

10. L'ambito perimetrato dal RUE in via Macanno identificato con lett. (a) non è urbanisticamente considerato idoneo per l'insediamento di una struttura commerciale al dettaglio di medie dimensioni. In tale ambito si applicano le disposizioni del presente art.20.

11. Nel sub-ambito perimetrato dal RUE in via Cavour angolo via D'Azeglio identificato con lett. (b) le trasformazioni edilizio-urbanistiche sono soggette a intervento unitario convenzionato di cui all'art. 95 delle presenti Norme, e sono vincolate alla destinazione di attività di interesse sociale e religioso.

12. Il sub-ambito tra le vie Irma Bandiera e via J.Assan Maasio, angolo via Comandini, identificato con lett. (c) è perimetrato dal RUE come "sub-ambito soggetto a intervento unitario convenzionato". Ad esso è assegnata una capacità edificatoria di 0,15 mq./mq. di ST, a condizione che venga ceduto gratuitamente al Comune il 70% dell'area per dotazioni territoriali, e l'edificazione sia concentrata in una superficie fondiaria di 1.300 mq..

Il PSC stabilisce (art.71 c.4) che in sede di POC possano essere modificate tali previsioni, in rapporto ad accordi con l'Amministrazione comunale per l'utilizzo dell'area di proprietà pubblica, perimetrata dal RUE, tra via Comandini e via I.Bandiera.

13. Il sub-ambito tra le vie Comandini e Irma Bandiera, classificato dal PSC come ambito consolidato, è classificato dal RUE COLL-L.a, e perimetrato come "sub-ambito soggetto a intervento unitario convenzionato". In base a tale intervento unitario è assegnata la capacità edificatoria prevista dal RUE in $U_f \max = 0,60 \text{ mq./mq.}$ (art.61 c.10), utilizzabile al 50% per dotazioni di cui alla classificazione COLL-L.a, e per il restante 50% per l'uso residenziale (Norme PSC, art.71 c.4).

In base allo stesso art.71 il PSC stabilisce che in sede di POC possono essere modificate tali previsioni, attraverso accordo con le proprietà del limitrofo sub-ambito tra le vie Irma Bandiera e via J.Assan Maasio, angolo via Comandini, soggetto a intervento unitario convenzionato, al fine di distribuire diversamente destinazioni d'uso e capacità edificatorie, a parità di carico insediativo totale, anche attraverso permuta di aree.

14. L'area in ambito AC in via Cavour, a nord-ovest del piazzale della stazione ferroviaria, adiacente all'ambito APC.t e individuata con lett. (d), è destinata a parcheggio privato e non dispone di potenzialità edificatoria in quanto pertinenziale dell'edificio vicino.

15. Le tavole del RUE identificano con asterisco e riportano le perimetrazioni di alcuni sub-ambiti definiti dal PRG previgente, soggetti a prescrizioni per la cessione di aree per dotazioni pubbliche. Entro tali perimetri (ex zone B4 e B5.4 del PRG) si applicano le disposizioni del PRG previgente.

17. L'area individuata dal RUE con perimetro di IUC in via Nazario Sauro, che rientra nel perimetro del Progetto di qualificazione dell'area della Stazione ferroviaria, è destinata a COLL-L.c, ma dispone della capacità edificatoria degli ambiti AC (Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea), che potrà essere utilizzata soltanto a condizione che sia attuato un Intervento Unitario Convenzionato che preveda la realizzazione e cessione gratuita

all'Amministrazione Comunale di un'attrezzatura collettiva in via N.Sauro, della dimensione di circa 50 mq., con relativa area di pertinenza di mq. 200 circa, da destinare a spazio per informazioni turistiche, o ad altra destinazione collettiva. L'area da cedere all'Amministrazione, comprensiva di posti auto pubblici, dovrà essere organizzata in modo tale da garantire un corretto utilizzo dello spazio pubblico, e dovrà essere definita in modo preciso in sede di approvazione del progetto di intervento unitario convenzionato.

L'indice di edificabilità da applicare all'intero mappale 5449 del fg.4 è di 0,50 mq. di SC residenziale / mq. di SF; l'edificazione privata sarà concentrata nella parte del lotto non ceduta all'Amministrazione comunale.

Particolare attenzione dovrà essere prestata alla vicinanza tra usi diversi e attività esistenti/nuove, al fine di verificare eventuali ricadute sotto il profilo acustico.

18. L'area individuata dal RUE con perimetro di IUC e lettera "g" in via Maraldi, dispone, a seguito dell'accordo sottoscritto in sede di primo POC, di una capacità edificatoria con applicazione dell'indice $U_f = 0,40$ mq./mq. e destinazione residenziale.

Art. 20 Livelli minimi di qualità e incentivi per la qualificazione negli interventi di recupero e sostituzione edilizia in edifici totalmente o in prevalenza residenziali

1. Oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE, in tutti gli interventi di RRC e RE, in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali, deve essere realizzato il miglioramento antisismico ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza sismica.
2. In tutti gli interventi di RE integrale (c.d. "pesante"), DR e AM (limitatamente alla porzione oggetto di ampliamento), in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali, devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità:
 - a) adeguamento antisismico ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza sismica
 - b) per quanto riguarda le prestazioni energetiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale deve essere conseguita almeno la classe energetica B (Rif. all. 9, DG 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", integralmente recepito)
 - c) deve essere conseguita l'accessibilità a tutte le parti comuni e la visitabilità a tutte le unità immobiliari
 - d) in tutti gli spazi degli alloggi va garantito un adeguato grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista.
 - e) negli interventi di RE cd "pesante" e negli interventi di nuova edificazione va previsto uno spazio coperto nell'area cortiliva o al piano terra dell'edificio, destinato alla raccolta differenziata, accessibile dalla viabilità pubblica per la raccolta "porta a porta".