


COMUNE MONSUMMANO TERME

PROVINCIA DI PISTOIA

INTEGRAZIONE VARIANTE SUAP

OGGETTO

Richiesta di Variante SUAP per Ristrutturazione Edilizia e Cambio di Destinazione d'Uso di un Fabbricato ad uso Direzionale-Polivalente a Artigianale/Industriale da Realizzarsi in Via della Libertà/Via Marx - Foglio 8 , Particella 55 , Sub 1
Proprietario : 

IL PROGETTISTA : ARCH. DELLA CORTE BRUNO

APPROVAZIONI

I COMMITTENTI: 

TAVOLA N. 16B

ELABORATO GRAFICO

ZONA A2.2

RELAZIONE TECNICA / MODIFICA ZONING

.SUPERFICIE LOTTO - 1.998,06 Mq

Particella 55 Sub 1

MODIFICA ZONING

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA – MODIFICA ZONING
NORME TECNICHE DI RIFERIMENTO**

OGGETTO INTEGRAZIONE alla Richiesta di **VARIANTE SUAP** per intervento di:
Ristrutturazione Edilizia e Cambio di destinazione d'uso in un fabbricato ad uso
Polifunzionale- Attività Sportive (da Polifunzionale- Attività Sportive a
Artigianale/Industriale),
sito nel comune di Monsummano Terme (PT) alla via della Libertà e rappresentato al
Catasto fabbricati del Comune di Monsummano Terme al foglio di mappa n°8,
Particella n° 55 sub. 1 graffato alla particella n° 926;
proprietario **[REDACTED]**,

Il sottoscritto Della Corte Bruno codice fiscale DLLBRN67R16D801I nato a Villa di Briano Prov.
Caserta il 16/10/1967; Residente in: Chiesina Uzzanese (PT) Via Livornese di Sotto, 43; Iscritto
all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pistoia al numero 744;

In qualità di Progettista della Richiesta di cui all'Oggetto e in riferimento alla Richiesta di Documenti
Integrativi come da Richiesta Protocollo 0009056/2020 ;

PREMESSO

- Che il Fabbricato di cui all'Oggetto è situato in Zona Urbanistica A2.2 – Tessuti Lineari
del Capoluogo (Art. 53 NTA.) ; dove non è ammesso il Cambio di destinazione d'uso da
Direzionale/Polifunzionale a Artigianale/Industriale;

PREMESSO ALTRESI

- Che la Società **[REDACTED]**, svolge l'attività industriale di montaggio di
apparecchiature elettriche, stesura cavi e prove su mezzi ferroviari, (Ateco 2007 codice
30.20.02) – Costruzione di locomotive e di altro materiale rotabile ferroviario, tranviario,
filoviario, per metropolitane e per miniere) specializzata nelle attività di Cablaggi elettrici, prove
elettriche e quadristica nei settori Civile, Industriale , Navale e Ferroviario;

- Che l'Attività lavorativa della Società **[REDACTED]**, svolta all'interno

dell'Azienda è fatta per la maggiore di lavoro manuale, con l'uso di piccoli attrezzi elettrici per il taglio ed il montaggio dei vari cavi elettrici, quindi di fatto il fabbricato ad uso della società serve maggiormente come sede amministrativa e per il deposito ed il magazzinaggio delle materie prime, che saranno poi montate negli stabilimenti dei committenti (██████████) e Altri).

PREMESSO ALTRESI

- Che la Società ██████████, svolge da più di 2 anni la propria attività nel Comune di Monsummano Terme (PT) alla Via della Libertà, 53, (come da Permesso Preventivo Favorevole Pratica PREV-40-2017 prot. n. 12779 del 14/06/2017) e quindi in Zona B2 – Tessuti Edilizi di Completamento (Art. 55 N.T.A) e dove sono ammesse Attività Produttive non Moleste (Punto 3 - Art. 55 N.T.A);

DICHIARA

Che la Richiesta di cui all'oggetto prevede il Cambio di Destinazione Totale (dell'intera proprietà di cui al Foglio 8 Particella n° 55 sub. 1 graffato alla particella n° 926) dalla Zona Urbanistica A2.2 – Tessuti Lineari del Capoluogo (Art. 53 NTA.) alla Zona Urbanistica B2 – Tessuti Edilizi di Completamento (Art. 55 N.T.A);

Si Allega

- Stralcio del Regolamento Urbanistico riferito alla Vecchia ed alla Nuova Zona d'Intervento
- Copia Parere Preventivo Favorevole Pratica PREV-40-2017 prot. n. 12779 del 14/06/2017
- Estratto Rischi analizzati nel DVR Aziendale della Società ██████████

Monsummano Terme, li 18/06/2020

Il Tecnico

ALLEGATO 1

Estratto N.T.A. Regolamento Urbanistico Monsummano Terme (PT)

- le aree a verde privato sono assimilate alla zona assegnata all'area e/o al fabbricato a cui fanno riferimento.

CAPO 2 - La città storica

Art. 51 - La città storica (zone A): classificazione e destinazioni d'uso

1. "La città storica" identifica gli insediamenti urbani di antico impianto nonché i borghi ed i centri minori, gli edifici e i complessi edilizi di interesse storico isolati all'interno degli insediamenti urbani, di cui rappresentano la memoria ed un essenziale elemento di identità.
2. "La città storica" è individuata dalle zone A articolate nelle seguenti sottozone:
 - zone A1 che identificano i centri storici e gli aggregati minori della Collina
 - zone A2 che identificano la struttura di impianto storico del capoluogo
 - zone A3 che identificano gli insediamenti ed i centri minori della pianura.
3. Nella zona A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianale di servizio;
 - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita;
 - turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
 - direzionale;
 - di servizio ad eccezione delle funzioni f.18, f.19, f.21, f.22.
4. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.
5. Negli edifici e complessi edilizi a destinazione agricola è consentita la permanenza delle attività agricole e l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.
6. Nell'edificio ex frantoio Tessi in p.za IV Novembre e nell'edificio Telecom in via Maneto non sono ammesse destinazioni residenziali.
7. L'intervento diretto deve rispettare le limitazioni e le prescrizioni indicate per ciascuna zonizzazione. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.
8. Il perimetro delle zone A1 e A2 individua le aree assoggettate alla disciplina di cui ai successivi articoli 52 e 53 ed include le aree destinate alla viabilità nonché le aree ed immobili classificati come zone F in quanto attrezzature ed impianti di interesse generale. Qualora la destinazione d'uso di attrezzatura od impianto di interesse generale non corrisponda a quella in atto, sugli immobili sono ammessi, fino a quando l'immobile non venga acquisito e destinato agli usi previsti dal Piano unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro senza cambiamenti di destinazione d'uso.
9. Sulle tavole del R.U., all'interno delle zone A, sono individuati con apposita perimetrazione gli edifici e le aree assoggettate a piani di recupero approvati ed in diversi casi già attuati: all'interno di detti perimetri valgono le destinazioni d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici, le norme e le condizioni previste dai piani attuativi approvati. Solo in assenza di specifiche indicazioni dei piani attuativi si fa riferimento alla disciplina di zona.

Art. 52 - Gli insediamenti storici della collina (zone A1)

1. Le zone A1 comprendono i centri storici e gli aggregati minori, prevalentemente di origine rurale, della collina del Montalbano, così distinti e classificati:

- A1.1 Centro storico di Monsummano Alto
- A1.2 Centro storico di Montevettolini
- A1.3 Aggregati minori della Collina: Case Romani, Castelvecchio, Melazzano, Vaticano, Case Brogi

Sia i centri storici che gli aggregati minori della collina hanno caratteristiche idonee ad accogliere strutture ricettive sul modello dell'albergo diffuso di cui all'art.119.

2. A1.1 Centro storico di Monsummano Alto

2.1 Per il centro storico di Monsummano Alto, fino alla redazione di un nuovo piano attuativo (Piano particolareggiato o Piano di recupero), gli interventi sono assoggettati alle disposizioni del Piano Particolareggiato approvato con Del. C.C. n.90 del 30.09.1999. La redazione di un nuovo piano attuativo deve essere finalizzata agli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati dal P.S..

3. A1.2 Centro storico di Montevettolini

3.1 Per il centro storico di Montevettolini valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati R.V.A.A., V.A.A., E.V.A.A., S.V.A.A., valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, Capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali,
- per gli edifici privi di valore sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'insediamento con altezze non superiori alle preesistenti, con distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato nel DM 1444/1968 all'art.9 per le zone A e nel rispetto comunque delle norme del Codice Civile,
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprenditive di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate; la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi architettonici, di arredo, di valore delle aree di pertinenza, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto,
- le mura e le porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica,
- interventi diversi da quelli di cui ai precedenti alinea sono consentiti solo previa redazione di un piano di recupero e nel rispetto comunque degli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati dal P.S..

4. A1.3 Aggregati minori della Collina: Case Romani, Castelvecchio, Melazzano, Vaticano, Case Brogi

4.1 Negli aggregati minori della Collina valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel presente comma;
- per gli edifici a destinazione agricola valgono le disposizioni per gli interventi

- edilizi delle zone EA2. Nel perimetro dei borghi è consentita la localizzazione di nuovi annessi a destinazione agricola, a condizione che non pregiudichino i caratteri architettonici ed ambientali del borgo;
- per ogni edificio a destinazione residenziale non agricola è ammesso un ampliamento fino al limite di 50 mq di Sul sulla base della seguente formula:
 - Incremento max = 3.300/Sul esistente; incremento minimo comunque consentito mq 15 di Sul;
 - l'incremento non è consentito su edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A.: per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A. è ammesso solo se non compromette gli elementi di valore, se è defilato rispetto alle facciate principali e se non è finalizzato a rialzamenti e sopraelevazioni di volumi esistenti;
 - per tutti gli edifici non classificati non sono comunque ammessi ampliamenti che possono portare ad edifici di altezza superiore a quelli della media degli edifici circostanti;
 - interventi diversi da quelli di cui ai precedenti alinea sono ammessi solo previa redazione di piano di recupero.

Art. 53 - La struttura storica del capoluogo (zone A2)

1. Le zone A2 identificano la struttura di impianto storico del Capoluogo: il nucleo originario della Città bassa raccolto attorno al sistema delle piazze centrali; le espansioni lineari otto-novecentesche; gli edifici isolati di particolare pregio.
2. In relazione alle origini ed alle specifiche caratteristiche le zone A2 si distinguono in:
 - zone A2.1 che individua il nucleo originario del capoluogo,
 - zone A2.2 che individuano le espansioni storiche del capoluogo formatesi lungo gli assi viari che convergono sulle piazze,
 - zone A2.3 che identificano gli edifici ed i complessi edilizi di particolare pregio.
3. **A2.1 Nucleo originario del capoluogo**
 - 3.1 Nelle zone A2.1 valgono le seguenti disposizioni:
 - per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
 - interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo;
 - sugli immobili privi di valore posti nelle zone A2.1 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, incluse le addizioni funzionali,
 - non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.),
 - è prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle formazioni arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale; l'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere assoggettata ad autorizzazione comunale.
 - interventi diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.
 - 3.2 Nelle piazze centrali del capoluogo è previsto un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici secondo quanto indicato all'art.95 in relazione al Progetto di centralità PC1. Nell'ambito del Progetto di centralità è ammesso definire una

specifica disciplina degli interventi per gli edifici che prospettano sulle piazze classificati in zona A2.1.

4. **A2.2 Tessuti lineari del capoluogo**

4.1 Nelle zone A2.2 valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel presente comma;
- per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 15% della Sul esistente ed al 50% del Rc se compatibili con la tutela degli elementi di valore;
- per gli edifici privi di valore è ammessa la sostituzione edilizia, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il Rc preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;
- per gli edifici privi di valore, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttive e dei fabbricati realizzati dopo l'adozione del primo R.U. (29.01.02), sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al 20% della Sul esistente, purché non si superi il 50% del Rc e le altezze preesistenti o circostanti;
- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;
- nelle aree di pertinenza degli immobili, se compatibile con la tutela degli elementi di valore dell'edificio e con i caratteri delle stesse aree, è ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 57 comma 6.1, lettera a): tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche costruttive coerenti con il contesto in cui si inseriscono;
- per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero esteso almeno all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

5. **A2.3 Edifici isolati di particolare pregio del capoluogo**

5.1 Nelle zone A2.3 si applicano le disposizioni relative alle zone A2.1 di cui al precedente comma 3.1.

Art. 54 - Gli insediamenti storici della pianura (zone A3)

1. Gli insediamenti storici della pianura individuano i nuclei originari delle frazioni di pianura (Cintolese, Uggia, Pazzera, Pozzarello, Chiesina Ponziani, Bizzarrino) ed alcuni aggregati di origine rurale formatisi in corrispondenza di punti significativi della rete stradale che nella fase della crescita urbana si sono ampliati ed ispessiti.
2. Nelle zone A3 si applicano le disposizioni relative alle zone A2.2 di cui al comma 4.1

del precedente art. 53.

CAPO 3 - La città della prima espansione urbana

Art. 55 - Tessuti a prevalente destinazione residenziale (zone B): caratteri generali, classificazione e destinazioni d'uso

1. Le zone B identificano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate.
2. Le zone B della città dell'espansione urbana si articolano nelle seguenti sottozone:
 - zone B0: Tessuti edilizi di interesse ambientale
 - zone B1-B2-B3-B4: Tessuti edilizi di completamento
 - zone B5: Tessuti edilizi risultanti da interventi di riqualificazione insediativa
 - zone BR: Tessuti edilizi assoggettati ad interventi di riqualificazione insediativa.
3. Nelle zone B0, B1, B2, B3, B4 le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
 - residenza
 - attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio
 - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
 - direzionale
 - turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici
 - servizi pubblici;
 - servizi privati ad eccezione delle funzioni f.18, f.19, f.21 limitatamente a stazioni di servizio distribuzione e deposito carburanti, f.22.
4. Nelle zone B0, B1, B2, B3, B4 il R.U. si attua mediante intervento edilizio diretto sulla base delle disposizioni degli artt. 56 e 57. In queste zone sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un piano di recupero.
5. Nelle zone B5 e nelle zone BR le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sono definiti rispettivamente all'art. 58 ed all'art. 59.

Art. 56 - Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale (zone B0)

1. Le zone B0 individuano le aree ed i tessuti a prevalente destinazione residenziale che per la particolare collocazione nell'ambito urbano o per il valore del contesto in cui sono inserite rivestono un'interesse ambientale e richiedono di conseguenza una specifica attenzione.
2. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:
 - per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel successivo alinea;
 - per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 20% della Sul esistente ed al 50% del Rc. Se compatibili con la tutela degli elementi di valore dell'edificio nelle aree di pertinenza degli stessi immobili é ammessa la

realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 57 comma 6.1, lettera a);

- per gli edifici privi di valore sono ammessi tutti gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente all'art. 23, comma 1; nel caso di sostituzione edilizia è fatto obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il Rc preesistente, se superiore a 0,50, salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;
- per gli edifici privi di valore sono ammessi tutti gli "Interventi non parametrati" ammessi per le zone B1,B2,B3,B4 di cui al successivo art.57 comma 6; sono esclusi i fabbricati realizzati dopo l'adozione del primo R.U., (29.01.02) nonché i fabbricati che hanno usufruito degli ampliamenti "una tantum" in forza del precedente R.U.;
- nelle aree di pertinenza degli edifici classificati, se compatibile con la tutela degli elementi di valore dell'edificio e con i caratteri delle stesse aree, è ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art.57 comma 6.1, lettera a): tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche costruttive coerenti con il contesto in cui si inseriscono;
- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;
- per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero esteso, come minimo, a tutto l'edificio ed alle sue pertinenze.

Art. 57 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1, B2, B3, B4)

1. Le zone B1, B2, B3 e B4 individuano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana diffusa del capoluogo e delle principali frazioni di pianura. Esse sono così distinti in relazione alla densità edilizia, ai caratteri tipomorfologici, alla collocazione nel sistema insediativo urbano:
 - zone B1: Tessuti edilizi ad elevata densità delle aree centrali del capoluogo,
 - zone B2: Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese,
 - zone B3: Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura,
 - zone B4: Tessuti edilizi a bassa densità delle espansioni finali del capoluogo e delle frazioni minori della pianura.
2. Nelle zone B1, B2, B3 e B4 sono ammessi i seguenti interventi:
 - A. Interventi *parametrati* di cui al successivo comma 5.
 - B. Interventi *non parametrati* di cui al successivo comma 6.

Gli interventi di tipo A e B non sono in alcun modo cumulabili.
3. Sugli edifici o porzioni di edifici classificati ai sensi dell'art. 38, ricadenti nelle zone B1, B2, B3, B4, sono ammessi esclusivamente gli interventi non parametrati di cui al

comma 6, compatibilmente con le disposizioni del Titolo III, Capo 1 relative alla classe di valore dell'edificio interessato.

4. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali. Sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base dei parametri edilizi di cui al comma 5 o degli interventi non parametrati di cui al comma 6.

5. A. Interventi parametrati

- 5.1 Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II della Parte I delle presenti norme nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

ZONA	UF (Sul/Sf)	Rc max	H max
B1	0,75 mq/mq	40%	10,50
B2	0,55 mq/mq	40%	9,50
B3	0,50 mq/mq	35%	7,50
B4	0,40 mq/mq	30%	6,50

- 5.2 Ai fini dell'applicazione dei parametri sopraindicati, non potranno essere considerate, per altre nuove costruzioni, le superfici di pertinenza di costruzioni già esistenti ed autorizzate, necessarie per il soddisfacimento degli indici di zona delle volumetrie esistenti; l'eventuale superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni.

- 5.3 La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici.

- 5.4 In caso di demolizione e ricostruzione, la Sul della ricostruzione non potrà superare quella ammissibile in base agli indici di zona, anche se la Sul preesistente risultava maggiore.

6. B. Interventi non parametrati

- 6.1. Sono ammessi i seguenti interventi di integrazione planivolumetrica "una tantum" indipendente dai parametri edilizi ed in alternativa all'applicazione degli stessi parametri edilizi:

- a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie utile lorda non superiore a mq. 28 ; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La concessione della superficie fuori quota è subordinata alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- l'eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- l'altezza della nuova costruzione non superiore a ml.2,40 con altezza massima all'estradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 3,00;

- la localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti
- b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica avente un numero di piani inferiore a quello degli edifici compresi nello stesso ambito territoriale. Comunque l'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio adiacente; non potranno essere realizzati edifici con più di 3 piani.
- c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di Regolamento Edilizio con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici é ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse che dovranno essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 20% della Sul esistente, a condizione che non siano create nuove unità abitative ma solo vani accessori.
- d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, esistenti alla data di adozione della presente normativa nella misura complessiva di mq 30 di Sul per ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, anche con più interventi distanziati nel tempo, al fine di conseguire un miglioramento igienico funzionale delle abitazioni.
- e) Ampliamenti planivolumetrici degli insediamenti produttivi, esistenti alla data di adozione della presente normativa nella misura complessiva di mq 50 di Sul per unità produttiva alle seguenti condizioni:
 - che l'attività produttiva risulti non sia nociva ed inquinante,
 - che l'immobile realizzato con l'ampliamento sulle base delle presenti disposizioni sia vincolato con atto di obbligo unilaterale alla destinazione produttiva per almeno 20 anni,
 - che non si superi il Rapporto di copertura del 55% per le sottozone B1, del 45% per le sottozone B2 e B3, del 40% per le sottozone B4, e che non si superi l'altezza massima di zona e le distanze minime stabilite dalle norme,
 - che gli interventi edilizi, per la tipologia, per le caratteristiche costruttive e per i materiali impiegati risultino coerenti con il contesto insediativo, prevalentemente residenziale, delle zone B.

Gli ampliamenti "una tantum" di cui sopra sono ammessi anche per l'insediamento e l'ampliamento di strutture per la ricerca e per l'innovazione dei processi produttivi.

- 6.2 Disposizioni particolari. Gli ampliamenti planivolumetrici di cui alla lettera d) del precedente comma sono cumulabili con il rialzamento di un piano di cui alla lettera b) dello stesso comma solo fino al raggiungimento di mq 30 di complessivo incremento di Sul per ciascuna unità immobiliare. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della Sul è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra.
7. Per gli interventi di ampliamento del corpo principale dell'edificio, sia nel caso di interventi parametrati che di interventi non parametrati, è consentito uniformarsi all'altezza dell'edificio esistente, a condizione di non superare di mt. 3,50 l'altezza massima di zona.