spettacolo;
- g) uffici professionali e studi professionali;
- h) attività terziarie e direzionali di interesse di uso pubblico;
- i) artigianato di servizio;
- j) attrezzature pubbliche;
- k) attrezzature di interesse comune;
- l) attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali;
- m) attrezzature culturali.

Le attività commerciali e destinate ai servizi di vicinato devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o da corti che devono poter permettere l'uso pubblico, eventualmente convenzionato. Le attività commerciali ai piani superiori a quello terra o rialzato sono ammessi esclusivamente se facenti parte di quella al piano terra e siano ad essa direttamente collegate.

Specifiche limitazioni o modifiche alle destinazioni d'uso ammesse possono essere definite dagli strumenti di pianificazione attuativa quali programmi di riqualificazione urbana, progetti di valorizzazione commerciale.

Le destinazioni d'uso rilevate per gli immobili appartenenti ai Centri storici sono indicate nella tavola n° 2 del RUE.

In particolare si individuano le seguenti destinazioni, a cui si applicano le relative disposizioni:

- 1) Residenza e attività compatibili. Per questi immobili valgono le prescrizioni di cui ai commi precedenti.
- 2) Accessorio o autorimessa privata. Le destinazioni ammesse sono:
  - locali di deposito senza presenza di persone;
  - autorimesse;

- copertura dell'accesso, qualora l'indicazione coincida con le strutture d'ingresso alla corte o alla proprietà.

Le autorimesse non sono computate ai fini della determinazione della Sc e del Volume. Nella costruzione di nuove autorimesse e di posti auto coperti, laddove questi siano consentiti, deve essere minimizzato l'utilizzo e l'impermeabilizzazione dell'area scoperta. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti.

Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica.

Le autorimesse formanti corpo edilizio indipendente devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nel presente RUE.

- 3) Area privata scoperta. Sono le aree private, formanti i cortili o interne alle recinzioni, non interessate dai fabbricati e al servizio degli stessi. L'Area privata scoperta è di norma inedificabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto relativo alle Ristrutturazioni con vincoli generali e per la costruzione dei posti auto coperti di cui al punto precedente. È sempre vietata, invece, la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari. Tali aree devono essere sistematiche preferibilmente a verde, pavimentandole nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri. Per le parti impermeabili è consentito l'uso di pietra e massetti di cemento autobloccanti; sono comunque escluse le pavimentazioni in asfalto e in conglomerato cementizio. Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro

sviluppo e portamento. Nelle aree libere è ammessa esclusivamente la realizzazione delle seguenti strutture edilizie:

- parcheggi interrati, purché non in contrasto con altre norme di tutela, la regolare circolazione stradale e la salvaguardia dei valori ambientali, urbani ed architettonici;
- opere di arredo;
- corpi tecnici per impianti e infrastrutture al servizio degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, quando sia dimostrata l'impossibilità ad una diversa localizzazione all'interno dell'edificio stesso.

- 4) Sistema viabilistico centrale. Le aree appartenenti a questa zona sono costituite dal sistema di strade e piazze esistenti all'interno dei centri storici. Tali spazi devono essere progressivamente pedonalizzati, secondo tempi e modalità fissati dall'Amministrazione comunale, sulla base di uno specifico progetto esecutivo.
- 5) Aree per dotazioni territoriali. Sono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria esistenti o previste dal PSC, secondo la classificazione in esso contenuta, per le quali si applicano anche le disposizioni contenute nel presente Regolamento negli articoli 59 e seguenti.
- 6) Aree per attrezzature urbane. Sono le aree destinate principalmente ai cimiteri siti all'interno dei Centri Storici. In queste aree si applicano le disposizioni contenute nel PSC e nell'art. 64 del presente Regolamento.

## **Articolo 32 - Destinazioni d'uso delle aree dei Complessi storico testimoniali**

Valgono le disposizioni contenute nel precedente articolo 31, con le seguenti disposizioni.