ALL. "B"

La presente è stampata e firmata in doppio originale

CITTÀ DI ALTAMURA

PROVINCIA DI BARI

III SETTORE
SVILUPPO E GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica

SCHEDA ISTRUTTORIA del R.P. con PARERE del DIRIGENTE

PROCEDURA:

ACCORDO di PROGRAMMA art.34 del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267
con variante alla strumentazione urbanistica
Istanza del 08.06.2009 prot. 0030300 e successive integrazioni

DATI INFORMATIVI:

Richiedente-proprietario/procuratore della proprietà Sabini	*Edil Project Simone srl* *Corso Federico II di Svevia, 112* *70022 ALTAMURA BA*
Proprietà da espropriare	Parte della particella 972 in ditta Dambrosio-Tafuni-Digiesi
Ubicazione	***ALTAMURA*** *-località "via Buoncammino, angolo via Sondrio"*
Dati catastali	*Foglio di mappa **160/A** p.lla 1123 (ex 203), 1122 e 972 (parte).*
Zonizzazione attuale di P.R.G.	*G5-B1*
Progettista/i	*Arch. Giulio CASTELLANI* *prof. Giuliano VOLPE (Consulenza archeologica)*

OGGETTO PROPOSTA:

Progetto-piano di riqualificazione urbana con realizzazione di edificio plurifunzionale, corpo a servizi e parco archeologico.

Descrizione sintetica:

Il progetto è proposto con una precisa perimetrazione dell'ambito d'intervento, in variante al PRG vigente, e riguarda un'area archeologica identificata in catasto al foglio 160/A particelle 1123 (parte della ex 203), particella 1122 e parte della particella 972 per una superficie complessiva di mq. 5.425 (grafici mq.5460).

La maggior consistenza dell'area in questione, già tipizzata nel PRG previgente (PRG Quaroni entrato in vigore nel 1974) come zona B1, con l'approvazione dello Studio particolareggiato delle zona B1 (S.P.B1) approvato con DGR n.3078 del 08.06.1979 in variante al PRG Quaroni, veniva tipizzata come "zona archeologica" e di conseguenza resa inedificabile. Poi con il PRG vigente (approvato nel 1998) gran parte assumeva la tipizzazione di **zona G5** (ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO) regolata dall'art.38[1] delle NTA tra le zone a *Vincolo speciale*.

L'area è stata assoggettata ufficialmente a vincolo per la tutela archeologica di cui al Codice dei Beni Culturali L.42/2004 (ex L.1089/1939) con il D.M. del 19.03.1983.

La tipizzazione/conformazione del PRG vigente, per quanto previsto dall'art.38 delle NTA, vieta nelle zone G5 la trasformazione, ovvero prevede la c.d. "opzione zero" che in termini urbanistici genera l'inedificabilità assoluta, salvo interventi attinenti alle ricerche, studio e valorizzazione del sito sotto la regia della competente Soprintendenza.

Il sito allo stato attuale è recintato, è di proprietà privata e versa in uno stato di abbandono ed incuria con le tracce archeologiche quasi totalmente sepolte.

Dal punto di vista fisico e rispetto al tessuto edificato circostante, l'area allo stato attuale, possiede un solo fronte aperto rivolto su spazio pubblico in quanto si affaccia su via vecchia Buoncammino, angolo con via Sondrio che fu oggetto di arretramento nella realizzazione della recinzione esistente rispetto al confine effettivo di proprietà coincidente con la particella catastale.

A livello planoaltimetrico gli assi viari principali (Corso Regina Margherita e Via vecchia Buoncammino) sono posti a quote diverse e l'intera area rispetto alle viabilità risulta in leggero declivio.

L'area archeologica è un "vuoto urbano" incastonata nell'ambito della zona B1 del PRG completamente edificata, inoltre l'ambito d'intervento è in minima parte tipizzato B1 e gran parte tipizzato G5.

Il perimetro complessivo dell'ambito d'intervento è composto dalle seguenti particelle:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	superficie mq	ZONA PRG	Proprietà
ALTAMURA	160/A	1123 (parte ex 203)	**5334,00** (catastale 00.52.52)	G5	SABINI Stefania e Ruenza (disponibilità edilproject)
ALTAMURA	160/A	1122	**119,00** (catastale 00.00.99)	B1	EDIL PROJECT srl
ALTAMURA	160/A	972 (parte)	**74,00** (catastale 00.01.72)	B1	DAMBROSIO, TAFUNI, DIGIESI (vari proprietari)
			tot.mq. **5.527,00** (catastale 5425 mq.)		

Il progetto così come proposto prevede la realizzazione di:

- parco archeologico attrezzato (da cedere alla P.A.) per circa mq. 3363;
- struttura museale (*antiquarium*) e servizi (da cedere interamente

[1] Si allega stralcio delle NTA dell'art.38.

alla P.A.) per circa mq.300;

- edificio privato polifunzionale per residenze e terziario (uffici e negozi) con zone di uso pubblico per circa 1056 mq. con 492 mq. di spazi connettivi ad uso pubblico;
- nuova viabilità tra via Toti e via vecchia Buoncammino, con aree a parcheggio pubblico e marciapiedi;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria interconnesse.

L'intera area attrezzata è prevista con più accessi e precisamente da 5 punti distribuiti nell'intero perimetro dell'area stessa prevalentemente pedonali.

L'edificio privato è composto da 2 livelli interrati destinati a parcheggio (con accessi carrabili mediante rampe) e 6 livelli fuori terra discontinui destinati a residenze e terziario e precisamente:

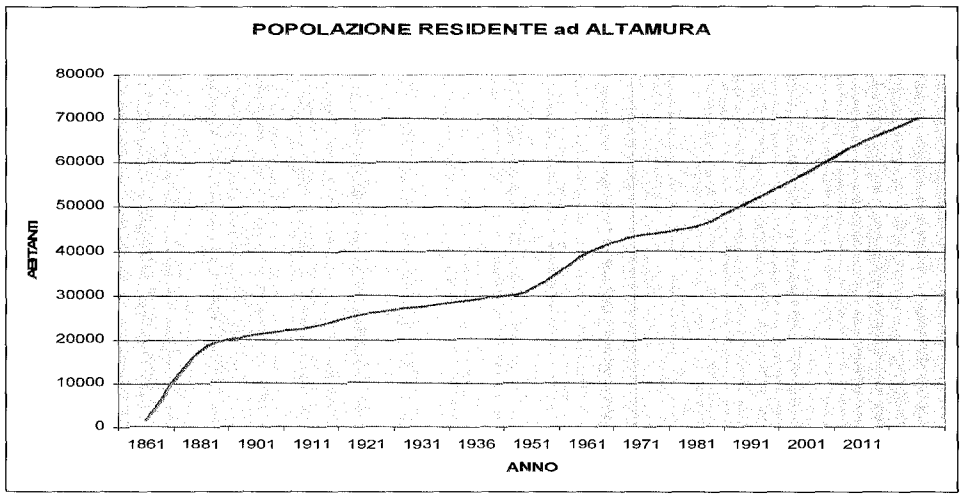
- piano terra (seminterrato) ad uso commerciale con porticati liberi e passanti pedonali ad uso pubblico;
- piano 1° (rialzato) ad uffici/residenze;
- piano 2°-3°-4°-5° destinati a residenze.

Il fabbricato privato è complessivamente costituito da **mc. 13.709** circa di volumetria (escluso i volumi tecnici).

L'altezza massima dell'edificio privato ad "U" sulle fronti stradali è variabile da un minimo di m.11,40 ad un massimo di 14,00, che mediamente risulta non superiore all'altezza dei corpi di fabbrica circostanti e non interferisce con lo sky line della zona.

Il carico urbanistico aggiuntivo è così determinato:

Volume/100mc= 137 abitanti, che al netto del 20% di quota terziaria corrisponde a circa 110 abitanti, pressoché ininfluenti rispetto al dimensionamento del PRG che al 2006 prevedeva 70256 abitanti. Il *trend* demografico, in costante crescita, si allinea con le previsioni di PRG dato che la popolazione effettivamente residente è di circa 69.725 abitanti (al 30.04.2011). Il grafico seguente attesta l'andamento demografico di Altamura a partire dal 1861.



[2] Con la riduzione al 50% prevista dal DM 1444/1968 per le zone A e B.
[3] Importi al netto di IVA.

Gli standard di cui al DM 1444/1968 in relazione alle volumetrie proposte sono pari a:
V/100 x 182 mq/ab x 0,5[2] = ***mq. 1.234,00*** *< 1.380 mq (previste in progetto)*, sono ampiamente soddisfatti.
La realizzazione del fabbricato privato residenziale/terziario è dislocato su metà del perimetro dell'area d'intervento sui lati prospettanti le pubbliche vie esistenti ed a realizzare. I piani terra sono grossomodo "passanti" dal punto di vista della fruizione visiva dello spazio interno dedicato al parco archeologico.
Tale impostazione, come fatto rilevare dai progettisti e dal consulente archeologico, con gli edifici sui margini dell'area, si rende necessaria per non interferire con le tracce archeologiche e per incorniciare il sito con una realizzazione di maggiore qualità pensata per essere integrata (es. l'edificio a ponte) a dimostrazione che i vincoli possono divenire occasione per un'architettura di qualità.
Nell'ambito del parco archeologico finalizzato ad una fruizione pubblica di tipo turistico, culturale e di tempo libero c'è la struttura ad unico livello destinata ad *antiquarium*, servizi igienici e deposito, dall'aspetto particolare in quanto costituito da un fronte segmentato sormontato da una copertura/pensilina piana. Spazi per il relax ed il tempo libero o la meditazione sono assicurati dall'area pavimentata ed attrezzata con panchine prevista sul lato nord-est interno al parco archeologico. E' previsto un sistema particolare di illuminazione con percorsi connettivi e didattici.
La parte seminterrata del fabbricato privata con percorsi ad uso pubblico è destinata ad attività commerciali/terziarie per non rendere l'immobile residenziale un puro dormitorio.
E' previsto lungo la viabilità una zona di parcheggio pubblico riservato ai fruitori dell'area archeologica.
L'area è garantita per l'accesso ai soggetti disabili.

L'intero intervento è a totale finanziamento privato, ed è corredato da computi metrici estimativi riguardanti le opere sopra descritte per le finalità pubbliche, i cui costi/benefici saranno compensati con l'edificio privato già descritto, e precisamente[3]:

a) opere per la realizzazione della strada di collegamento tra via Buoncammino e via Toti/Via Meucci per un importo di €.114.604,00;
b) Opere per la sistemazione della zona a verde per un importo di €.309.000,00;
c) Opere per campagna di scavi, pulizia e valorizzazione del sito archeologico per un importo di €.495.000,00;
d) Opere per la realizzazione dell'impianto di illuminazione dell'intera area per un importo di €.53.326,00;
e) Opere per la realizzazione dell'edificio pubblico museale per un importo di €.277.260,00;
f) Impianti edifico museale per un importo di €uro73.260,00

il tutto per una somma complessiva pari a 1.364.178,22 €uro con il se-

guente **quadro economico:**

1. OPERE		€.1.364.178,22
2. somme a disposizione		€. 100.285,48
3. progettazione e D.L.		€. 7.000,00
4. Costi sicurezza		€. 25.000,00
5. IVA 10%		€. 136.417,82
6. IVA 20%		€. 26.457,10
7. Imprevisti		€. 70.000,00
	Totale	**€. 1.729.338,62**

A detta somma deve considerarsi il valore delle aree cedute gratuitamente ad uso pubblico e la costituzione di servitù pubbliche di attraversamento/accesso.

Si rileva che la proposta progettuale ed i computi metrici estimativi non prevedono i seguenti oneri e costi comunque necessari:

- esproprio delle aree di altra proprietà per la realizzazione della strada;
- impianto di video-tele-sorveglianza;
- crono-programma di prima gestione per un periodo di almeno due anni.

La convenzione a stipularsi dovrà prevedere idonee garanzie e sorveglianza sul corso dei lavori.

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA[4]

Progetto Definitivo

(protocollati in data 13.04.2011 ad integrale sostituzione di quelli presentati a dicembre 2010 e successiva integrazione del e 20.06.2011 prot. 28376)

- TAV.Relazione Generale;
- TAV. A1 (Stralci catastale, ortofogrammetria, PRG);
- TAV. A2 (stralcio catastale, carta tecnica, ecc.);
- TAV. A3 (stato di fatto, planimetria zona archeologica);
- TAV. A4 (Definizione Superfici Pianta Quota calpestio);
- TAV. A5 (sezione stradale trasversale -via vecchia Buoncammino-);
- TAV. A6 (sezione stradale trasversale –strada di progetto-);
- TAV. A7 Pianta Piano II Interrato;
- TAV. A8 Pianta Piano I Interrato;
- TAV. A9 Pianta quota -4,30 (scavi);
- TAV. A10 Pianta quota -1,00 (strada);
- TAV. A11 Pianta Quota +2,00 – prospetto D-D;
- TAV. A12 Pianta quota 5,00 – Prospetto M-M;
- TAV. A13 Pianta quota 8,00 – Prospetto A-A;
- TAV. A14 Pianta quota 11,00 – Pianta copertura;
- TAV. A15 Sezione B-B-, C-C, E-E;
- TAV. A16 Sezione F-F, I-I, H-H, L-L, G-G;
- TAV. A17.1 Calcolo volumi;
- TAV. A17.2 Calcolo volumi;
- TAV. A17.3 Calcolo volumi;
- TAV. A18 Computi metrici estimativi;
- SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA;
- SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA;
- RELAZIOEN GEOLOGICA E GEOTECNICA;
- TAV. A19 Piante-Prospetto Edificio Museo Archeologico;
- TAV. IM01 Planimetria esterna impianto illuminazione;
- TAV. IM02 Planimetria Esterna impianto idrico, fognante ed irrigazione;
- TAV. IM03 Pianta museo impianto idrico;
- TAV. IM04 Pianta museo archeologico Impianto di condizionamento;
- TAV. IM05 Pianta museo archeologico impianti elettrici e speciali;

[4] La documentazione barrata si intende superarata;

PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI:

	ESISTENTI	DI PROGETTO e totali
Perimetro Ambito d'intervento	mq 5.425,00 (catastale)	
Area di intervento in proprietà	**mq 5.351,00** (catastale)	
Area da espropriare	**mq 74,00**	
Area a cedersi per strade	mq 706,00	
Area a cedersi parco archeologico (a surroga aree a standard dovute)	mq 1983,00	
Superficie standards D.M. 1444/68 art. 3[5] (escluso parcheggi pubblici lungo le viabilità)	Min.di norma V/100x9 Pari a mq. 1.234,00	**mq. 1.380,00**
Volume	------	**mc. 13.709,00**
Superficie coperta	-----	**mq 1.356**
Rapporto di copertura Rispetto all'intera area-ambito	-----	25,00 %
Indice di fabbricabilità IF (di ricavo)	----	2,53 mc/mq
Parcheggi L.122/89 (min. 1/10 volume)	Min.di norma mq. 1.370,87	**mq 1.429,15**
Altezza massima	-----	quella di progetto coerenti all'art.11 delle NTA per le zone B1
Distanza confini	-----	
Distanza edifici	-----	
Distacco dalla strada	-----	
Indice di visuale libera	-----	
TIPIZZAZIONE DI PRG	G5-B1 (minima parte)	B residenziale di completamento
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	Art.11-38 NTA	QUELLI FINALIZZATI AL PROGETTO RICHIESTO

INFRASTRUTTURE, RETI E SERVIZI:

ESISTENTI:	
Viabilità pubblica di accesso:	
esistenti	- Via Sondrio - Via vecchia Buoncammino
Da realizzare	*Collegamento via TOTI-via vecchia Buoncammino*
Rete elettrica	➔ esistente
Rete idrica	(servizio integrato AQP) ➔ esistente
Rete fognaria	(servizio integrato AQP) ➔ esistente
Rete telefonica	☒ tradizionale - ☒ cellulare
Rete GAS	(servizio gestito da GAS NATURAL ➔ esistente
VALUTAZIONE: trattasi di tipico insediamento intercluso in tessuto edificato già consolidato la cui infrastrutturazione risulta da integrare.	

[5] Con la riduzione prevista dall'art.4 del D.I. 1444/1968.

VERIFICHE PRELIMINARI:

PROCEDURE/PARERI	RISULTATO
Verifica caratteristiche tipologiche e dimensionali ai fini dell'assoggettabilità del progetto alla **verifica di IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)** Quadro normativo: L.R. 11/2001 - 17/2007	L'intervento NON RIENTRA tra quelli da sottoporre a VIA o assoggettabilità.
Verifica assoggettabilità a valutazione ambientale strategica **(V.A.S.)** Quadro normativo: D.Lgs. 152/2006 DGR 981/2008 -Circolare 1/2008-	L'intervento seppur puntuale, riguardante una "piccola area di livello locale"[6] costituisce cambio di destinazione dei suoli (ri-tipizzazione) di un ambito sensibile ai fini del patrimonio culturale e ricadente in un SIC-ZPS, pertanto è necessaria la verifica di assoggettabilità a VAS incardinata con la V.Inc.A.
Verifica della localizzazione dell'intervento in progetto rispetto alle **aree p.SIC e/o ZPS** e necessità di preventiva VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE **(V.Inc.A.)** Quadro normativo: Direttiva 92/43/CEE e 79/409/CEE DPR 357/1997 - DPR 120/2003 - L.R. 11/2001 - R.R. 22/2007 - DGR 304/2006	L'area oggetto d'intervento ricade in pSIC-ZPS IT 91200007 "Alta Murgia" (DGR-P 08/08/2002 n.1157), è incastonata in zona B del PRG pertanto sarebbe applicabile il R.R. 22/2007, ma trattandosi di *status* da conseguire, la V.Inc.A. dovrà essere incardinata nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS presso l'Ufficio Regionale[7] competente.
Verifica della localizzazione dell'intervento in progetto rispetto al **parco dell'Alta Murgia** Quadro normativo: DPR 10.03.2004 D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	L'area d'intervento non ricade tra quelle del Parco dell'Alta Murgia e quindi non sono sottoposte a norme di tutela del Parco dell'Alta Murgia.
Disposizioni del **PUTT/P.** Quadro normativo: DGR-P 12.12.2000 n.1748	L'intervento ricade in un'area interclusa nell'ambito della zona B di PRG ed ai sensi dell'art. 1.03 delle NTA del PUTT/P non trova applicazione il PUTT stesso dato che il Consiglio Comunale con delibera n.18/2010 ha approvato la perimetrazione dei c.d. territori costruiti, salvo l'esito positivo da parte del competente Ufficio regionale (attestato di coerenza).
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI della PUGLIA (Parere integrato con ai fini ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI e PAESAGGISTICI) Quadro normativo: Legge 42/2004 (codice BB.CC.)	Parere preliminare integrato già espresso. Necessita parere finale sul progetto definitivo/esecutivo ed esecuzione sotto l'Alata sorveglianza della DRBCP. Ai sensi del Codice (art.142 e 146) necessita acquisire AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (nota Soprintendenza ai beni architettonici e del paesaggio del 23.12.2009 prot.11016).
PARERE GENIO CIVILE Quadro normativo: - art.13 della L.64/1974 - art. 89 DPR 380/2001	L'intervento seppur in variante urbanistica è di tipo puntuale nell'ambito di tessuto edificato. Si rimanda a tale adempimento ove necessario prima del rilascio del titolo abilitativo, che dovrà comprendere la fattibilità della particolare struttura dell'edificio a ponte così come proposta.

[6] Comma 3 art. 6 D. Lgs. 152/2006.

[7] La Provincia giusta nota 597 del 04/02/2010 ha rimesso la competenza agli uffici regionali trattandosi di variante al PRG.

PARERE IGIENICO SANITARIO (SISP) della competente ASL	Da acquisire prima del titolo abilitativo.
PARERE del Comando VV.F.	Da acquisire prima del titolo abilitativo
P.A.I. Basilicata	L'area non ricade tra quelle vincolate dall'AdB Basilicata di competenza ed al progetto è allegata apposita relazione geologica.
USI CIVICI	L'area è inserita nel Decreto *Matine* ed è tra quelle affrancabili, pertanto necessiterà regolarizzare tale posizione.

Altamura, 05.07.2011

Il Responsabile del Procedimento di fase comunale

(dott. arch. Antonio VENDOLA)

ALLEGATI

1. Parere Dirigente
2. stralcio art.11 e 38 delle NTA vigenti;

CITTÀ DI ALTAMURA

P R O V I N C I A D I B A R I

3° SETTORE – SVILUPPO E GOVERNO DEL TERRITORIO

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prot. 30300 dell'8.06.2009 presentata dal soggetto proponente Edilproject Simone srl in qualità di proprietario e procuratore di gran parte delle aree ricadenti nell'ambito di intervento proposto avente ad oggetto "***riqualificazione di un'area sita nel tessuto urbano mediante la realizzazione di edificio plurifunzionale (residenze/terziario), corpo a servizi (antiquarium e servizi igienici) e parco archeologico oltre ad opere di urbanizzazione, costituente variante parziale al PRG***" sita in Altamura alla via Buoncammino in catasto al Fg. 160/A p.1123, p.1122 e p.972 parte;

Visti i verbali delle Conferenze di Servizio preliminari del 21.07.2009 e del _____.2010

Letta la relazione istruttoria redatta dal responsabile del servizio urbanistica in data 05.07.2011, dalla quale si evince che:

- la proposta attiene ad una puntuale Variante urbanistica al PRG vigente di un'area urbana per la maggior parte tipizzata come zona di interesse archeologico G5 e in minima parte come zona di completamento B1 compresa all'interno di una zona densamente edificata ed urbanizzata;

- l'intervento proposto in variante prevede la realizzazione di nuova volumetria residenziale con annessi servizi di terziario per complessivi mc 13.709, l'insediamento di n.137 nuovi abitanti e ridefinisce le destinazioni urbanistiche dell'area nel seguente modo:

1. area attrezzata a parco archeologico(standard) mq 3.363
2. superficie a strada mq 706
3. area coperta edificata mq 1.356

Superficie territoriale complessiva **mq 5.425**

- il nuovo carico urbanistico residenziale risulta compatibile con il dimensionamento previsto dal PRG e con gli ulteriori interventi in corso di approvazione (PIRP e PII) in considerazione del trend di crescita demografico del Comune di Altamura;
- l'area d'intervento è assoggettata a vincolo archeologico imposto con D.M. del 19.03.1983 ai sensi della L. 1089/1939 e conseguentemente, sulla scorta dell'art.142 *lett. m)* del Dlgs n. 42/04, riconosciuta area di interesse paesaggistico *ex lege*;

Acclarato che la Variante urbanistica proposta ispirandosi a criteri di compensazione consentirebbe ai proprietari dei suoli di recuperare capacità edificatoria a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di un'area attrezzata a parco archeologico e di un "antiquarium".

Verificato altresì che al fine di consentire decisioni e scelte consapevoli occorre avviare il processo di V.A.S. inteso a verificare le conseguenze dell'intervento sul piano degli impatti significativi, a valutare le ragionevoli alternative e a garantire la partecipazione dei soggetti interessati alla trasformazione.

Riconosciuta l'autonomia dell'esercizio del potere di indirizzo politico-amministrativo del Consiglio Comunale cui spetta la concreta e corretta valutazione del pubblico interesse recato dalla proposta in oggetto

ATTESTA

la regolarità tecnica della proposta precisando che prima dell'approvazione definitiva la Variante urbanistica deve ottenere il parere in ordine agli aspetti paesaggistici, effettuare la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e ottenere il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR. 380/01.

11/08/2011

Il Dirigente

Arch. Giovanni Buonamassa

ALLEGATO 1

STRALCIO art. 11 e 38 **NTA** del PRG vigente (in rosso le parti che richiamerebbero l'intervento)

.....omissis....

Art. 11 - ZONA DI COMPLETAMENTO B1

In tali zone, quasi totalmente edificate, sono consentite:

a) le opere di consolidamento statico e quelle di risanamento igienico;
b) la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti;
c) la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e ampliamento di edifici esistenti.

In tali casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

- Iff = indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc./mq.;
- Q = rapporto massimo di copertura per lotti liberi o per lotti con demolizione e ricostruzione = 70% , nel caso di aree con superficie superiore a mq. 200. Per lotti di superficie minore ai mq. 200 è consentita la edificazione dell'intero lotto, purché esistenti alla data di adozione del P.R.G. adeguato (29.01.993).

In tutti i casi sopra riportati alle lettere a), b) e c) vanno rispettati i seguenti parametri:

- Hm = altezza massima del fabbricato = 14 mt.;
- Dc = distanza dai confini = 5 mt.;
- Df = distacco tra fabbricati = 10 mt.; salvo gli allineamenti stradali preesistenti per strade di larghezza inferiore a m. 10.
- Ds = distanza dalla strada = tale da garantire il rapporto 1/1 tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente.

Salvo il rispetto di questa norma, è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Modi di intervento: è consentito l'intervento diretto (concessione singola).

Qualora i fabbricati esistenti, ed oggetto di demolizione ricostruzione abbiano volumetria ed altezza superiore agli indici e parametri di cui sopra è consentito un limite massimo che non ecceda il 70% della volumetria e delle altezze massime esistenti; in ogni caso deve essere comunque rispettato il rapporto di 1/1 fra l'altezza delle fronti e la larghezza delle corrispondenti strade.

Per qualunque intervento di demolizione e ricostruzione nella zona omogenea di tipo B1 deve documentarsi l'epoca di costruzione degl'immobili oggetto dell'intervento, con mantenimento degli edifici aventi particolare valore storico-architettonico e/o di pregio ambientale.

Art. 38 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO G5

In queste zone è vietato qualunque lavoro di trasformazione delle aree interessate sia per quanto riguarda le opere relative a insediamenti costruttivi, sia per quanto riguarda la trasformazione fondiaria, rimboschimento o qualsiasi altra attività tesa alla trasformazione del suolo non attinente a ricerche relative allo studio del sottosuolo e dei ritrovamenti effettuati o effettuabili.

Inoltre per le aree con vincolo archeologico perimetrate nella tavola 1/A e per le aree segnalate di interesse archeologico nella tavola 1/B, ogni intervento necessita del parere delle autorità competenti (Soprintendenza dei Beni Archeologici).

.....omissis....