

# P.I.

Variante N°2

1<sup>^</sup> Fase

PROVINCIA DI VERONA

# COMUNE DI SANGUINETTO



NTO - Norme tecniche operative  
Adeguamento normativo e cartografico

tav. n.	<b>1</b>	<b>5</b>	
------------	----------	----------	--

N. Progr.	<b>5</b>
-----------	----------



Adeguato alla Delibera di Consiglio Comunale  
N. 41/2021 in data 10/11/2021

progettista

arch. Arianno Avogaro  
Vicolo Oratorio 1a  
37121 Verona

DATA

novembre  
**2021**

SCALA

QUADRO D'UNIONE P.A.T.I.  
BASSA PIANURA VERONESE

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

**Art. 1 – Riferimento alla legislazione vigente**

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sanguinetto si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 1787 del 08.11.2011 e pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale (BUR) n. 89 del 29.11.2011, ratificandolo a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi decisoria del 17.08.2011, e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.), del P.A.T.I. e quella specifica operativa del P.I.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. Le disposizioni del Regolamento Edilizio mantengono validità per le parti compatibili e non in contrasto con le presenti NTO.
6. Dalla data di adozione del P.I. sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le DIA presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale. Sono inoltre fatti salvi i procedimenti in corso che dovranno essere conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro il termine di 120 dalla data di entrata in vigore del Piano.

**Art. 2 – Finalità e contenuti del P.I.**

1. Il P.I. è diretto a:
  - a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa del capoluogo e della frazione di Venera;
  - c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
2. I contenuti del P.I. vengono organizzati nei sistemi: ambientale e paesag-gistico, insediativo, e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.
3. Il campo di applicazione del presente P.I. è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art.3 e queste Norme Tecniche Operative (N.T.O.).
4. Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.
5. I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del P.A.T.I. non compresi nelle tavole di P.I. sono confermati

**Art. 3 – Elaborati del P.I. Seconda Fase**

1. La seconda fase del P.I. è formato dai seguenti elaborati:
  - a) Relazione programmatica che indica tempi, priorità operative e il dimensionamento;
  - b) Elaborati grafici:
    - tav. 1 – Intero territorio comunale;
    - tav. 2 – Zone Significative / Venera;
    - tav. 3 – Individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei;
  - c) Norme tecniche operative;
  - d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - e) Registro dei crediti edilizi (da attivarsi ai sensi dell'art. 12);

2. Ai sensi dell'art.17 della L.R. 11/2004 l'intero territorio comunale è suddiviso in zone. Per ogni zona è precisata la disciplina urbanistica particolare; negli interventi edilizi debbono comunque essere rispettate le norme di tutela, le prescrizioni, nonché il vigente Regolamento Edilizio.
3. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici e norme del P.A.T.I. e P.I. prevalgono le norme del P.A.T.I.
4. In caso di non corrispondenza tra normativa ed elaborati grafici prevalgono le disposizioni normative. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le presenti norme ed il Regolamento Edilizio prevalgono le presenti norme.
5. All'interno delle aree già assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo valgono le disposizioni da esso stabilite nell'arco dei dieci anni di validità del piano stesso. Ai sensi dell'art.20 comma 8 e 9 della L.R. 11/2004 il giorno di decorrenza della validità del PUA è coincidente con l'esecutività della delibera di approvazione del piano originario, fatta salva la proroga massima quinquennale per la parte rimasta inattuata. Trascorsi i cinque anni di validità del P.I. le aree assumono indici e para-metri delle zone di appartenenza.

#### **Art. 4 – Rapporto tra P.A.T.I. e P.I.**

1. Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del P.A.T.I. sono ammessi gli interventi che risulteranno compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NT del P.A.T.I.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T.I. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - a. per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T.I., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - b. per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T.I. (invarianti, contesti figurativi, pertinenze scoperte da tutelare), ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - c. per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche - sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T.I. (invarianti, contesti figurativi, pertinenze scoperte da tutelare), ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - d. in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.
3. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano,

continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

#### **Art. 5 – Attuazione del P.I.**

1. L'attuazione del P.I. ha luogo mediante:
  - a. piani urbanistici attuativi;
  - b. accordi pubblico-privati;
  - c. interventi edilizi diretti.

#### **Art. 6 – Piani Urbanistici Attuativi**

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono elencati dall'art. 19 L.R. 11/2004 e dal Regolamento Edilizio, che disciplinano il procedimento per la loro approvazione (art. 20 della L.R. 11/2004).
2. I Piani Attuativi vigenti all'entrata in vigore delle presenti Norme mantengono la loro validità ed efficacia, fino alla scadenza. Resta salva la possibilità di apportare varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente purché dette varianti non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
3. Successivamente alla scadenza dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.
4. Ai sensi dell'art.20 comma 9 della L.R. 11/2004 il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 7 – Schede urbanistiche di orientamento progettuale**

1. Le schede urbanistiche di orientamento progettuale, ove indicate negli elaborati del P.I. o nelle presenti NTO, disciplinano la trasformazione urbanistica ed edilizia di determinati ambiti del territorio comunale già edificati o di espansione. I contenuti grafici delle schede sono orientativi e devono essere verificati attraverso il PUA.
2. Le schede si attuano attraverso PUA di iniziativa pubblica o privata. Eventuali modalità diverse sono riportate nella specifica scheda.
3. L'attivazione delle schede avviene attraverso un accordo pubblico/privato in applicazione del P.A.T.I. e/o in variante al P.I.
4. Nelle singole schede sono contenuti i parametri edificatori prescrittivi, che prevalgono sulla destinazione di zona, per la realizzazione degli interventi quali la superficie territoriale, l'indice territoriale, l'altezza massima degli edifici, il volume massimo realizzabile, il volume per l'edificazione economica e popolare se prevista, gli abitanti teorici insediabili, gli standard primari, gli eventuali parametri di perequazione ai sensi dell' art. 11 delle presenti norme. L'indice territoriale riportato nella scheda è da intendersi come esteso in modo omogeneo all'intero perimetro anche nel caso che l'area edificabile interessi una sola parte dell'ambito.
5. L'indicazione cartografica della rete viaria interna alla zona individuata nelle schede urbanistiche é vincolante per ciò che concerne le esigenze di collegamento e funzionalità.
6. Nel rispetto dei parametri, indicazioni e perequazione definiti dalla scheda, l'attuazione dell'intervento potrà essere anche parziale, purché si riferisca a stralci funzionali e comunque sia fatta una progettazione unitaria dell'intera area.
7. Il volume massimo realizzabile indicato in scheda deve intendersi comprensivo della eventuale volumetria esistente nell'ambito.

#### **Art. 8 – Accordi pubblico privati**

1. Sono ammessi accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico di cui all'art.

- 6 della L.R. 11/2004, ai sensi dell'art. 75bis delle Norme del P.A.T.I., finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.
2. Qualora l'accordo comporti Variante Urbanistica al P.I. deve essere corredato da apposita scheda di orientamento progettuale che disciplina la trasformazione urbanistica ed edilizia. Con la scheda vengono definiti i parametri edificatori prescrittivi per la realizzazione degli interventi quali la superficie territoriale, l'indice territoriale, l'altezza massima degli edifici, il volume massimo realizzabile, il volume per l'edificazione economica e popolare, se individuato, gli abitanti teorici insediabili, gli standard primari, nonché le modalità di attuazione degli interventi e i parametri relativi alla perequazione così come definiti dalle presenti norme.
  3. In caso di mancato adempimento degli impegni assunti con l'accordo, decade automaticamente la relativa variante urbanistica al P.I., così come indicata nella scheda.
  4. In cartografia, ove previsti, sono individuati e numerati gli accordi pubblico privati.

### **Art. 9 – Comparti urbanistici**

1. Il comparto urbanistico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004, è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.
2. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.
4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'art. 35 della L.R. 11/2004; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.
6. L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale

### **Art. 10 – Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il PUA o comparto urbanistico si può intervenire attraverso l'intervento diretto, subordinato al rilascio di permesso di costruire o a denuncia di inizio attività (D.I.A.) o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), secondo le modalità e le procedure della vigente legislazione e del Regolamento Edilizio.

### **Art. 11 – Perequazione**

1. Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e nell'art. 46 delle NTA del PATI.

2. La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione si fa riferimento a due tipologie di intervento: nuove aree edificabili e aree già edificabili e/o edificate.
3. Nel caso di nuove aree interamente edificabili la cessione della quota in perequazione corrisponde a due diverse modalità:
  - cessione del 50% dell'intero ambito edificabile; eventuali diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004;
  - cessione del 50% del valore aggiunto dell'area resa edificabile; il valore aggiunto corrisponde alla differenza tra il valore iniziale dell'area e il nuovo valore raggiunto a seguito della trasformazione urbanistica.
4. Nel caso di incremento dell'indice di edificabilità la perequazione corrisponde al valore del volume approvato in aumento rispetto a quello previsto dal PI
5. Nel caso di aree già edificabili nello strumento urbanistico di riferimento, la perequazione si misura sulla volumetria già acquisita e confermata dal PATI o sulla volumetria esistente soggetta a strumento attuativo e corrisponde alla quota parte, prevista dalle tabelle di applicazione degli oneri di urbanizzazione, dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria.
6. Nel caso di comparto con area in parte già edificabile e in parte di nuova edificabilità, la perequazione va applicata proporzionalmente secondo i parametri su indicati.
7. Il valore di riferimento ai fini della perequazione urbanistica di cui al comma 3 è il PRG vigente all'adozione del PATI.
8. Nel caso di modifiche relative a vincoli, destinazioni o previsioni urbanistiche la valutazione sarà effettuata per ogni singolo caso oggetto di modifica coerentemente con i criteri di cui ai commi precedenti.
9. Nel caso di realizzazione di opere in quota perequativa il valore viene stabilito con riferimento al computo metrico estimativo sulla base del prezziario corrente approvato dalla Regione del Veneto. Qualora le voci non fossero comprese nell'elenco regionale si fa riferimento ai prezzi correnti del mercato.
10. La realizzazione degli interventi edilizi in questi ambiti è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa.
11. La cessione gratuita al comune del sedime di cui al comma precedente o l'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria a primo rischio in favore del Comune.

La garanzia va presentata da parte di primari Istituti Bancari o Compagnie Assicuratrici per un importo pari a quello dell'area da cedere o dell'obbligo da osservare, importo che va preventivamente stimato con perizia asseverata da parte di un Tecnico competente.

La durata della garanzia deve essere pari a quella prevista per la realizzazione dell'obiettivo di pubblico interesse cui gli obblighi accedono, fermo restando l'estinzione della garanzia stessa con l'adempimento degli obblighi.

Su richiesta motivata del Comune l'importo garantito potrà comprendere anche gli eventuali maggiori oneri che all'Ente potranno derivare dall'inadempimento della parte privata e il soggetto garante sarà tenuto al pagamento anche di tali maggiori oneri a fronte della loro dimostrazione.

Nel caso in cui, per motivate ragioni di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale ritenesse di modificare il PI per attuare l'intervento attraverso l'esproprio degli ambiti o degli interventi in perequazione urbanistica svincolandoli dall'attuazione da parte dei privati, ovvero in presenza di un diniego/disinteresse degli stessi formalmente accertati o contestati, la stessa variante al PI ridefinisce le condizioni e i parametri dell'ambito interessato.

**Art. 12 – Credito edilizio e cessione di cubatura****12.1 Credito Edilizio**

1. Per credito edilizio, di cui all'art.63 delle Norme del PATI, si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito di azioni di riqualificazione ambientale (fattispecie A) o di compensazione urbanistica (fattispecie B).
2. Nella fattispecie A rientrano gli interventi di demolizione di opere incongrue, di trasferimento di volume derivante da demolizione di manufatti ricadenti in zona a rischio idrogeologico, di eliminazione degli elementi di degrado, di riordino della zona agricola e di realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ivi compresa l'eventuale richiesta dell'Amministrazione Comunale di ridurre la volumetria realizzabile, specie in centro storico, a favore di un corretto sviluppo urbanistico.
3. Nella fattispecie B rientrano le aree ed edifici oggetto di compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e all'art. 64 del PATI.
4. Le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. In ogni caso la volontà del proprietario di un'area /lotto di non realizzare tutta la capacità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico vigente non genera credito edilizio
6. Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.
7. Il corrispondente volume da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione e dell'individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei.

**12.2 Individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei**

1. Il territorio comunale viene suddiviso in quattro zone che hanno omogeneità nei valori immobiliari e in base alle quali il credito va parametrato in funzione del trasferimento da una zona all'altra, come indicato nella seguente tabella:

*Parametri correttivi per l'utilizzo del credito maturato in relazione alla zonizzazione dei valori immobiliari in cui atterra il credito*

<b>CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI</b>				
da	a			
	ZuA	ZuM	ZuB	ZuS
ZuA	1,0	1,1	1,3	1,5
ZuM	0,9	1,0	1,2	1,4
ZuB	0,7	0,8	1,2	1,4
ZuS	0,5	0,6	0,8	1,0

ZuA – zone urbane ad alta densità (Centro storico)

ZuB – zone urbane a media densità (z.t.o. B – C)

ZuM – zone urbane a bassa densità (z.t.o. D)

ZuS – zone urbane a scarsa o nulla densità edilizia ( z.t.o. E)

### 12.3 Criteri di formazione, modalità di calcolo e di iscrizione al registro dei crediti

#### 1. Fattispecie A

Il credito edilizio per azioni di riqualificazione ambientale viene generato dal volume e dalla superficie lorda di pavimento effettivi degli edifici da demolire, dalla loro destinazione d'uso e dalla ZTO in cui ricade.

Il corrispondente volume da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione e della zonizzazione dei valori immobiliari.

Il credito edilizio derivante da azioni di riqualificazione ambientale sarà assegnato con l'iscrizione nel Registro dei crediti edilizi, previo accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni del permesso di demolizione e della sistemazione di tutta l'area interessata dalla demolizione dell'edificio.

#### 2. Fattispecie B

I crediti edilizi maturati da aree oggetto di compensazione, di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e all'art. 64 del PATI, sono determinati sulla base degli indici territoriali di cui alla tabella sotto riportata.

ZONA DI TRASFORMAZIONE	Indice Territoriale mc/mq
ZuA – zone urbane ad alta densità (Centro storico)	0,7
ZuB – zone urbane a media densità (z.t.o. B – C)	0,5
ZuM – zone urbane a bassa densità (z.t.o. D)	0,3
ZuS – zone urbane a scarsa o nulla densità edilizia (z.t.o. E)	0,1

Il credito edilizio sarà attivato, con l'iscrizione nel Registro dei crediti edilizi e con la cessione dell'area oggetto di compensazione.

### 12.4 Parametri correttivi di utilizzo del credito edilizio per fattispecie A

1. L'entità del credito da utilizzare è determinata secondo criteri che, partendo dalle modalità di calcolo di cui al precedente comma, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della destinazione funzionale e della destinazione di zona di atterraggio del credito.

2. Per l'utilizzo del credito edilizio vanno rispettati sia la superficie lorda di pavimento che il volume dell'edificio da demolire, nel limite massimo di entrambi.

#### 3. Parametri correttivi:

a) per la demolizione:

- delle opere incongrue individuate dal PATI
- dei fabbricati esistenti all'interno dei corridoi ecologici secondari
- dei fabbricati esistenti all'interno dei corridoi per le infrastrutture di maggiore rilevanza

il credito utilizzabile è il 100% del volume e della superficie lorda di pavimento rilevato, con le seguenti maggiorazioni:

- ❖ + 20% se si sposta su una qualsiasi altra area edificabile conforme alla destinazione d'uso;
- ❖ + 30% se si sposta su una qualsiasi altra area che sarà indicata dalla Amministrazione Comunale;

b) per demolizione di fabbricati ad uso produttivo in esercizio posti in zona impropria:

- a) + 100% del volume e superficie lorda di pavimento esistenti se si sposta su una zona produttiva;



- c) per demolizione nelle zone omogenee A, B e D il credito da utilizzare corrisponde al volume e alla superficie lorda di pavimento esistente, se mantengono la stessa destinazione purché compatibile con la destinazione di zona, diversamente il diritto edificatorio, espresso in volume e slp, può essere utilizzato con le seguenti percentuali:
- 100% da produttiva a commerciale o viceversa purché compatibile con la destinazione di zona;
  - 50% da produttivo a residenziale;
  - 50% da commerciale a residenziale;
  - 100% da residenziale a produttivo o commerciale purché compatibile con la destinazione di zona;
- d) Per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo o nelle altre zone territoriali omogenee il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
- 50% da rurale o produttivo a residenziale;
  - 100% da rurale a rurale
  - 100% da residenziale a residenziale;
- e) All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc.; l'eventuale eccedenza potrà essere recuperata nelle altre zone omogenee.

#### 12.5 Trasferimento del credito per fattispecie A e B

1. È possibile trasferire il credito edilizio, generato da azioni di riordino ambientale e compensazione urbanistica, da una zona all'altra, così come perimetrate nella Tavola N 1a – Zonizzazione dei valori immobiliari, applicando i parametri della seguente tabella.

*Parametri correttivi per l'utilizzo del credito maturato in relazione alla zonizzazione dei valori immobiliari in cui atterra il credito*

CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI				
da	a			
	ZuA	ZuM	ZuB	ZuS
ZuA	1,0	1,1	1,3	1,5
ZuM	0,9	1,0	1,2	1,4
ZuB	0,7	0,8	1,2	1,4
ZuS	0,5	0,6	0,8	1,0

#### 12.6 Incremento indici di zona di edificabilità

1. Per ragioni di rilevante interesse pubblico o per favorire il trasferimento dei crediti edilizi nelle zone edificabili, è ammesso incrementare gli indici di edificabilità dell'area interessata dall'atterraggio del credito, fatti salvi il rispetto degli altri parametri urbanistici, con i seguenti limiti:
- per parametri volumetrici: aumento del 20% fino ad un massimo di 0,4 mc/mq di incremento;
  - per parametri di superficie: nel rispetto dei limiti di superficie coperta, altezza, numero dei piani e distanze minime;
  - per gli edifici compresi nelle zone A delle presenti norme fino a un massimo del 20% del volume esistente, limitato ai fabbricati con grado di protezione A.4.
2. Al progetto edilizio deve essere allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti con la quale venga dimostrato che l'intervento volumetrico non crea contrasto con l'esistente.
3. Nei nuclei abitati è ammesso incrementare gli indici di edificabilità con un aumento del 20% della volumetria esistente o 20% della volumetria

assegnata come lotti edificabili, fino ad un massimo di 0,4 mc/mq di incremento.

4. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili e l'atto di trasferimento dovrà risultare da atto scritto da trascrivere presso i RR.II.
5. Per le modalità di presentazione della documentazione si fa esplicito rimando al vigente Regolamento Edilizio e al successivo comma 12.8.

#### 12.7 *Cessione di cubatura*

1. E' ammessa la cessione di cubatura solo tra lotti ricompresi nella medesima sottozona urbanistica.
2. E' ammesso incrementare gli indici di edificabilità edificatoria, fatti salvi il rispetto degli altri parametri urbanistici.
3. Alla cessione di cubatura si applicheranno le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.
4. Per le modalità di presentazione della documentazione si fa esplicito rimando al vigente Regolamento Edilizio e al successivo comma 12.8

#### 12.8 *Riconoscimento del credito edilizio – Domanda e procedura*

1. Per la valutazione di un riconoscimento di credito edilizio deve essere presentata dal proprietario domanda di riconoscimento di credito edilizio corredata dalla seguente documentazione:
  - titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
  - documentazione fotografica dell'ambiente circostante e dell'edificio (interni ed esterni);
  - documentazione attestante la legittimazione della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono ecc.);
  - relazione tecnica che motivi la richiesta di riconoscimento del credito, evidenziando l'interesse pubblico nell'intervento di demolizione, dimostrando il contrasto dell'esistente dal punto di vista urbanistico/ambientale derivante dalla sua ubicazione, dimensione o destinazione d'uso e la conseguente riqualificazione ambientale derivante dalla sua eliminazione. Devono essere valutate anche le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato, e se necessario anche lo stato del fabbricato dal punto di vista statico.
  - planimetria con estratto di PATI, P.I., ortofoto ed estratto catastale, con individuazione esatta dell'immobile che genera credito;
  - elaborati grafici della costruzione assentita o legittimata;
  - calcolo del volume oggetto di richiesta di credito edilizio;
  - relazione descrittiva relativa alla procedura di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, nonché di sistemazione dell'area a seguito della demolizione.
2. Nel caso di credito edilizio derivante da un intervento complessivo di riqualificazione di un area soggetta a Piano Urbanistico attuativo, oltre a quanto sopra indicato devono essere presentati gli elaborati previsti per lo strumento urbanistico attuativo.
3. La domanda presentata verrà istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che sentita la commissione edilizia, provvederà a verificare la sussistenza dei requisiti necessari per avere titolo al credito. La demolizione totale o parziale dell'immobile potrà avvenire solo dopo il rilascio del relativo permesso o DIA e concludersi in un tempo determinato, compresa la sistemazione dei luoghi o l'attuazione di quanto sarà prescritto nel relativo permesso.
4. Il credito edilizio previsto sarà assegnato con determina del Responsabile del Servizio e iscritto nel Registro dei crediti edilizi previo richiesta di accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni del permesso di demolizione.

### **Art. 13 – Dotazioni urbanistiche minime**

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/2004 e art. 71 delle Norme Tecniche del P.A.T.I., per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso

urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

<b>1. FUNZIONE: RESIDENZA</b>							
(1 abitante teorico corrisponde a 186 mc ai sensi dell'art. 6.6 della Relazione di Progetto del PATI, cui compete una dotazione di aree a standard di 37,20 mq.; le dotazioni sotto indicate sono rapportate a 30mq/150mc)							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari
0,0	4,0	0,0	4,0	6,0*	12,0	4,0*	0,0
* la dotazione complessiva di 10,0mq/150mc dovrà comprendere almeno 3,5mq/150mc da destinarsi a superficie netta degli stalli di sosta e almeno 3,0mq/150mc riservati a verde, gioco e sport.							
Nel caso in cui le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superano i tre ettari o i 50.000 mc, devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al successivo punto 2.2b Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.							

<b>2. FUNZIONE: PRODUTTIVA-ARTIGIANALE-INDUSTRIALE</b>			
parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
primari	secondari	primari	secondari
6,0mq/100mq di superficie lorda di pavimento (s.l.p.) con un minimo di 10,0mq/100mq di superficie fondiaria (s.f.)	0,0	solo come integrazione della dotazione di parcheggi primari	10,0mq/100mq di superficie lorda di pavimento (s.l.p.) con un minimo di 10,0mq/100mq di superficie fondiaria (s.f.) (solo in caso di PUA e se espressamente previsto dal PI)
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.			

<b>3. FUNZIONE: COMMERCIALE</b>			
(per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR15/04 , si applica la tabella n. 4)			
tipologia	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)
Vicinato e medie strutture	primari	secondari	primari
	L.R. 15/2004- Art. 16		secondari
Grandi strutture e assimilabili	L.R. 15/2004- Art. 16		Fino alla concorrenza di 1,0 mq. di superficie lorda di pavimento
Altre tipologie	L.R. 15/2004- Art. 16		
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.			

<b>4. FUNZIONE: TERZIARIO – DIREZIONALE – TURISTICO - RICETTIVO</b>				
funzione	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primari	secondari	primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0,0	5mq/10mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione secondaria di parcheggi)
Turistico-Ricettivo-Pubblici esercizi	10mq/100mc.	0,0	0,0	5mq/100 mc.
	con un minimo di 1 posto auto per ogni due posti letto			
Turistico-Ricettivo all'aperto	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione secondaria di parcheggi)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione secondaria di parcheggi)
<i>Per l'attività di agriturismo dovrà essere garantita la seguente dotazione di parcheggi:</i> a) con attività di ristorazione: 1,5 mq/mq. di superficie di pavimento; b) con camere: 1 posto-auto per camera; c) con attività di ristorazione e camere: si applica il parametro più restrittivo tra quelli previsti ai precedentipunti a) e b), con un minimo di un posto auto per camera.				
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.				

## 2. Modalità di conferimento delle aree e delle opere della dotazione urbana

### 2.1 Intervento edilizio diretto:

- residenza: le superfici a standard primario e secondario dovranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di P.I. o, in alternativa, monetizzate;
- altre funzioni: dovranno essere corrisposti almeno gli standard primari potendo monetizzare i secondari; la monetizzazione degli standard primari potrà essere concessa dal Comune solo nel caso in cui non raggiungessero una superficie di almeno 12,5 mq o fosse dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 300 metri dall'accesso principale dell'attività prevista.

Le superfici destinate a servizi reperite in base al presente punto 2.1, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati (a condizione che non siano indicate nelle tavole del PI come dotazione di piano, nel qual caso trova applicazione la disciplina della corrispondente zona F), del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo ad uso pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

### 2.2 Piano Urbanistico Attuativo:

- standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del P.I. alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella relazione del PUA;
- standard secondari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del P.I. alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella relazione del PUA; potranno altresì essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione o il Comune non ne valutasse necessaria la realizzazione.

2.3 Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard rispetto a quelle realizzate o previste in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno conferite solo le ulteriori aree.

## 3. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, la

Giunta Comunale può autorizzare di compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

4. Dotazione di parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nella seguente misura:

funzione	dotazione	modalità di realizzazione
residenza	1,0mq/10mc di costruzione	Deve essere garantita, in caso di nuova costruzione residenziale, la realizzazione di almeno un posto auto coperto con superficie netta destinata alla sosta non inferiore a 15 mq per ciascun alloggio. I parcheggi privati devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari e, in questo caso potranno essere interamente scoperti: qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione nella misura minima di un posto auto per ciascuna ulteriore unità immobiliare.
produttiva	1,0mq/30mq di s.l.p.	
altre funzioni	1,0mq/10mc di costruzione	
Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.		

#### Art. 14 - Zone territoriali omogenee.

1. Il territorio comunale, secondo la grafia degli elaborati grafici del Piano degli Interventi, ai sensi del D.l. 02/04/1968 n. 1444, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee.
2. Zone prevalentemente residenziali
  - 2.1 ZONE "A": parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi; sono suddivise in:
    - Zona A – Centri storici;
    - Zona A1 – Emergenze architettoniche.
  - 2.2 ZONE "B": parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A" con funzione prevalentemente residenziale; sono suddivise in:
    - Zona B1 – zone di centro urbano con densità territoriale pari a 1,2 mc/mq;
    - Zona B2 – zone di centro urbano con densità territoriale pari a 2,0 mc/mq;
    - Zona B3 – zone di centro urbano con densità territoriale da 0,7 a 1,3mc/mq;
    - Zona B speciale – zone edificate poste in area agricola ma non più utilizzate agli usi rurali.
  - 2.3 ZONE "C": parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate con funzione prevalentemente residenziale; sono suddivise in:
    - Zona C1 – zone intermedie di espansione residenziale;
    - Zona C2/conv/n° – PUA convenzionati e/o approvati alla data di approvazione del P.I.;
    - Zona C2 – zone di espansione residenziale.
  - 2.4 ZONE "D": parti di territorio destinate ad insediamenti prevalentemente non residenziali ovvero per impianti produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e agroindustriali. Si suddividono in:
    - Zona D – zona industriale di completamento;
    - Zona D1 – zona industriale artigianale di completamento;
    - Zona D2 – zona industriale artigianale commerciale di espansione;
    - Zona D3 – zona industriale speciale;

- Zona D4 – zona agroindustriale;  
Zona D5 – attività produttive fuori zona.
- 2.5 ZONE “E”: parti di territorio prevalentemente destinate all’agricoltura ed alla silvicoltura e allevamento. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:  
Sottozona E2 – zona rurale soggetta a tutela;  
Sottozona E3 – zona rurale soggetta a parziale tutela.
- 2.6 ZONE “F” : parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico ed impianti di interesse generale. Si suddividono in:  
Zona F1 – aree per l’istruzione;  
Zona F2 – aree per attrezzature di interesse comune;  
Zona F3 – aree per attrezzature a parco, gioco e sport;  
Zona F4 – aree per parcheggio.

### **Art. 15 – Disposizioni generali nelle zone per insediamenti residenziali**

1. Nelle zone residenziali di cui al precedente articolo 14 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza;
  - annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
  - uffici pubblici e privati;
  - attività commerciali come da normativa comunale;
  - attrezzature pubbliche e servizi sociali;
  - alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
  - teatri e cinematografi;
  - attività artigianali in genere e officine di riparazione per veicoli con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con le limitazioni di cui al comma 2 del successivo art. 20;
  - garage;
  - stazioni di servizio e distributori di carburanti, ad esclusione delle zone A;
  - artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opera o struttura in contrasto con la tipologia della zona e con le limitazioni di cui al comma 2 del successivo art. 20.
2. Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso con s.l.p. superiore a 250mq ;
  - attività commerciali come da normativa comunale;
  - industrie;
  - ospedali;
  - istituti di pena;
  - mattatoi e laboratori di confezionamento carni con utilizzo di carni vive;
  - stalle, scuderie, porcile, pollai, allevamenti;
  - ogni altra attività che, a giudizio dell’Amministrazione Comunale risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. Per i depositi e magazzini all'ingrosso, le grandi attività commerciali, le industrie esistenti nelle zone residenziali, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

### **Art. 16 – Definizione dei parametri urbanistici**

1. Superficie territoriale (St)  
Per superficie territoriale deve intendersi un’area a destinazione omogenea sulla quale il PI si attua a mezzo di PUA e comprensiva delle aree per l’urbanizzazione primaria e secondaria. Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.
2. Superficie fondiaria, lotto di pertinenza (Sf)  
Per superficie fondiaria deve intendersi un’area a destinazione omogenea, sulla quale il PI si attua a mezzo di interventi di edilizia diretti. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e/o previste, nonché al netto di tutti gli spazi pubblici. In sede

di rilascio di singolo permesso di costruire possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PI che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi.

3. **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**  
Esprime un rapporto tra il volume massimo costruibile o la superficie massima copribile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento (St). Tale parametro va applicato solo in sede di PUA.
4. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**  
Esprime un rapporto (mc/mq o mq/mq) fra volume realizzabile o superficie copribile e la superficie fondiaria (Sf) appartenente alla ditta richiedente. Nella determinazione del volume o della superficie realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti. Quando venga realizzato il volume o la superficie corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione, in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare. Gli indici riportati nelle tabelle delle z.t.o. sono sempre indici massimi.
5. **Rapporto di copertura (Q)**  
Esprime il rapporto percentuale esistente fra superficie coperta o copribile riferita agli edifici e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile corrispondente. Nel caso di nuove costruzioni o di aumenti di copertura delle costruzioni esistenti dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto secondo quanto previsto dalle NTO per le diverse zone.  
L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.  
La percentuale del lotto a verde s'intende al netto di rampe di accesso alle autorimesse e delle superfici impermeabili riservate a passaggi veicolari e a parcheggi.
6. **Distanza minima dalle strade (Ds)**  
La distanza minima di un edificio dalle strade - misurata radialmente - è la distanza della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione o l'uso pubblico all'Amministrazione comunale. Le distanze minime stabilite dal D.Lgs. 285/92 e dal DPR 495/92, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PI o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
7. **Distanza minima dai confini (Dc)**  
È la distanza minima dai confini, misurata radialmente rispetto alla superficie dell'edificio in modo tale che ogni punto della superficie coperta rispetti la distanza prescritta. La distanza minima è quella indicata nelle tabelle di z.t.o.; sono ammesse distanze inferiori qualora esista in merito una convenzione registrata e trascritta fra i proprietari interessati. Non costituiscono distanza dai confini i corpi di fabbrica con intradosso pari allo zero della quota di riferimento del lotto edificabile.
8. **Distacchi tra fabbricati (Df)**  
È la distanza minima tra le pareti degli edifici, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti, aggettanti per una misura non superiore a ml 1,50; in caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto limitatamente all'elemento confrontante. Logge e portici senza sovrastanti corpi chiusi non sono considerati pareti finestrate. I distacchi tra gli edifici vengono misurati in direzione perpendicolare alle superfici opposte in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta. Non vengono considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se il rapporto tra la rientranza e il lato frontale sia almeno di 1:1. Sono richiamate le disposizioni del Codice Civile e dell'art.9 del DM n.1444/1968: per parete

finestrata si intende la parete esterna di un edificio dotata di vedute di cui all'art. 900 del Codice Civile. Non costituiscono distanza tra fabbricati i corpi di fabbrica con intradosso pari allo zero della quota di riferimento del lotto edificabile. È consentita la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.

9. Distanza dai limiti delle zone edificabili e a servizi.  
Per le costruzioni edificate fuori terra è prescritta la distanza minima di ml 5,00 dal limite di tutte le aree di interesse pubblico destinate a servizi, mentre non costituiscono distanza dai limiti delle zone edificabili i corpi di fabbrica con intradosso pari allo zero della quota di riferimento del lotto edificabile

#### **Art. 17 – Definizione dei parametri edilizi**

1. Superficie coperta (Sc)  
È l'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con esclusione delle scale a vista, dei pergolati e delle strutture di protezione dagli agenti atmosferici, nonché delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, etc...) aggettanti non più di ml 1,50; in caso di maggiore sporgenza, la superficie coperta sarà conteggiata sull'intera proiezione. Le superfici coperte e le reti tecnologiche devono sempre risultare comprese nelle rispettive aree di pertinenza; possono essere autorizzate limitate traslazioni nei soli casi di ristrutturazione dell'esistente o in cui la presenza di infrastrutture tecnologiche inamovibili pregiudichi l'utilizzazione dei lotti.
2. Altezza dell'edificio (H)  
È definita dalla distanza in verticale espressa in metri lineari, misurata a partire dalla quota più bassa del suolo, pubblico o privato, fino alla quota strutturale dell'intradosso del solaio di copertura dei locali posti più in alto. Se il lotto è prospiciente ad una strada, la quota più bassa viene riferita all'asse stradale o alla sommità della cordona del marciapiede. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso tra l'imposta e il colmo. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione. Sia nei nuovi edifici che in quelli sottoposti a ristrutturazione, i piani di imposta delle costruzioni devono essere sempre adeguatamente superiori (~~cm 100~~) al piano stradale o al piano di campagna, tenuto conto della situazione stratigrafica permeabile che, localmente, interessa l'area. In tal caso non si terrà conto ai fini del calcolo della volumetria urbanistica della maggiore altezza del fabbricato. Nei casi di suolo non orizzontale, l'altezza agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte e delle singole porzioni di altezze diverse.
3. Piano abitabile (Pa)  
È la parte di un edificio compresa tra due solai contenente locali di tipo:
- ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
  - negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione; palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
  - uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
  - vani accessori compresi all'interno degli alloggi (cucine inferiori a 9 mq, servizi igienici, ripostigli, taverne, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
  - locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti 2 e 3 del presente comma.
4. Volume dell'edificio (V)  
È la quantità ricavata moltiplicando la superficie lorda di pavimento, come definita al successivo punto 5, per l'altezza lorda del piano, ovvero l'altezza del locale, misurata da pavimento a soffitto, aumentata dello spessore del solaio sovrastante per i piani



intermedi e per l'ultimo piano all'intradosso del solaio di copertura; per un locale di altezza variabile andrà indicata l'altezza media. Viene determinato consi-derando i volumi fuori terra, esclusi i coronamenti e i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime, calcolate in base al precedente comma 2; si consi-derano tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funziona-mento degli impianti dell'edificio (impianto termico o di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, etc...). Viene consi-derato stato di fatto ai fini urbanistici il volume per la costruzione degli edifici antichi con modello tipologico conosciuto ed adeguatamente documentato. Sono sempre fatti salvi i volumi esistenti, purché riconosciuti legittimi. Sono esclusi dal computo del volume i manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio e al gioco dei bambini, fino ad una superficie coperta massima di mq. 7,50 e con altezza in gronda non superiore a ml. 2,20. Detti manufatti, sono pertinenza degli edifici residenziali, possono essere installati nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, nelle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari, è ammesso un solo manufatto.

5. Superficie lorda di pavimento (Slp)

È la somma di tutte le superfici coperte, come definite al precedente punto 1, dei vari piani interamente o parzialmente fuori terra, comprese le murature d'ambito; vanno computate nella Slp le superfici relative a locali interrati qualora adibiti a locali abitabili, ad attività commerciali, direzionali e simili, con esclusione dei vani tecnici e dei locali accessori e di servizio, dei parcheggi e delle autorimesse. Non sono computabili nella misura della Slp, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità volumetrica, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali, non costituenti separazioni da parti incluse nel computo della Slp. Le quantità delle parti sottoelencate costituiscono valori massimi, oltre i quali le Slp vanno computate nella volumetria di progetto. Le superfici lorde di pavimento non computabili, valide sia per gli edifici esistenti che per le nuove costruzioni, fino ad un massimo del 15% della superficie coperta realizzabile, sono:

- a) le logge rientranti nel corpo di fabbrica fino ad una profondità massima di ml 2,00 e una superficie massima di 10,00 mq. e il cui rapporto tra la rientranza e il lato frontale sia almeno di 1:1; per loggia si intende il vano ricavato all'interno della superficie geometrica dell'edificio che abbia almeno una parete aperta;
- b) i sottotetti o le loro parti di altezza interna, al punto massimo, non superiore a ml 2,00, purché privi di aperture (finestre, abbaini, lucernari e simili);
- c) gli spazi comuni di distribuzione al piano terra quali atri, androni, etc... ed i vani scala di uso comune;
- d) i portici privati di costruzioni residenziali, ~~fino ad un massimo di 25 mq per alloggio;~~
- e) i portici ad uso pubblico;
- f) le parti degli edifici fino alla quota del piano di calpestio del piano terra affiorante per una altezza massima di cm 100, necessarie ai sensi del comma 2 del presente articolo.

### **Art. 18 – Definizione dei tipi di intervento edilizio**

*L'articolo si riferisce per la definizione degli interventi edilizi al riferimento legislativo del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., dettagliandone i contenuti come a seguire.*

1. Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

a) gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici residenziali sono:

- il rimaneggiamento del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e scossaline di falda, nonché la loro sostituzione

anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, etc...), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;

- la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili, etc...), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti;
  - la riparazione e la sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento di caratteri originari;
  - la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
  - la sostituzione di serramenti interni;
  - la tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni;
  - la posa o la sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
  - la realizzazione o il rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, etc. utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
  - i rappezzi e gli ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
  - la realizzazione di isolamento esterno sulle pareti (cappotto) fino ad uno spessore massimo di cm 15.
- b) per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della superficie lorda di pavimento. In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
    - = cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
    - = cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
    - = cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
    - = sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, etc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
    - = serbatoi per lo stoccaggio, la movimentazione di fluidi o combustibili e relative opere, comprese le coperture;
    - = installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici o composti;
    - = passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
    - = trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
    - = basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e miglioramento di impianti esistenti;
    - = separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;
    - = attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);

- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, etc.;
  - canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti, ovvero gli elementi strutturali che concorrono alla loro definizione, sono:
- o la riparazione e la sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dello spazio aperto;
  - o la sostituzione, la riparazione, la pulitura delle lampade, dei supporti e degli accessori elettrici degli apparecchi di illuminazione senza che ciò ne modifichi l'aspetto;
  - o la riparazione o la sostituzione di manufatti e attrezzature (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, cartelloni, contenitori di rifiuti);
  - o la tinteggiatura, la riparazione, la sistemazione e la sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti senza modificarne i materiali, la posizione, la forma, le dimensioni, l'assetto e le aperture preesistenti;
  - o il rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio aperto e la superficie permeabile;
  - o la pulitura, la riparazione e la sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate senza modificare i materiali, la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
  - o la pulitura, la riparazione e la sostituzione delle opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde (briglie, traverse, argini, ecc.);
  - o il taglio dei tappeti erbosi con frequenza commisurata al tipo di composizione del prato;
  - o la potatura di rimonda delle specie arboree e arbustive, ossia ripulitura da rami secchi spezzati o comunque pericolanti, estesa alla vegetazione riparia e in alveo;
  - o il taglio e la potatura periodica delle specie arboree e arbustive igrofile per il mantenimento di una efficiente sezione di deflusso dei corsi d'acqua;
  - o la pulitura di superfici a prato, in terra e pavimentate dai residui vegetali e ripulitura dalle specie arboree e arbustive infestanti, operazioni finalizzate anche all'eventuale riciclaggio in loco dei materiali organici residui (compost);
  - o la concimazione e i trattamenti antiparassitari delle superfici a prato e degli impianti arborei ed arbustivi in base a piani tesi a limitare l'uso di sostanze chimiche di sintesi;
  - o l'irrigazione di superfici a prato, impianti arborei ed arbustivi e interventi per migliorare drenaggio e ossigenazione del terreno vegetale interessato da fenomeni di costipamento;
  - o la sistemazione dei tappeti erbosi, le reintegrazioni di specie erbacee tappezzanti e arbustive perenni, la rimozione di singoli esemplari arborei e arbustivi morti con sostituzione di soggetti della stessa specie senza modificare la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
  - o la ricarica del terreno.
2. **Manutenzione straordinaria**  
Sono gli interventi necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

- a) negli edifici residenziali sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere:
- la modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modifica di aperture già esistenti, per la formazione di una singola apertura o nuovo accesso occorrente per la funzionalità di ciascuna unità immobiliare;
  - la formazione di intercapedini interrato;
  - la costruzione di autorimesse pertinenziali ai sensi dell'articolo 9, comma 1 della Legge 122/1989;
  - la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con adattamenti esterni ove non realizzabili all'interno degli edifici;
  - la chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune, senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone od a deposito;
  - la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
  - la tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le facciate verso i cortili chiusi interni;
  - la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente;
  - la costruzione di solai di sottotegola in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate;
  - la realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti quali scalette o rampe esterne e pensiline per il riparo di aperture, con i limiti di distanza di cui all'art. 16 delle presenti NTO commi 7 e 8;
  - l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne.
- b) per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.
- a) per gli immobili destinati ad attività industriali e artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
- opere a carattere precario o facilmente amovibili (garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate);
  - opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
  - tettoie di protezione dei mezzi meccanici.
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti, ovvero gli elementi strutturali che concorrono alla loro definizione, sono:
- l'installazione e la modifica di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario);
  - la modifica e il rifacimento di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto;
  - l'installazione e la modifica di elementi e attrezzature (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti);
  - la rimozione di elementi e costruzioni precarie;

- la realizzazione e la modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate senza variare le quote originali;
- la modifica e il rifacimento di manufatti relativi al funzionamento della rete di deflusso delle acque superficiali (briglie, traverse, pennelli, argini) senza apportare modifiche al profilo generale di equilibrio dell'asta fluviale e alla sezione idraulica della stessa;
- la realizzazione e la modifica di impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee senza incidere sull'assetto generale dello spazio aperto;
- gli interventi potature di formazione, riforma e risanamento, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree.

### 3. Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della superficie lorda di pavimento ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici;

a) negli edifici residenziali sono inclusi nel restauro e risanamento conservativo:

- il rifacimento, il consolidamento e la realizzazione di soppalchi e di elementi di collegamento verticale interni impiegando tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- il rifacimento e la realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (scale, montacarichi e ascensori), senza pregiudizio per la statica dell'edificio, con l'esclusione degli edifici appartenenti al grado di intervento A.1; in questi ultimi l'inserimento di impianti tecnologici per il superamento delle barriere architettoniche dovrà avvenire con modalità volte alla salvaguardia dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio e delle aree di pertinenza, tutelando le parti del fabbricato o delle aree scoperte a esso connesse di maggiore rilevanza;
- la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture;
- la realizzazione di balconi a sbalzo;
- il rifacimento e il consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e a volta) e delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane), senza modifica dell'inclinazione delle falde e della quota di imposta e di colmo delle coperture;
- le piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la superficie lorda di pavimento dei locali sottostanti;
- le modifiche distributive interne anche con la modifica del numero delle unità abitative o destinate ad altro uso esistenti;
- la sostituzione e la realizzazione di servizi igienico-sanitari.

b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti, ovvero gli elementi strutturali che concorrono alla loro definizione, sono:

- gli interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
- gli interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, sugli spazi

pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;

- l'eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, etc...);
- gli interventi sugli impianti vegetazionali.

#### 4. Ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare modifiche anche sostanziali del funzionamento statico dell'intero fabbricato alterando la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni anche in porzioni estese del fabbricato o modificandone le caratteristiche strutturali anche con il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali

a) gli interventi di ristrutturazione riferiti agli edifici residenziali sono:

- la demolizione, il rifacimento, il consolidamento e la sostituzione delle strutture di fondazione, delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e a volta), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) e delle strutture di collegamento verticale, anche con modifica della quota degli orizzontamenti interni;
- la demolizione, il rifacimento, il consolidamento e la realizzazione di soppalchi e di elementi di collegamento verticale interni o riguardanti l'intero edificio, senza che ne pregiudichino la statica;
- il consolidamento, il rifacimento e la sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;
- le modifiche distributive interne, anche con modifica del numero delle unità abitative esistenti;
- la riapertura di porte e finestre esterne tamponate, anche con modifica di forma, dimensioni, posizione e realizzazione di nuove aperture;
- la realizzazione di lucernari e terrazze nelle falde della copertura;
- la realizzazione di balconi e terrazze, anche in aggetto;
- la sostituzione e la realizzazione di servizi igienico-sanitari;
- il rialzo delle quote di gronda nei limiti di ml. 1,00 per la realizzazione di opere di adeguamento statico;
- gli interventi di ristrutturazione possono avvenire entro la superficie lorda di pavimento edificata preesistente e nel rispetto dei restanti parametri di zona.

b) gli interventi sugli spazi aperti spazi aperti, ovvero gli elementi strutturali che concorrono alla loro definizione, consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi, impianti tecnici, impianti vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria.

#### 5. Nuova costruzione

Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai commi precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f) del presente comma;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- h) per i nuovi impianti dello spazio aperto consistenti in:
  - o la sistemazione del terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti e alle opere di consolidamento degli sbancamenti;
  - o la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
  - o la preparazione del terreno con opportuni sistemi di correzione e concimazione mediante l'utilizzo di sostanze organiche controllate;
  - o la realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee, secondo le associazioni caratteristiche del territorio e alla rispettiva dinamica evolutiva, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

#### 6. Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, al fine di ridefinire il principio insediativo esistente, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa l'eventuale demolizione parziale o totale di edifici esistenti con o senza ricostruzione.

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare:
  - modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
  - modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
  - modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
  - modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non edificati;
  - modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.
- b) la ristrutturazione urbanistica implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che possono comportare:
  - o il risanamento, la modifica e il rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
  - o il risanamento, la modifica e il rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, zone di erosione, ecc.) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
  - o la sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni caratteristiche del

territorio e alla rispettiva dinamica evolutiva, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;

- la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- la realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.

#### 7. Ampliamento

Sono gli interventi che consistono nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume degli edifici esistenti. Il volume aggiuntivo può essere costruito:

- in aderenza o in adiacenza (realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale);
- in sopraelevazione dell'edificio esistente;
- mediante ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio.

Gli ampliamenti dovranno rispettare, con riferimento all'intero lotto, gli indici di edificabilità contenuti nella disciplina dei distinti tessuti insediativi e aree di cui alle NTO e, se già saturi, le percentuali di incremento della superficie lorda di pavimento e/o cubatura contenute in quella dei PUA già attuati o dei nuovi sistemi edilizi ove previsti dal P.I., fatte salve disposizioni nazionali o regionali vigenti in materia.

#### 8. Demolizione

Sono gli interventi finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e nuovi spazi urbani o liberi.

- a) gli interventi di demolizione con ricostruzione, consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per tipo o volume, al fine di consentire una migliore integrazione del tessuto edilizio esistente, nel rispetto dei parametri e degli edifici di zona o della volumetria esistente ed il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale;
- b) la demolizione con ricostruzione può comportare:
  - la demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione anche modificandone le caratteristiche tipologiche e volumetriche;
  - la demolizione totale dell'edificio e la costruzione di un nuovo edificio anche completamente difforme da quello preesistente;
  - la modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
- c) qualora sia ammessa la sostituzione parziale o totale con parti o edifici difformi da quelli esistenti dovranno essere rispettati, con riferimento all'intero lotto, gli indici di edificabilità di Piano ed osservate le eventuali prescrizioni specifiche desumibili dalle tavole "Zone significative" in scala 1/2000 o dalla presenti NTO per i PUA già attuati o per i nuovi sistemi edilizi ove previsti dal P.I.;
- d) è ammessa la demolizione con ricostruzione degli edifici con attività accessorie a quella agricola (depositi, stalle, fienili) oggetto di concessione o condono, senza aumento di superficie coperta e del volume, nel mantenimento della destinazione d'uso esistente, salvo prescrizioni specifiche desumibili dagli elaborati grafici di progetto del P.I.;
- e) in tutte le zone territoriali omogenee è ammessa la demolizione con ricostruzione degli edifici per attività accessorie a quella residenziale (depositi, autorimesse) oggetto di concessione o di condono edilizi, senza aumento di superficie coperta, anche in aderenza all'edificio principale, nel mantenimento della destinazione d'uso esistente, salvo prescrizioni specifiche desumibili dagli elaborati grafici di progetto del P.I.;
- f) la sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire entro un disegno complessivo che preveda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, gli impianti vegetazionali, gli impianti tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e



- smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi a raso;
- g) gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree che il P.I. intende recuperare come spazi aperti e/o da adibire a servizi pubblici.

#### **Art. 19 – Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee**

1. Per gli edifici esistenti, salva diversa indicazione specifica del P.I. o di normative sovraordinate, possono essere realizzati comunque i seguenti interventi:
  - a) gli edifici esistenti, con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI per le singole ZTO, ad eccezione di quelli ricadenti in zona Centro Storico con grado di intervento A.1 e fatta salva diversa prescrizione puntuale, possono:
    - essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione, conservando la volumetria esistente e conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze;
    - essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona; è consentito per una sola volta l'aumento di volume di massimo di 100 mc. in eccedenza alle disposizioni della L.R. 13/2011 e s.m.i. per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.
  - b) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti NTO per le singole zone, o, eventualmente, per i singoli edifici individuati nelle tavole di progetto del P.I..
2. Per ogni ZTO all'art. 14 sono stati indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.
3. Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta negli elaborati allegati alle domande di permesso di costruire o PUA ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originario andamento del terreno. Eventuali muri di contenimento non devono superare l'altezza di m. 2,00; maggiori altezze possono essere autorizzate per i muri di contenimento degli accessi ai fabbricati e per opere
4. Negli interventi di nuova edificazione deve essere previsto il rispetto di eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. L'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale nell'arco di validità del PI.
5. Per gli edifici rientranti in una medesima unità minima di intervento indicata nel P.I. è necessario che il progetto sia esteso all'intera unità, mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali sempre che, a giudizio del Responsabile sentita la Commissione Edilizia, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.
6. Nelle z.t.o. dove è ammesso l'intervento edilizio diretto (B-C1), ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (arretramento stradale, cortina continua, piazza, corte, parcheggio, verde pubblico), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali e/o circostanti, nonché delle aree stradali e/o a servizi, come parte di un intervento unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche strutturali, funzionali e morfologiche del costruito circostante (edificato e non-edificato).
7. Il Responsabile può, sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici nelle zone A – A1 (anche se non rientrano nei vincoli specifici o non

- sono indicati nelle tavole di Piano) e prescrivere la realizzazione dell'impianto strutturale (stradale e a servizi pubblici) previsto nelle zone di completamento (B – C1) dagli elaborati di progetto del P.I.
8. Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano, tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti i gradi di intervento inferiori a quello indicato. A tal proposito, si precisa, che tutti gli interventi edificatori puntuali previsti nel P.I., al di là di come inseriti in cartografia, dovranno comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile. Tali interventi dovranno inoltre rispettare le distanze tra pareti finestrate stabilite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 (salvo diverse indicazioni previste nelle presenti NTO – art. 16 commi 7 e 8). Si precisa altresì, che l'edificazione in centro storico prevista in attuazione di interventi puntuali, rientra nella fattispecie di deroga prevista nell'ultimo comma, secondo periodo, dell'art. 9 del D.M. 1968 n. 1444.
  9. Costruzioni interrato: sono consentiti vani interrati per una superficie non superiore al doppio della superficie coperta dell'edificio principale, anche esterni al sedime dell'edificio. Tale disciplina è applicabile anche nel caso di interventi edificatori puntuali che prevedono l'edificazione di volumi fuori terra.
  10. Per le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzioni, nell'ambito della dotazione di parcheggio privato, dovrà essere prevista almeno una autorimessa coperta con superficie utile non inferiore a mq. 12,50 e nella misura minima di una autorimessa per ogni nuova unità abitativa; tale dotazione dovrà essere assicurata anche nel caso di interventi che comportino aumento delle unità abitative.
  11. I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati ai fini abitativi nei limiti e con le modalità di cui alla normativa regionale vigente. Il sotto-tetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano agibile e la copertura dell'edificio comunque realizzata. Possono essere recuperati a fini residenziali i sottotetti delle costruzioni destinate in tutto o in parte a residenza esistenti al 31.12.1998 (L.R. 12 del 6.04.1999). Si definisce sottotetto, ai soli fini previsti da tale normativa, qualsiasi volume o spazio, compresi i volumi tecnici e le strutture a "nido d'ape", esistenti e sovrastanti l'ultimo piano degli edifici. Potranno essere recuperati altresì i sottotetti delle costruzioni esistenti al 31.12.1998 destinate in tutto o in parte a scopi socio-assistenziali, purché adibiti alle medesime funzioni. Il recupero dei sottotetti delle costruzioni destinate in tutto o in parte a residenza deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - l'altezza utile media sia di 2,40 ml. (con altezza minima di mt. 1,80) per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 ml. (con altezza minima di mt. 1,80) per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 mt. per la relativa superficie utile; l'altezza minima di mt. 1,80 va misurata al bordo inferiore di eventuali travi a vista. Gli spazi inferiori a 1,40 mt., salvo le pareti in corrispondenza delle fonti di luce diretta e delle aperture di aerazione, dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi (possono essere utilizzati come spazio di servizio destinato a guardaroba, ecc...).
    - il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16; in ogni caso il locale cucina ed il soggiorno devono avere un affaccio su parete verticale pari ad almeno il 50% della superficie finestrata richiesta e ad altezza d'uomo (altezza convenzionale degli occhi  $h = 1,50$  mt.), per consentire una sufficiente possibilità di percezione dell'ambiente esterno; in presenza di superficie finestrata a parete ed in falda, ai fini del conseguimento di un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, dovrà essere soddisfatta la seguente relazione:
$$10 \text{ Rill, fin,vert} + 16 \text{ Rill, fin, falda} \geq 1$$
dove:
      - $\text{Rill, fin,vert} = S_{\text{fin,vert}}/S_{\text{locale}}$  – è il rapporto illuminante della finestratura verticale (pareti o abbaini)

- Rill, fin,falda = Sfin,falda/Slocale – è il rapporto illuminante della finestratura in falda, in cui :
  - S fin,vert è la superficie finestrata su superfici verticali;
  - S fin,falda è la superficie finestrata in falda
  - S locale è la superficie in pianta del locale;
- = il rapporto aerante deve essere pari o superiore ad 1/10 della superficie complessiva in pianta del locale, salvo l'individuazione di soluzioni che garantiscano un efficace ricambio d'aria (ad es. ventilazione meccanica, riscontri trasversali, ecc.) a giudizio del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S., purché in ogni caso sia garantito almeno 1/16, e consentire il ricambio d'aria anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve, ecc.);
- = gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- = eventuali aperture per lucernari del tipo a "raso" devono essere eseguite di dimensione massima di cm. 100x140;
- = gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione; è consentita la monetizzazione (sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione di Consiglio Comunale) nei casi in cui sia autorizzata da parte dell'Amministrazione (compatibilmente con la verifica del carico urbanistico aggiuntivo) e dimostrata l'impossibilità del reperimento;
- = siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le vigenti disposizioni per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi di recupero suddetti, sono classificati dalla legge regionale n. 12/99 come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3, comma 1, lettera d del DPR n. 380/2001).

Per i sottotetti delle costruzioni esistenti al 31.12.1998 destinate in tutto o in parte a scopi socio-assistenziali, in funzione dell'utilizzo specifico, devono essere rispettati i requisiti delle vigenti norme, nonché le prescrizioni che saranno espresse dall'autorità sanitaria competente con riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

Per tutte le zone urbanistiche, ad esclusione degli edifici del centro storico del capoluogo comunale (o ricadenti in zto A1 - Emergenze architettoniche) il cui grado di intervento assegnato è A.1 e A.2, viene recepito quanto stabilito dall'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 30/05/2008 n. 115

12. In tutte le zone territoriali omogenee ai sensi del DPR n. 753/1980 lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti e/o di progetto è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti ad una distanza minore di mt. 30 (trenta) dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

### **Art. 20 – Norme comuni alle zone residenziali**

1. Gli interventi edilizi superiori a 3.000 mc., in ambiti residenziali di nuova edificazione e/o di trasformazione dell'esistente, sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di PUA.
2. Gli edifici esistenti in zone residenziali ma con destinazione d'uso in contrasto con la zona urbanistica, possono essere mantenuti allo stato attuale, essendo ammesse solamente opere di cui alle lett. a), b), c) del DPR 380/2001. Interventi di cui alla lett. d) del DPR 380/2001 saranno ammessi a condizione che venga conformata la destinazione d'uso dell'edificio alla destinazione di zona vigente, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. Nelle zone residenziali oltre alle destinazioni d'uso previste dal comma 1 del precedente art. 15 possono essere ammesse attività artigianali di servizio limitatamente al piano terra e primo, alle seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1.000 mc e la superficie utile di calpestio minore di 250 mq, compresa l'eventuale superficie commerciale correlata esclusivamente all'attività artigianale e la cui superficie utile non può essere superiore al 30% del totale;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino per tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale.

Non sono ammesse le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili.

#### **Art. 20 bis – Norme comuni alle z.t.o. non residenziali**

1. Ai sensi del comma 1.ter dell'art. 4 del D.P.R. N. 380/2001, per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq. 500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate dalle presenti NTO e dal vigente Regolamento Edilizio.

**Art. 21 – Zona “A” Centro Storico**

1. La zona territoriale “A – Centro Storico” individuato dal PI corrisponde alle parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in tale zona territoriale devono essere coerenti con l'obiettivo della tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell'assetto originario pur senza escludere, architetture contemporanee di qualità.

**Art. 21.1 – Ambito di applicazione**

1. La presente sezione, che sostituisce il corrispondente articolo 21 delle NTO vigenti, si applica agli edifici ed agli spazi compresi nel centro storico del capoluogo comunale perimetrato nelle planimetrie di PI, nonché agli edifici, ricadenti nelle altre parti del territorio comunale, individuati come z.t.o. “A1 Emergenze architettoniche” (art. 22) relativi ai beni di valenza ambientale. Per questi ultimi la destinazione d'uso deve essere comunque compatibile con la ZTO di appartenenza.
2. Per gli edifici di cui ai precedenti commi la normativa della presente sezione è esaustiva e prevalente rispetto alle norme che disciplinano analoghe fattispecie nel Regolamento Edilizio e nelle NTO del PI vigente.

**Art. 21.2 – Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle unità edilizie**

1. Il PI ai fini della disciplina degli interventi edilizi relativi agli ambiti di natura storico e monumentale-testimoniale, identifica, sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al vigente strumento urbanistico generale:
  - a) le Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-ambientale-testimoniale e relative aree scoperte di pertinenza, e le classifica nelle categorie di valore definite e normate dalle presenti norme, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali;
  - b) le Unità Edilizie (U.E.) prive di valore culturale formate dagli edifici o altri immobili privi di particolare valore storico-ambientale-testimoniale e dalle relative aree scoperte di pertinenza, nonché altre eventuali idonee aree inedificate, e le disciplina in coerenza con le disposizioni di cui ai punti successivi.Gli edifici, i manufatti, gli spazi liberi degli ambiti di natura storico e monumentale-testimoniale sono classificati dal PI, secondo le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 e relativi gradi di intervento edilizio di cui ai presenti sub-articoli, sulla base della schedatura esistente e di cui si prevede la conversione e rimodulazione e che per ogni Unità Edilizia riporta documenti cartografici, tecnologie e i tipi costruttivi, condizioni contestuali.
3. Il PI, sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al previgente strumento urbanistico generale, indica i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri storici-ambientali e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzati all'eventuale completamento e integrazione del sistema insediativo esistente.
4. Il PI, sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al previgente strumento urbanistico generale, prevede la demolizione e/o la ricomposizione di quei fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto con il contesto storico-ambientale mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la demolizione e nuova costruzione di pari o analoghi volumi all'interno di un comparto o della stessa proprietà, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal Codice Civile e in generale della disciplina fissata dalle presenti NTO. La ricomposizione può essere consentita compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia

- finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale.
5. Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, nell'attuazione di quanto previsto dalla schedatura e dalle tavole di riferimento annesse al vigente strumento urbanistico generale, si deve valutare la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.
  6. In base a quanto indicato dalla schedatura e dalle tavole di riferimento annesse al vigente strumento urbanistico generale, l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente previsto (laddove questo si renda fattibile e non contrasti con la particolarità dei luoghi e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale) potrà essere realizzato previa individuazione planimetrica puntuale delle aree effettive di sedime delle nuove volumetrie, possibilmente a seguito di interventi di ristrutturazione, ricomposizione volumetrica e di riqualificazione urbanistica, preferibilmente a saturazione del tessuto edilizio esistente o a connessione/sostituzione di ambiti di collegamento tra il Centro storico e le zone di più recente edificazione. Particolare cura dovrà essere riservata alla definizione della tipologia insediativa che dovrà essere in ogni caso adeguata ad un contesto storico ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile sia di uso pubblico e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano il collegamento tra il centro storico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico e ambientale.
  7. Per gli spazi scoperti, relativi alle singole Unità Edilizie e per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, identificati dal PI sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al vigente strumento urbanistico generale, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, storico-testimoniale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
  8. Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storicoambientale.
  9. In sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento il perimetro delle Unità Edilizie e delle eventuali Unità Minime di Intervento indicate, potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al previgente strumento urbanistico generale, sulla base di una attenta analisi filologica preliminare alla progettazione stessa.
  10. Sempre in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, l'analisi filologica preliminare alla progettazione può in ogni caso accertare, per limitate parti di immobili classificati dal PI sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al previgente strumento urbanistico generale, un valore diverso rispetto a quello determinato per l'intera Unità Edilizia e/o Unità Minima di Intervento; per queste parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.

### **Art. 21.3 – Interventi soggetti a piano urbanistico attuativo**

1. Sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero:
  - a) le aree e l'edificato che nelle tavole di PI sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento urbanistico attuativo;
  - b) gli interventi che interessano più unità edilizie di classe A3 e A4, quando non vengano rispettati gli allineamenti e le altezze esistenti o altrimenti stabiliti dal PI;
  - c) le ricostruzioni e le traslazioni dei volumi ammesse a seguito di demolizioni o per ampliamenti planimetrici, qualora si voglia operare l'edificazione dei volumi secondo una configurazione diversa da quella eventualmente indicata nelle tavole del PI;

2. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
  - a) per gli edifici con grado di intervento A1 e A2 la rispettiva normativa;
  - b) per gli edifici con grado di intervento A3 e A4 la sola manutenzione ordinaria;
3. Il volume che viene prestabilito per ogni area perimetrata di intervento unitario ed assoggettata a strumento attuativo o intervento diretto, deve ritenersi come volume realizzabile in sostituzione degli edifici che non sono confermati, salvo utilizzo credito edilizio.
4. I PUA del centro storico devono essere obbligatoriamente formulati con previsioni planivolumetriche, indicazioni tipologiche e architettoniche e sul tipo delle coperture.
5. Nel sottosuolo delle aree interessate dai PUA è possibile realizzare autorimesse, parcheggi e vani di servizio, anche su più livelli.
6. Nei PUA devono essere ricercate soluzioni che limitino la superficie coperta (compresi gli interrati) al 70% della superficie totale, con un massimo di mq. 2000 per gli interrati, sistemando la parte rimanente in modo da permettere la penetrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

#### **Art. 21.4 – Classificazione**

1. Tutti gli edifici ed i manufatti, ricadenti nel perimetro del Centro Storico del capoluogo comunale e riportati negli elaborati grafici di PI, sono stati classificati secondo valori d'arte, di storia, di cultura ed ambientali, assieme alle relative aree scoperte, e ad ognuno di essi sono già state assegnate precise e puntuali indicazioni di intervento, modificate e/o modificabili ai sensi della presente normativa specifica di intervento.
2. La scheda di classificazione si compone di una parte descrittiva di carattere orientativo e di una parte normativa con carattere prescrittivo.
3. Per ogni edificio o manufatto sono riportati:
  - le caratteristiche costruttive e dei materiali;
  - la destinazione d'uso;
  - il grado di intervento attribuito con le prescrizioni ammissibili in funzione dei valori d'arte, di storia, di cultura ed ambientali dell'edificio o manufatto stessi.
4. La schedatura è stata redatta e/o viene integrata con l'obiettivo della tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell'assetto originario senza tuttavia escludere innovazioni qualitativamente di pregio.
5. Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, per i singoli gradi di intervento che fanno specifico riferimento alla vigente normativa nazionale.
6. I dati stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi, non sono vincolanti in sede di istruttoria e valutazione del titolo abilitativo edilizio.
7. Ogni grado di intervento ad esclusione del grado A4, ammette gli interventi del grado precedente.
8. Ogni intervento consentito dal PI è subordinato alla verifica della legittimità, in riferimento ad atti autorizzativi rilasciati dal Comune, delle preesistenze.

TABELLA 1

<b>GRADI DI INTERVENTO PIANO DEGLI INTERVENTI</b> (rif. Artt. 53.2 – 53.3 Norme Tecniche PATI)	<b>GRADI DI INTERVENTO P.R.G. VIGENTE</b>
<p style="text-align: center;"><b>A.1</b></p> <p><b>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b> Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo</p>	<p style="text-align: center;">GRADO 1 – Restauro filologico GRADO 2 – Risanamento conservativo GRADO 3 – Restauro propositivo</p>
<p style="text-align: center;"><b>A.2</b></p> <p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b> Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione)</p>	<p style="text-align: center;">GRADO 4 – Ristrutturazione parziale tipo “A” GRADO 5 – Ristrutturazione parziale tipo “B” GRADO 6 – Ristrutturazione globale</p>
<p style="text-align: center;"><b>A.3</b></p> <p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell’impianto originario, e assimilabili</b> Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico</p>	<p style="text-align: center;">GRADO 7 – Demolizione e ricostruzione GRADO 8 – Demolizione senza ricostruzione GRADO 12 – Ricomposizione planivolumetrica</p>
<p style="text-align: center;"><b>A.4</b></p> <p><b>Edifici privi di valore culturale</b> Sono consentiti tutti gli interventi quali quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, ristrutturazione urbanistica o ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti</p>	<p style="text-align: center;">GRADO 9 – Ristrutturazione urbanistica GRADO 10 – Adeguamento ambientale “A” GRADO 11 – Adeguamento ambientale “B”</p>

Gli interventi indicati devono rispettare le modalità previste all’ art. 18 “Definizione dei tipi di intervento edilizio” delle NTO allegate al PI



**Art. 21.5 – Definizione e modalità degli interventi**

1. Agli edifici ricadenti nel Centro Storico, in relazione al valore accertato e al grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, è stato assegnato uno dei gradi di intervento di cui alla precedente Tabella 1 e di seguito enucleati, a ciascuno dei quali corrisponde una particolare modalità di intervento.
2. Per quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme e dall'art. 18 delle NTO allegate al vigente PI, trova applicazione il DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
3. **Manutenzione ordinaria come definita dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. a) e successive modificazioni ed integrazioni**
  - a) Consiste nell'insieme delle opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali originari e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
  - b) Si tratta di interventi che non provocano alterazioni significative sull'assetto urbanistico edilizio complessivo.
  - c) Negli edifici di interesse ambientale, individuati come bene ambientale e con grado di intervento A1 e A2 gli interventi di manutenzione ordinaria sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione fotografica, e di una dettagliata relazione.
  - d) Gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ad immobili soggetti a vincolo, ad eccezione degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, sono comunque soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.
4. **Manutenzione straordinaria come definita dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. b) e successive modificazioni ed integrazioni**
  - a) Consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
  - b) Si tratta di quelle opere che realizzano un'attività di conservazione del costruito che non incide sull'uso preesistente del territorio e non ne determina alcuna modifica, ma ha pur sempre un impatto, benché minimo, sull'assetto dell'edificio.
  - c) Tra questi rientrano la sostituzione di parti limitate delle strutture portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
  - d) Negli edifici di interesse ambientale, e con grado di intervento A1 e A2, le opere e le modifiche dovranno essere realizzate con materiali uguali o analoghi a quelli preesistenti.
  - e) Negli edifici di interesse ambientale, individuati come bene ambientale e con classe di intervento A1 e A2 gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione grafica e fotografica, e di una dettagliata relazione.
5. **GRADO A1 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo come definiti dal D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. c) e successive modificazioni ed integrazioni, nonché sugli immobili soggetti a vincolo ai sensi del d.Lgs. n° 42 del 22/1/2004 – Titolo II**
  - a) Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
  - b) Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli

- impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- c) Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- I. l'inserimento degli elementi secondari e degli impianti tecnologici non deve comportare compromissioni strutturali o degrado stilistico;
  - II. l'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
  - III. conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite; è ammessa la trasformazione di finestre in porte al piano terra per usi commerciali e terziari che non comportino alterazione di posizione né di larghezza dei fori esistenti;
  - IV. conservazione e ripristino delle facciate dei prospetti principali (su strada o spazio pubblico), dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché di tutto l'apparato decorativo;
  - V. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, forma, dimensione e nei materiali dei contorni: sui prospetti interni o secondari è ammessa la realizzazione di nuove aperture per necessità illuminotecniche;
  - VI. conservazione e ripristino degli infissi originari che possono essere sostituiti con nuovi infissi realizzati con materiali tradizionali;
  - VII. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- c) Sono inoltre ammessi interventi che, senza compromettere gli elementi ed i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:
- I. adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
  - II. adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
  - III. adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali, purché limitati a porzioni di edificio e purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati dalla modifica;
  - IV. inserimento di scale secondarie ascensori e montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - V. utilizzazione di vani abitabili di altezza almeno pari a metri 2,40, purché esistenti
- d) Non sono ammessi i seguenti interventi:
- I. nuova realizzazione di balconi, terrazze, sporti e tettoie.
- e) È prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi incongrui quando questi non rivestano interesse ai fini della storia e delle conformazione architettonica dell'edificio.
- f) Si ritiene ammissibile la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, con la eventuale creazione di locali interrati di pertinenza delle stesse unità nel sedime dello stesso e previo accertamento di compatibilità statica qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinto.
- g) Nell'ipotesi di cui al comma precedente l'intervento assume valenza di ristrutturazione edilizia, anche ai fini del carico urbanistico conseguente.

- h) Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:
- I. le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
  - II. elementi o reperti pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.
- l) L'intervento di restauro sugli immobili soggetti a vincolo ai sensi del d.Lgs. n° 42 del 22/1/2004 – Titolo II, consiste in interventi mirati alla conservazione del bene tutelato, ispirati a criteri di assoluto rispetto delle caratteristiche originarie e della funzionalità dell'edificio.
- m) Per tali edifici è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, ampliamento o demolizione; è ammesso soltanto il restauro scientifico degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per quelli vincolati.
- n) La Soprintendenza autorizza o impone, secondo il livello di valore dell'immobile vincolato anche l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso.
- o) L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici e senza modifiche di sagoma.
- p) Nel caso di incremento volumetrico del sottotetto, ammesso dalla Soprintendenza, l'intervento assume valenza di ristrutturazione edilizia, anche ai fini del carico urbanistico conseguente.
- q) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, comunque riconducibili al restauro scientifico.
- r) Nel caso in cui le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in sede di parere presentino elementi di contraddizione con le prescrizioni delle presenti norme, sono da considerare prevalenti le prescrizioni ministeriali su quelle comunali.
- 6. GRADO A2 - Ristrutturazione edilizia parziale come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. d) e successive modificazioni ed integrazioni, quando non applicati all'intero edificio con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione se interessanti l'intero edificio e previa presentazione di adeguata documentazione**
- a) Sono gli interventi rivolti a trasformare parzialmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
  - b) Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
  - c) Tali interventi possono portare anche a configurazioni in parte diverse da quelle precedenti, ma devono consentire il mantenimento dell'involucro esterno, rispettandone gli elementi architettonici e decorativi.
  - d) Tali interventi comprendono:
    - I. la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari, e l'adeguamento delle aperture in contrasto, secondo i moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale;
    - II. la realizzazione di nuove aperture nel rispetto dell'assialità, dei materiali, delle forme e delle dimensioni dei fori originari;
    - III. leggeri spostamenti delle quote di imposta delle aperture, conseguenti alla modifica degli orizzontamenti, nonché lievi modifiche delle dimensioni dei fori dei sottotetti purché nel rispetto degli elementi decorativi delle facciate stesse: è esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, ad eccezione degli edifici con possibilità di sovrapposizione di tipo B;
    - IV. la chiusura di logge e verande;

- V. gli ampliamenti in pianta o per sopraelevazione, quando previsti dal PI nonché la costruzione di interrati di pertinenza delle unità immobiliari comprese nell'edificio principale, derivata da uno studio particolareggiato;
- VI. nei casi di riuso di edifici produttivi (archeologia industriale, strutture di antica funzione agricola, ecc.), è ammesso ricavare nuovi orizzontamenti, all'interno della sagoma dell'edificio, sempre nel rispetto dei caratteri architettonici originari e delle indicazioni delle presenti norme per quanto riguarda le altezze minime dei locali.
- e) Per le operazioni sui prospetti degli edifici di antica funzione agricola esistenti nell'ambito territoriale del centro storico del capoluogo comunale valgono le seguenti prescrizioni:
- I. Materiali: gli interventi di restauro, di adeguamento e di ricostruzione devono essere effettuati con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.
- II. Murature: la conservazione, il consolidamento, il ripristino e, nei casi ammessi, la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.
- III. Solai, volte, coperture: le strutture orizzontali (solai in legno, volte) sono di regola mantenute nelle loro caratteristiche costruttive; la conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture sono attuati con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese agli elementi accessori (comignoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione, con esclusione della modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze. Qualora, ai fini della sicurezza sismica, si renda necessario il rifacimento di singoli elementi questo è effettuato nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme e a quelle generali allegate al PI.
- IV. Facciate e superfici esterne: la conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni; il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro: la rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.
- V. Infissi e serramenti: il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale; a tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, oscuri, persiane) e non potranno essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere: i portoncini, le cancellate, le inferrate, e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.
- VI. Pavimentazioni esterne e recinzioni: le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione e perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.
- VII. Servizi e impianti tecnologici: è ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purché non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico antropologici di riferimento.

- VIII. In particolare, in caso di riutilizzo a fini diversi degli annessi rustici, se ne deve salvaguardare l'assetto tipologico architettonico-formale, in particolar modo i vuoti degli archi e tra i pilastri, con tecniche, materiali e soluzioni planimetriche adeguati:
- A. prospetto di rustici con archi:
    - ❖ non é ammesso il tamponamento degli archi con muratura;
    - ❖ é ammesso il solo tamponamento con infissi, collocati nel filo interno della muratura, che interessino l'intero foro;
    - ❖ é ammesso l'utilizzo delle finestre anche se tamponate, purché esistenti nella facciata originaria;
  - B. prospetto di rustici con pilastri:
    - ❖ é ammesso realizzare nuove murature arretrate almeno di m. 3,00 dal filo interno dei pilastri;
    - ❖ é ammesso realizzare logge ai piani superiori, con solai e parapetti in legno posti sul filo interno dei pilastri o almeno a cm. 10 da quello esterno;
    - ❖ é ammesso il tamponamento dei vuoti tra i pilastri, escluso il pianterreno; il tamponamento dei piani superiori deve essere posto ad almeno cm. 10 dal filo esterno dei pilastri e deve essere finito con materiali diversi dalla muratura, in modo da non eliminare la testimonianza della funzione primitiva dei rustici e della loro architettura; il tamponamento può essere realizzato con pareti vetrate con infissi metallici (escluso l'alluminio) o in legno (vernici trasparenti), oppure con finestre a nastro (con infissi in legno) e muratura rivestita anch'essa in legno; la partitura delle finestre a nastro deve seguire criteri di omogeneità con la partitura dell'intera facciata; i sistemi di oscuramento devono essere realizzati o con tende interne, o con pannelli lignei mobili, o con sistemi scorrevoli a pacchetto che, una volta raccolti, non devono sporgere dal filo esterno della facciata;
  - C. prospetto posteriore e prospetti laterali di rustici:
    - ❖ le operazioni sui prospetti posteriore e laterali dei rustici, qualora non sia possibile recuperare le sole aperture esistenti, devono rispettare le prescrizioni di cui al punto A, seguendo criteri di omogeneità con quanto previsto per le facciate principali.
- f) É ammesso, a fini di riordino, modificare l'andamento delle falde del tetto e dotare di tetto edifici con copertura piana, senza aumento della superficie esistente.
- g) Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione dei sedimenti originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.
- h) I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche dell'edificio su cui si effettua l'intervento o di quelli del contesto storico circostante.
7. **GRADO A3 – Ristrutturazione edilizia totale, interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. d) e successive modificazioni ed integrazioni**
- a) Questo intervento riguarda gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.
  - b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

- c) Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- d) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto.
- f) Il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un accurato rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio prima dell'intervento raccolte in un elaborato firmato da un tecnico abilitato da allegare al provvedimento edilizio.
- g) Gli eventuali incrementi di volume, oltre i limiti del citato decreto, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.
- h) Nei casi previsti dal precedente comma di tali limitate modifiche di sedime, l'organismo edilizio ricostruito dovrà rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalla normativa della zona a tessuto insediativo omogeneo.
- i) I parametri di volumetria e superficie vanno riferiti all'intero edificio oggetto d'intervento.
- l) La modifica in aumento di uno o entrambi i parametri definiti in precedenza, sebbene entro i limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, fa rientrare l'intervento fra quelli di nuova costruzione.
- m) Nei casi in cui si applica l'incremento di volume deve essere verificata la compatibilità con il contesto, il rispetto degli allineamenti prevalenti e la tutela degli edifici e degli spazi scoperti di pregio presenti nell'intorno.
- n) La ristrutturazione edilizia comprende anche gli interventi che:
  - I. comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti (intesa come modifica della forma e delle dimensioni della loro figura geometrica) o delle superfici;
  - II. comportano mutamenti della destinazione d'uso.
- p) Per questi edifici, ad esclusione di quelli che formano cortina edilizia e conseguenti a suddivisione di edifici in linea, di quelli di cui al comma successivo e di quelli per i quali sono previsti ampliamenti laterali o posteriori o sopraelevazioni di tipo A o B, di cui ai relativi articoli, è consentito un incremento di volume, nel rispetto delle altezze previste dal D.M. 5 luglio 1975, con un aumento massimo di mc. 100,00.
- q) Gli interventi indicati nella cartografia di piano fanno riferimento allo stato di fatto dell'edificio alla data di efficacia del PRG previgente, se già realizzati non possono essere riproposti.
- r) Per tutti gli edifici è prevista la possibilità di ricavare vani interrati di pertinenza delle unità immobiliari comprese nell'edificio principale.
- s) Sono prescritti la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.
- t) In assenza di ulteriori indicazioni la nuova costruzione dovrà mantenere il volume originario, con le seguenti precisazioni:
  - I. edifici ricostruiti prospicienti la pubblica via o corti comuni dovranno mantenere gli allineamenti esistenti o indicati dal PI o dai PUA, e l'altezza, salvo diversa indicazione degli elaborati;
  - II. gli eventuali sporti dovranno rispettare le disposizioni riportate nell'articolo relativo agli "elementi che sporgono dalle facciate";
  - III. gli edifici di tipo isolato sul lotto potranno modificare totalmente la loro sagoma nel rispetto delle distanze.

**8. GRADO A4 – Ristrutturazione urbanistica come definita dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. f) e successive modificazioni ed integrazioni, ricomposizione volumetria e demolizione senza ricostruzione**

- c) Ristrutturazione urbanistica: sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, al fine di ridefinire il principio insediativo esistente, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa l'eventuale demolizione parziale o totale di edifici esistenti con o senza ricostruzione.
- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare:
- ❖ modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
  - ❖ modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
  - ❖ modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
  - ❖ modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non edificati;
  - ❖ modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.
- c) la ristrutturazione urbanistica implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che possono comportare:
- I. il risanamento, la modifica e il rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
  - II. il risanamento, la modifica e il rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, zone di erosione, ecc.) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
  - III. la sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni caratteristiche del territorio e alla rispettiva dinamica evolutiva, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
  - IV. la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
  - V. la realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.
- d) Ampliamento: sono gli interventi che consistono nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume degli edifici esistenti.
- e) Il volume aggiuntivo può essere costruito:
- I. in aderenza o in adiacenza (realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale);
  - II. in sopraelevazione dell'edificio esistente;
  - III. mediante ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio.
- f) Gli ampliamenti dovranno rispettare, con riferimento all'intero lotto, gli indici di edificabilità contenuti nella disciplina dei distinti tessuti insediativi e aree di cui alle NTO e, se già saturi, le percentuali di incremento della superficie lorda di pavimento e/o cubatura contenute in quella dei PUA già attuati o dei nuovi sistemi edilizi ove previsti dal P.I., fatte salve disposizioni nazionali o regionali vigenti in materia.
- g) Demolizione: sono gli interventi finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e nuovi spazi

urbani o liberi; negli edifici oggetto di demolizione senza ricostruzione è ammessa solamente la manutenzione ordinaria di cui al presente articolo.

#### **Art. 21.6 – Ulteriori interventi edilizi ammessi**

1. Le tavole del PI relative al Centro Storico, redatte in scala 1:500, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume e/o superficie coperta, nuove sagome, ecc.):
  - a) sopraelevazione di tipo A;
  - b) sopraelevazione di tipo B;
  - c) ampliamento planimetrico;
  - d) nuova edificazione
2. Gli interventi indicati nella cartografia di piano fanno riferimento allo stato di fatto dell'edificio alla data di efficacia del previgente PRG, se già realizzati non possono essere riproposti.
3. Gli interventi di cui sopra sono realizzabili solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di intervento A4 e previsti in demolizione, ricadenti nella medesima proprietà.
4. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati nelle tavole di Piano, è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di ricostruzione, operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito della proprietà catastale.
5. In particolare gli interventi di ampliamento con sopraelevazione vengono così normati:
  - I. Soprelevazione di tipo "A"

Comprende l'insieme delle opere volte a migliorare il livello di abitabilità della superficie utile esistente. Con questa modalità di intervento è consentita la sopraelevazione dell'edificio dovuta allo spostamento dei solai fino ad ottenere un'altezza media interna di m. 2,50 (h. minima m.1,80), alla traslazione del piano terra fino ad una quota massima di +cm. 15 dalla quota esterna, e alla traslazione della copertura per rendere abitabile il sottotetto, che sarà sempre mansardato.
  - II. Soprelevazione di tipo "B"

Comprende le opere necessarie per la costruzione di un nuovo piano abitabile che sarà normale e/o di tipo mansardato. Gli ampliamenti con sopraelevazione previsti dal presente articolo sono riportati nelle planimetrie in scala 1:500 del centro Storico, con lettere A e B. Questa modalità di intervento, si intende aggiuntiva a quella prevista per ogni edificio interessato.
  - III. Interventi di ampliamento laterali o posteriori

Consistono nell'ampliamento degli edifici esistenti mediante aumento della superficie coperta. Tali ampliamenti sono evidenziati con una specifica simbologia sulle planimetrie in scala 1:1000 del centro storico del capoluogo comunale. Gli ampliamenti indicati in grafia si intendono come area di massimo ingombro, il volume come quello massimo eseguibile nell'ampliamento, l'altezza dell'ampliamento non deve superare quella della linea di gronda dell'unità edilizia principale. Le altezze interne possono essere uguali a quelle dell'unità edilizia principale qualora ciò sia necessario per salvaguardare una disposizione dei fori di facciata compatibile con l'esistente. Questa modalità di intervento, quando compare in grafia, si intende aggiuntiva a quella prevista per ogni edificio interessato; gli interventi di ampliamento dovranno adeguarsi ai gradi di intervento A3 e A4.

#### **Art. 21.7 – Nuovi edifici**

1. Per i nuovi edifici o porzioni di edifici previsti dal PI, ed ammessi con intervento diretto previa demolizione dei fabbricati esistenti individuati nell'ambito di nuova



- edificazione, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; la planivolumetria indica per ogni edificio la cubatura massima ammissibile, il numero di piani e/o la superficie coperta.
2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta nell'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.
  3. Sia per i nuovi edifici che per gli ampliamenti previsti, dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio stradale, dai fabbricati e dai confini, come da NTO del PI.
  4. I nuovi edifici nell'ambito del Centro Storico dovranno essere necessariamente di qualità ed avere caratteristiche tipologiche e formali adeguate al contesto e conformi ai contenuti delle presenti norme.
  5. Laddove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ravvisi l'opportunità di consentire soluzioni differenti, purché di qualità architettonica e di particolare pregio, la valutazione del progetto sarà demandata al parere della Commissione Edilizia Integrata.

### **Art. 21.8 – Destinazioni ammesse**

1. Nel Centro Storico del capoluogo comunale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
    - A1. viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
    - A2. verde pubblico;
    - A3. attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
  - B) destinazione d'uso privato:
    - B1. verde privato;
    - B2. superfici scoperte, pavimentate;
    - B3. residenza;
    - B4. annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc);
    - B5. attività direzionali ed economiche che risultino non rumorose e compatibili con la residenza:
      - ✓ uffici pubblici e privati;
      - ✓ studi professionali;
      - ✓ attività commerciali attività produttive, artigianato artistico e di servizio alla residenza, non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. (testo unico delle leggi sanitarie), rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su parere dell'ufficio competente dell'USSL, e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
      - ✓ attività ricettive ed esercizi della ristorazione;
      - ✓ attività ricreative non rumorose e compatibili con la residenza;
      - ✓ attività artigianali di servizio;
      - ✓ autorimesse;
      - ✓ attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali, quali cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, etc.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

  - attività industriali e artigianali;
  - magazzini e depositi anche all'aperto;
  - tutte quelle destinazioni che, a motivato giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona.
2. Per migliorare l'attrattività e la fruizione dello spazio urbano incentivando la mobilità pedonale, non sono consentite nel Centro Storico del capoluogo comunale attività che comportino la realizzazione di vetrine cieche.

3. Al medesimo fine non é consentita l'apertura di nuove sala da gioco o per scommesse, qualsiasi sia la superficie nei piani terra dei fabbricati siti lungo le vie Corso Vittorio Emanuele II° e corso Cesare Battisti.
4. In tutto il territorio comunale l'apertura di nuove sale da gioco o per scommesse è inoltre sempre vietata quando non distino almeno 250 metri da istituti scolastici e luoghi di culto.
5. Per gli edifici con modalità di intervento A1 e A2, le destinazioni d'uso devono risultare compatibili con gli elementi che hanno determinato la loro classificazione.
6. Per gli edifici con carattere di bene ambientale le nuove destinazioni non devono essere tali da modificare l'impianto tipologico ed i caratteri architettonici e formali dell'edificio.
7. Le attività connesse e complementari alla residenza, potranno essere ammesse a condizione che le loro localizzazioni non generino traffico, che per tipo di mezzi e volumi di spostamenti, risulti incompatibile con la viabilità esistente.
8. Negli edifici del Centro Storico gli alloggi dovranno avere una superficie netta minima di mq. 45,00.
9. Le attività commerciali insediabili sono quelle previste dalla vigente normativa in materia di programmazione commerciale.
10. Gli standard a verde e parcheggio relativi alle attività commerciali e direzionali sono quelli specificati dal relativo articolo delle NTO allegate al PI.
11. Nel caso di variazione della destinazione d'uso cambiano conseguentemente gli oneri per le urbanizzazioni primarie.

#### **Art. 21.9 – Autorimesse**

1. Nel Centro Storico del capoluogo comunale é sempre ammessa, in conformità alle modalità di intervento previste per gli edifici e alla presente norma, la costruzione di autorimesse interrato o in superficie, di servizio alla residenza, in applicazione dell'art. 9 della L. 122/89.
2. La costruzione di tali spazi é obbligatoria nei casi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia totale.
3. Tutte le autorimesse nel Centro Storico del capoluogo comunale sono ammesse purché la realizzazione dell'accesso dagli spazi pubblici rientri nei seguenti casi:
  - a) da un passo carraio esistente o realizzabile ex novo all'esterno degli edifici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle recinzioni (muri in mattoni, portali, cancellate);
  - b) da androni esistenti per tutti i gradi di intervento;
  - c) da androni realizzabili ex novo per gli edifici con grado di intervento A3 e A4;
  - d) dalla progettazione specifica derivata dai PUA.
4. Fatto salvo quanto previsto nell'articolo "Spazi Scoperti, spazi verdi e relative alberature", a tutela di parchi e giardini di pregio esistenti, nella realizzazione di autorimesse si deve tenere conto della matrice architettonica dei giardini e degli elementi di arredo quali fontane, esedre, balaustre, statue, ecc.; non sono ammesse alterazioni peggiorative dei giardini preesistenti.
5. La progettazione delle autorimesse e delle eventuali rampe di accesso, quando ammesse, deve avvenire contestualmente alla progettazione degli spazi esterni.
6. La sistemazione degli spazi di copertura di autorimesse interrato deve essere realizzata o mediante pavimentazione, nel rispetto del piano di campagna preesistente, o mediante sistemazione a verde realizzata in modo da garantire l'attecchimento di una superficie a giardino con riporto di almeno cm. 60 di terreno vegetale, da realizzarsi anche sopra la quota zero prefissata per non più di cm. 40.
7. Le tipologie di autorimesse realizzabili sono le seguenti:
  - I. Autorimesse fuori terra – é prescritto il recupero delle costruzioni accessorie, anche attraverso interventi di ricomposizione volumetrica, per la realizzazione di autorimesse in superficie: la progettazione deve avvenire con criteri di uniformità tipo-morfologica ed architettonica con l'esistente. Le autorimesse

conseguenti ad operazioni di demolizione e ricostruzione devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima interna m. 2,00 e massima 2,50;
- tetto a due o più falde con pendenza compresa tra il 25% e il 35%;
- manto di copertura in coppi.

- II. Autorimesse al piano terra degli edifici – le autorimesse al piano terra di tutti gli edifici nel Centro Storico del capoluogo comunale sono ammesse purché non occupino locali prospicienti la pubblica via, con originaria destinazione residenziale, commerciale o simili, ad esclusione di edifici già adibiti a depositi di materiali o carri che non abbiano subito trasformazioni d'uso e prospettiche verso le predette destinazioni. Sono ammesse negli edifici di classe A1 e A2, purché i prospetti lo consentano, senza operazioni distruttive e si tratti di edifici già adibiti a depositi di materiali e carri.
- III. Autorimesse nel sottosuolo esterno degli edifici – è ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo esterno all'area di sedime degli edifici di tutti i gradi di intervento, fatta salva la tutela dei giardini descritta nelle norme generali e nel rispetto delle percentuali di costruzioni interrato fuori sagoma di cui al relativo articolo delle NTO allegate al PI; tali quote sono derogabili per autorimesse fino a mq. 100 esclusa la rampa di accesso. L'accesso all'interrato deve avvenire preferibilmente tramite montauto fatta salva la compatibilità estetica ed urbanistica di altri sistemi, purché non visibili dalla pubblica via. Il montauto è obbligatorio per gli edifici di classe A1 e A2. e per accedere agli interrati a servizio di meno di quattro unità abitative. Sono fatte salve le rampe di accesso esistenti e quelle previste all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi. Va altresì rispettato quanto previsto all'articolo relativo alle rampe di accesso.
- IV. Autorimesse sotto il sedime degli edifici – sono ammesse solo per gli edifici con grado di intervento A3 e A4. L'accesso all'interrato può avvenire anche mediante montauto. È ammessa la compatibilità di altri sistemi, purché non visibili dalla pubblica via. Sono fatte salve le rampe di accesso esistenti e quelle previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

#### **Art. 21.10 – Sottotetti**

1. L'utilizzo dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali è consentito nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:
  - I. altezza utile media per i locali abitabili pari a mt. 2,40, con minimo mt. 1,80;
  - II. altezza utile media per i locali adibiti a servizi, corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni, pari a mt. 2,20, con minimo mt. 1,80;
  - III. altezza utile media viene calcolata per ogni vano dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 mt. per la relativa superficie utile; in ogni caso l'altezza minima dovrà essere pari a 1,80 metri;
  - IV. gli interventi edilizi non devono comportare modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto eventualmente previsto nelle tavole di PI;
  - V. il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore ad 1/16; in ogni caso il locale cucina e soggiorno devono avere affaccio su parete verticale;
  - VI. sono consentiti lucernari con dimensioni massime di mt. 1,20x1,20 ove non in contrasto con il grado di intervento dell'edificio; tali aperture di areazione devono avere nel loro complesso superficie pari ad 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione;
  - VII. le superfici dei locali abitabili potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; tali superfici non concorrono al raggiungimento delle superfici minime richieste per i locali abitabili;
  - VIII. non dovranno essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze;

- IX. reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi della parte di edificio oggetto di ristrutturazione per il recupero del sottotetto; qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di reperire spazi in proprietà ai fini dell'effettiva disponibilità di posti auto, i quali non devono incidere su altri spazi pertinenziali già asserviti di fatto agli alloggi esistenti, è consentita la monetizzazione degli spazi pertinenziali a parcheggio di cui alla legge 122/89, sulla base degli importi fissati con deliberazione consiliare.
2. È inoltre consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti al 31.12.1998 (comunicazione di fine lavori).
  3. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d) DPR 380/2001) soggetti a titolo edificatorio ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo le tariffe vigenti.
  4. Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.
  5. Tutti gli interventi in corrispondenza dei sottotetti dovranno comunque adeguarsi ai contenuti dei singoli gradi di intervento assegnati e corrispondenti agli edifici oggetto di intervento.
  6. Negli edifici per i quali è prevista la modalità di intervento di tipo A2 l'utilizzo ai fini residenziali del sottotetto può avvenire anche mediante aggregazione al piano sottostante per mezzo di collegamenti verticali interni.
  7. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si rimanda integralmente alla L.R. n. 12 del 6 aprile 1999, "Recupero dei sottotetti esistenti a fini residenziali".

#### **Art. 21.11 – Elementi architettonici isolati**

1. Tutti gli oggetti legati alla storia, alla cultura, alla tradizione e all'artigianato artistico, quali capitelli, immagini votive, cancelli, inferriate, e ringhiere in ferro battuto, portali e archi di ingresso a cortili o giardini, muri di cinta, sono soggetti a tutela.
2. Sono prescritti la conservazione, il rinnovo e l'eventuale ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati esistenti: le modalità di intervento dovranno essere oggetto di specifico studio di dettaglio e assoggettate a comunicazione di inizio lavori con allegata specifica documentazione storico-ambientale descrittiva dell'esistente e propositiva del procedimento di recupero.

#### **Art. 21.12 – coperture**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere studiate e realizzate in relazione e in conseguenza alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
2. E' prescritto l'uso di coppi in laterizio; per i nuovi edifici, o nell'ambito dei criteri del restauro architettonico, potranno essere ammessi materiali diversi per dimostrate esigenze di tipo architettonico e/o costruttivo.
3. La pendenza delle nuove coperture deve essere compresa tra il 30% e il 35% e quando possibile in andamento con le falde adiacenti; nelle ristrutturazioni vanno preferibilmente utilizzati per il manto superiore, per quanto possibile, i coppi preesistenti.
4. Sono consentiti l'innalzamento del manto di copertura al fine di migliorare l'isolamento della stessa, anche quando la quota di gronda è vincolata e il consolidamento delle murature per l'appoggio della copertura mediante cordolo in cls, armato con un limite massimo totale di cm. 40 per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati con grado di intervento A1.
5. Eventuali abbaini devono avere la copertura con la stessa pendenza delle falde del tetto; la superficie degli abbaini e dei lucernai non deve essere superiore al 20% della superficie netta dei locali abitabili ricavabili entro le falde del tetto.

6. Salvo quanto specificato sopra, negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la copertura va conservata nella forma, nell'inclinazione e negli elementi costitutivi originari.
7. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, la copertura deve correttamente uniformarsi per inclinazione al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.
8. Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle forme ammesse.
9. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi comuni, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e da questi ai sistemi di recupero o a i sistemi disperdenti sul suolo o, in mancanza di questi, ai sistemi di smaltimento su reti pubbliche o private se autorizzati.
10. I canali di gronda saranno a sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno. I pluviali dovranno avere sezione circolare.
11. Le coperture, essendo soggette ad interventi gestionali e manutentivi sia delle coperture che degli impianti su di esse presenti, devono essere dotate di idonei sistemi di protezione per gli operatori opportunamente ancorati e resi sicuri ai sensi delle norme vigenti in materia (linee-vita).
12. La compatibilità di coperture con caratteristiche diverse sarà valutata dalla Commissione Edilizia o, in mancanza, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

#### **Art. 21.13 – Spazi scoperti, spazi verdi e relative alberature**

1. Le planimetrie di PI in scala 1:500 relative al Centro Storico del capoluogo comunale indicano la destinazione d'uso degli spazi scoperti.
2. Quelli privati possono essere adibiti a corte o a giardino con le seguenti specificità:

##### **I. CORTI**

- a) corti: sono spazi legati alla tipologia di unità edilizie particolari, come palazzi o case padronali, nel qual caso sono direttamente connessi all'edificio che le forma;
- b) cortili o corti comuni: sono spazi comuni a più unità abitative edificate per lo più in modo seriale attorno ad essi, oppure spazi privati, anche recintati, variamente rifiniti, ad uso esclusivo dell'unità edilizia di appartenenza.

Corti e cortili possono essere pavimentati o lasciati in parte a verde oppure trattati come corti alberate; la sistemazione delle corti dovrà avvenire mediante la presentazione di un progetto unitario.

Nel sottosuolo di corti e cortili possono essere ricavati le autorimesse di cui all'apposito articolo "autorimesse" delle presenti norme e vani di servizio al commercio.

Per quest'ultimi il Responsabili dell'Ufficio Tecnico, sentita la commissione edilizia, valuterà la compatibilità tipologica, strutturale e formale dell'intervento proposto.

Le pavimentazioni in pietra, ciottoli o mattoni esistenti vanno salvaguardate: se in condizioni di degrado vanno restaurate o riproposte.

E' vietato l'uso di klinker, materiali ceramici e asfalto. sono invece consentiti i porfidi, le pietre naturali, masselli in cls in tinte naturali, le pavimentazioni ecologiche.

Le pavimentazioni di cortili e slarghi potranno essere realizzate:

- ❖ in materiale lapideo con superfici prive di rialzi ed irregolarità, rugosità ed altri inconvenienti che consentano una agevole percorribilità evitando inciampi e/o cadute;
- ❖ con masselli in calcestruzzo o pietra ricostruita di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico.

Per quanto concerne i cordoli, si dovranno prevedere cordoli di materiale coerente rispetto a quello delle pavimentazioni; laddove i materiali lo consentono, la superficie della testa può essere scalpellata o bocciardata.

Il progetto della nuova edificazione o del restauro, qualora vi sia un'area libera all'interno del lotto, dovrà essere corredato anche dalle indicazioni pertinenti alle sistemazioni esterne con l'eventuale definizione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati.

## II. GIARDINI

Sono spazi verdi delimitati che costituiscono pertinenze di edifici singoli, ma possono essere organizzate al loro interno anche percorsi pedonali e accessi carrabili.

Vanno conservati i parchi ed i giardini di pregio esistenti per i quali gli unici interventi ammessi sono la realizzazione al loro interno di percorsi pedonali ed accessi carrabili.

Le alberature di pregio eventualmente esistenti vanno conservate.

Le trasformazioni dei giardini per la realizzazione di autorimesse è regolata dall'apposito articolo "autorimesse".

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta tra le specie autoctone nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

### **Art. 21.14 – Portici pubblici o ad uso pubblico**

1. La formazione di portici lungo la pubblica via é ammessa, nei casi di ristrutturazione edilizia totale e all'interno degli edifici nuovi purché non pregiudichi la sicurezza stradale costituendo barriera visiva di disturbo del traffico.
2. Non é ammesso ricavare dei portici dai fori finestra esistenti per realizzare percorsi porticati.
3. I portici di progetto dovranno essere caratterizzati da pilastri e/o colonne posti a distanza regolare, in armonia con la partitura delle facciate soprastanti; la larghezza utile minima non deve essere inferiore a mt. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 3,00.
4. É ammessa la formazione di passaggi interni ai corpi di fabbrica con funzioni di collegamento pedonale e galleria commerciale.
5. I portici ed i passaggi coperti, destinati a pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti, gli impieghi di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
6. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Piano Comunale dell'Illuminazione (P.C.ILL. – che si intende allegato alle presenti norme), nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia; l'Amministrazione Comunale può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo con rivalsa delle spese nei confronti del proprietario.
7. É altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.
8. Eventuali concessioni temporanee per l'occupazione dei portici ad uso pubblico devono essere preventivamente autorizzate dai competenti uffici comunali.

### **Art. 21.15 – Cortili**

1. I cortili sono preordinati alla ventilazione ed alla illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica di edifici, anche se ricadente su fondi finitimi.
2. Non è consentita la costruzione di cortili chiusi su tutti i lati da corpi di fabbrica, ad eccezione dei cortili delimitati da muri di cinta con un'altezza maggiore o uguale a

m. 3,00; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

3. La superficie dovrà essere non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano; nel caso il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree di dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile purché la somma delle proiezioni di detti balconi non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
4. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e realizzazioni atte a convogliare ed allontanare le acque meteoriche, adottando modalità che evitino il formarsi di ristagni d'acqua che possano costituire habitat favorevole alla riproduzione e proliferazione di insetti.
5. I manufatti di arredo devono essere di norma realizzati con materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto.
6. Nelle corti e cortili esistenti, anche se di uso comune a più fabbricati, può essere consentito, qualora la realizzazione all'interno del fabbricato non sia possibile, l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze purché non vengano pregiudicati i requisiti di aerilluminazione dei locali abitativi, fatto salvo il rispetto dei vincoli tipologici e morfologici.
7. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni per i cavedi.

#### **Art. 21.16 – Costruzioni accessorie, arredi di giardini e terrazzi**

1. Nel Centro Storico del capoluogo comunale tutti i locali accessori, quali autori-messe, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono preferibilmente far corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
2. Le "pompeiane" e i pergolati in quanto prive di pareti e manto di copertura (trasparente o opaco) non costituiscono né superficie coperta né volume ma opere di arredo.
3. Sono ammessi nel Centro Storico del capoluogo comunale le pompeiane ed i pergolati in legno, ferro o altri materiali metallici con esclusione di materiale plastico in quanto non considerato materiale tipico della tradizione locale; le pompeiane ed i pergolati non sono ammessi come pertinenze di fabbricati classificati con Grado di Intervento A1.
4. Esse devono essere costruite con materiali, forme e dimensioni tali da essere compatibili con l'ambiente circostante; devono avere struttura orizzontale, senza pendenza.
5. Per tutte le costruzioni accessorie all'interno del Centro Storico del capoluogo comunale sono ammesse esclusivamente tipologie e materiali con finiture di pregio e coerenti con la loro ubicazione.

#### **Art. 21.17 – Impianti tecnologici di interesse pubblico**

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni aventi carattere di pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., devono rispettare gli indici di PI, con esclusione del volume, salvo i poteri di deroga nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
2. Tali costruzioni di natura particolare devono, di norma, rispettare la distanza minima dai confini di m 1,50 mentre possono essere poste in confine con la strada previo parere dell'ente gestore della stessa.
3. E' vietata all'interno del Centro Storico del capoluogo comunale la realizzazione/collocazione di cabine del tipo prefabbricato; tali prefabbricati devono essere

eventualmente opportunamente rifiniti o rivestiti con materiali al fine di migliorare la qualità estetica del nuovo impianto.

4. Per gli aspetti urbanistici, ambientali e di sicurezza il progettista deve dimostrare il rispetto delle distanze di protezione indicate nel DPCM 23-4-1992 e nel DM 4-2-91 per elettrodotti e cabine elettriche, nel DM 381/98 per impianti di radiotelecomunicazione e nella normativa antincendio in caso di serbatoi di combustibili.

#### **Art. 21.18 – Accessi, rampe e spazi per la sosta dei veicoli**

1. ACCESSI CARRAI – allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso, l'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato:

- a) di m. 5,00 per gli edifici nuovi
- b) per gli edifici esistenti la cui collocazione sul lotto non permetta di realizzare la piazzola di sosta come sopra descritte, o per i nuovi edifici le cui dimensioni del lotto non permettano di realizzare quanto sopra e per quelli delimitati da recinzioni storiche, la distanza di m. 5,00 può essere ridotta, previo eventuale parere della polizia locale.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, lungo strade a traffico limitato o a fondo cieco, in casi particolari ed in presenza di oggettiva impossibilità tecnica, può approvare misure diverse o consentire che venga installato il cancello sull'allineamento stradale, a condizione che sia automatizzato con comando di apertura a distanza e valutando inoltre la possibilità di far installare uno specchio parabolico sull'altro lato della sede viaria in corrispondenza dell'accesso carrai.

2. RAMPE DI ACCESSO ESTERNE – per salvaguardare le caratteristiche architettoniche ed ambientali del Centro Storico del capoluogo comunale, nei nuovi edifici e negli interventi sugli edifici esistenti è ammessa, con richiesta di specifica deroga, la realizzazione di nuove rampe di accesso carrabile alle autorimesse; nei casi non derogabili l'accesso ai piani interrati o seminterrati è consentito mediante montauto.

Se ammesse le rampe di accesso devono:

- a) avere una pendenza non superiore al 16% con possibilità di raggiungere il 18% per documentate esigenze tecniche;
- b) essere dotate di apposita piazzola orizzontale di profondità non inferiore a mt. 5,00 dal ciglio della strada; nel caso di edifici esistenti, ove ciò non sia possibile, saranno ammesse profondità minori che permettano comunque l'allontanamento dei veicoli dalla sede stradale.

#### **Art. 21.19 – Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

2. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione generale degli edifici, l'installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, anche alla luce di quanto previsto dall'art. 3 c. 13 della Legge 23/07/1997 n. 249, dovrà essere di norma centralizzata e presentare una colorazione che si mimetizzi con l'edificio. A tale scopo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o accorgimenti che consentano una corretta installazione, in particolare sugli edifici ricadenti nel Centro Storico del capoluogo comunale, comunque nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- I. Le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista della pubblica via. Esse devono essere posizionate sulla falda retrostante alla pubblica via. Qualora per motivate ragioni tecniche non sia possibile l'installazione sulla copertura, è consentito posizionarle altrove, evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici; qualora vengano installate sui balconi, dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via ed il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del balcone stesso.



- II. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a renderle il meno possibile visibili da strade e spazi pubblici. Qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile tale posizionamento e quindi le antenne paraboliche devono essere collocate su falde prospicienti spazi pubblici, esse dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.
  - III. Qualunque sia la loro collocazione, le parabole dovranno avere le dimensioni più ridotte reperibili in commercio con diametro massimo di cm 100, presentare una colorazione che si mimetizzi con quella del manto di copertura (o della parete, quando su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte, o altri elementi in grado di evidenziarne la presenza.
  - IV. Negli edifici condominiali le antenne paraboliche devono essere sempre ad installazione centralizzata, in modo che l'utilizzo sia garantito a tutti i condomini. Per garantire una adeguata ricezione, è possibile l'installazione sulla copertura dell'edificio di più antenne paraboliche, purché sempre con installazione centralizzata ad uso condominiale. I convertitori e i relativi supporti possono mantenere la zincatura esterna, e, se colorati, devono avere una tonalità uguale o simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare. I cavi di collegamento non devono essere visibili all'esterno dell'edificio. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio.
  - V. Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione della copertura dell'edificio, le parabole esistenti devono essere adeguate alle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
  - VI. Per l'installazione su edifici soggetti a vincolo paesaggistico deve essere richiesta la relativa autorizzazione paesaggistica ai sensi della vigente normativa.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
  4. L'Amministrazione Comunale può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.
  5. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione delle presenti norme, al fine di conseguire soluzioni più corrette: per intonacature e tinteggiature si fa riferimento alla cartella colori all. 7 delle presenti N.T.O.

#### **Art. 21.20 – Decoro degli spazi ed elementi dell'arredo urbano**

1. Gli spazi scoperti esistenti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. A tale fine l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre:
  - a) la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, ecc.;
  - b) la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
  - c) la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
3. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle norme di cui all'apposito articolo "Insegne e cartelli pubblicitari" e alla vigente regolamentazione per gli impianti pubblicitari.

4. Nella sistemazione delle aree anche private ad uso pubblico devono essere particolarmente studiati gli elementi dell'arredo urbano.
5. Costituiscono elementi dell'arredo urbano il tipo di pavimentazione stradale, le cordonate che ne delimitano i marciapiedi, le panchine, le recinzioni, le alberature, i tipi di illuminazione pubblica ed i cartelli segnaletici e di interesse pubblico e le insegne consentiti.
6. Devono essere evitati gli elementi di disturbo dell'ambiente storico, ritenendosi tali quelli che per dimensione, forma colore e materiale contrastino con le caratteristiche costruttive e formali della struttura urbanistica ed edilizia del Centro Storico del capoluogo comunale, conformemente a quanto previsto dalle presenti norme.
7. Inoltre quando i progetti interessino sedi viarie o tratti di rete stradale antica, l'arredo urbano deve essere studiato in funzione della necessità di favorire la migliore percezione dell'ambiente storico:
  - I. le panchine dovranno essere in metallo e/o legno e posate a lato dei percorsi pedonali, fissate al suolo su una base pavimentata di dimensioni cm 100 x 250 o compatibile con le dimensioni della panchina, per facilitare la manutenzione e pulizia, collocate preferibilmente in zone a verde ombreggiate ed in posizioni tali da non essere di ostacolo per il transito delle biciclette;
  - II. i porta-biciclette dovranno essere fissati al suolo (non sul prato) su una zona pavimentata, prevedendo lo spazio per le biciclette, in luoghi prossimi ad aree verdi di sosta o ad attività commerciali.

#### **Art. 21.21 – Pavimentazioni**

1. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, aree non strettamente carrabili, ecc., deve essere realizzata con l'uso il più esteso possibile dei seguenti materiali:
  - ❖ acciottolato con pietra di fiume;
  - ❖ massello in pietra locale (del tipo trachite o altra pietra dura);
  - ❖ blocchetti di porfido o basalto;
  - ❖ marmo;
  - ❖ elementi autobloccanti in cls;
  - ❖ cordonate in pietra dura;
2. Gli spazi pubblici (piazze e marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono preferibilmente essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati.
3. Tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione A1, A2, A3 e A4, sia pubblici che privati.
4. Sono ammissibili materiali diversi solo in riferimento a particolari contesti urbani, su aree di proprietà pubblica.
5. Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione, sia verso spazi pubblici che privati, vanno comunque mantenuti o ripristinati, anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

#### **Art. 21.22 – Illuminazione esterna**

1. É prescritto negli edifici a destinazione non residenziale e alle sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
2. Negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico e ad alimentazione elettronica.
3. Al fine di qualificare l'immagine urbana la realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere

- dell'Amministrazione Comunale e in conformità al Piano Comunale dell'Illuminazione (P.C.ILL. – che si intende allegato alle presenti norme).
4. La tipologia dei corpi illuminanti dovrà rispettare le modalità e tipi stabiliti dal Piano Comunale dell'Illuminazione (P.C.ILL. – che si intende allegato alle presenti norme) e coerente con i caratteri del contesto urbano ed ambientale.
  5. È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare verso la volta celeste.
  6. È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto ai sensi della L.R 17/2009 e successive modifiche ed integrazioni.
  7. Per gli impianti di illuminazione esistenti alla data d'entrata in vigore della legge regionale 17/2009 e non rispondenti ai requisiti di cui al presente articolo, fatte salve le norme vigenti in materia di sicurezza, è disposta la modifica dell'inclinazione degli apparecchi secondo angoli prossimi all'orizzonte, con inserimento di schermi paraluce atti a limitare l'emissione luminosa oltre i novanta gradi.
  8. Negli spazi aperti, giardini, corti comuni e ambiti condominiali sono consigliate luci a led.
  9. Gli apparecchi illuminanti devono rispettare i limiti di sporgenza definiti dalla norma relativa agli elementi che sporgono dalle facciate.

#### **Art. 21.23 – Prospetti dei fabbricati, intonaci, tinteggiature, decorazioni ed infissi esterni**

1. Tutti i muri delle costruzioni nuove o esistenti dovranno essere intonacati e tinteggiati, salvo quelli che, per la loro particolare costruzione, non richiedano l'intonaco o la tinteggiatura e quelli che sono previsti o da mantenersi con la muratura a vista.
2. Murature: le murature in mattoni o in pietra con caratteristiche di faccia a vista, vanno mantenute nelle loro caratteristiche, rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamenti a tampone.  
Escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.  
Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:
  - a) finitura a malta fine colorata;
  - b) finitura marmorino;
  - c) finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna a secco.
3. Intonaci: gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale, a calce, silicati, marmorino o coccio pesto.  
È vietato l'uso di rivestimenti con materiali estranei all'architettura locale e di pannelli prefabbricati, di intonaci plastici, graffiati o simili.  
La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso.  
Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.  
Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.  
In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.
4. Tinteggiature: la pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa), escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.  
Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni o vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.  
Negli edifici soggetti a restauro si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili.  
Gli elementi di pietra a vista non devono essere dipinti.  
Le pareti esterne dovranno essere tinteggiate con applicazione di prodotti traspiranti; è vietato l'uso di graffiati sintetici.

Le tinte devono essere del tipo pastello: per la campionatura delle tinteggiature si fa riferimento alla cartella colori all. 7 delle presenti N.T.O.

5. Infissi esterni: I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, devono potersi aprire senza sporgenze dal paramento esterno fino ad una altezza di mt. 5,00, qualora lo spazio pubblico sia sprovvisto di marciapiedi, e ad un'altezza di mt. 3,00, se provvisto di marciapiede.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere muniti di opportune difese.

Nei fabbricati con grado di intervento A1 e A2 gli infissi dovranno essere in legno naturale o laccato o in ferro verniciato, o lega opaca, mentre nei fabbricati con grado di intervento A3 e A4 oltre che nelle precedenti tipologie indicate per i gradi A1 e A2 potranno essere in PVC con finitura esterna tipo legno; per tutti i gradi di intervento le misure dei fori devono rispettare le proporzioni tradizionali.

Al piano terreno per i vani a destinazione non residenziale è ammesso l'impiego di serramenti in metallo verniciato o di cristalli privi di telaio.

Le serrande delle vetrine dovranno essere a maglia trasparente.

Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni totali è vietato l'uso di persiane avvolgibili.

Gli scuri devono essere del tipo "alla vicentina", in legno e tinteggiati o in alluminio verniciato.

I portoncini d'ingresso saranno in legno, lisci o a doghe, arretrati rispetto al filo delle facciate e preferibilmente negli stessi colori delle finestre.

Sono ammessi anche portoncini in alluminio verniciato purché con le stesse forme e caratteristiche prescritte per quelli in legno.

Sono vietati:

- a) le doppie finestre quando non facciano parte del bene architettonico tutelato;
- b) l'uso di profili in alluminio anodizzato.

6. Laddove l'Ufficio Tecnico ravvisi l'opportunità di consentire soluzioni differenti, purché di qualità architettonica e di particolare pregio, la valutazione del progetto sarà demandata al parere della Commissione Edilizia.

7. Norme particolari per gli edifici costituenti il patrimonio edilizio di interesse ambientale

- I. Di norma gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale in malta di calce con finiture in armonia alle caratteristiche dell'edificio. Sono ammessi materiali diversi al fine del risanamento delle murature. Il marmorino va utilizzato solo negli edifici dove se ne riscontri la presenza, mentre per gli altri edifici va usato l'intonaco a calce, specialmente con colori a base di terre naturali. Per le intonacature si fa riferimento alla cartella colori all. 7 delle presenti N.T.O.
- II. Le tinteggiature vanno scelte tra le gamme dei colori usati nel tempo, documentati dalle tracce trovate nelle indagini iniziali, e in mancanza di tali tracce si fa riferimento alla cartella colori all. 7 delle presenti N.T.O.
- III. Mancando l'intonaco originario, ci si deve riferire a pigmenti usati tradizionalmente in zona; tra i colori proponibili va scelto quello che meglio s'intona con gli edifici circostanti, e comunque facendo sempre riferimento alla cartella colori all. 7 delle presenti N.T.O.
- IV. Fatto salvo quanto previsto dai gradi di intervento assegnati agli edifici, al piano terreno è ammesso l'impiego di serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale, o di cristalli privi di telaio.
- V. L'Ufficio Tecnico valuterà la congruenza di materiali, tinteggiature e finiture di tipo diverso da quelli sopra descritti per tutti gli interventi in edifici nuovi del Centro Storico del capoluogo comunale o di grado A3 e A4.
- VI. La tinteggiatura degli edifici è attività non soggetta a titolo edilizio. Per gli interventi di tinteggiatura di edifici nuovi e nel caso di utilizzo di tecniche e/o colori diversi negli edifici esistenti nel Centro Storico del capoluogo comunale e

per tutti gli immobili con grado di protezione A2, A3 e A4 deve essere presentata comunicazione preventiva almeno 15 giorni prima dell'intervento, con allegata campionatura delle tinteggiature con riferimento alla cartella colori all. 7 delle presenti N.T.O. su cui l'Ufficio Tecnico potrà fornire le eventuali indicazioni.

- VII. Negli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 deve essere presentata la domanda di autorizzazione prevista dal decreto medesimo con la documentazione necessaria per il rilascio e allegata campionatura.
- VIII. Per interventi eseguiti in contrasto con il presente articolo e/o con quelli relativi al "decoro degli edifici e degli spazi ed elementi dell'arredo urbano", saranno applicate le sanzioni pecuniarie previste dalla vigente normativa e potranno essere prescritte congrue modalità di intervento.

#### **Art. 21.24 – Graffiti, lapidi, stemmi**

1. Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale storico, o di valore estetico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e senza il consenso della Soprintendenza ai Monumenti per i fabbricati vincolati.
2. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili regolarmente autorizzata, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico e predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

#### **Art. 21.25 – Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa prescrizione per la zona prevista dal PI sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) sono consentiti ad altezza superiore a cm. 80, purché non sporgenti più di cm.5;
  - b) oltre m. 2,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e con una sporgenza massima di cm. 35 ad eccezione delle insegne a bandiera;
  - c) è sempre ammesso il cornicione oltre m. 5,00.

#### **Art. 21.26 – Comignoli, caminetti, antenne, apparati tecnologici e corpi vari emergenti dalla sagoma degli edifici**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente in modo unitario ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici per evitare le danni a persone e cose.
2. Sono considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
3. Devono essere ubicati, per quanto possibile, in parti convenientemente defilate ed idonee ad accoglierli senza che la loro presenza sia visibile da spazi ed aree pubbliche.
4. Non è ammessa la costruzione di caminetti fissi in muratura nelle logge, nei poggiali, negli spazi esterni o a ridosso degli edifici.
5. In tutti i nuovi edifici del Centro Storico del capoluogo comunale le canne fumarie devono essere realizzate all'interno della muratura.
6. Caldaie esterne, impianti di condizionamento ed altri impianti tecnologici non possono essere collocati in vista nei prospetti degli edifici.
7. La collocazione di quanto sopra potrà essere ammessa solo nel caso in cui la loro ubicazione sia prevista in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza sia visibile da spazi ed aree pubbliche.

8. Inoltre detti impianti devono essere ubicati ad una conveniente distanza da aperture di altra proprietà ed essere idoneamente schermati in modo da rispettare i requisiti acustici previsti dalla normativa vigente o comunque da non recare disturbo.
9. Per l'installazione di pannelli per la captazione dell'energia solare negli edifici del Centro Storico del capoluogo comunale deve essere prodotta una breve relazione descrittiva e degli elaborati tecnici in scala adeguata che rappresentino la planimetria delle coperture ed i prospetti dell'edificio interessati dall'intervento.
10. Rimane comunque fermo che i pannelli potranno essere installati sulle falde di copertura, seguendo il più possibile l'andamento delle stesse e purché non visibili da spazi ed aree pubbliche mentre non potranno essere installati sulle facciate verso strada, salvo deroghe su opportuna e diversa valutazione di compatibilità dell'installazione, in ordine alle caratteristiche qualitative ed architettoniche dell'immobile, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
11. Sono fatte salve le norme valide per l'intero territorio comunale e le particolari prescrizioni per edifici di valore storico- ambientale indicate all'art. 89.bis del R.E.
12. Nel Centro Storico del capoluogo comunale per la salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'agglomerato urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, l'installazione di antenne televisive in tutti i nuovi edifici e in quelli oggetto di ristrutturazione totale, deve avvenire obbligatoriamente con impianto centralizzato, con le modalità di cui al precedente art.21.19 comma 2.
13. Gli immobili già dotati di apparati centralizzati tradizionali di ricezione potranno avvalersi unicamente di apparati collettivi anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
14. È vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di Enti o di Organizzazioni pubbliche, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici.
15. Nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi al presente articolo e al precedente comma 2 dell'art. 21.19, l'Ufficio Tecnico può intimare l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse con imputazione delle spese a carico dei responsabili dell'installazione abusiva e all'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla vigente normativa comunale: potrà inoltre essere imposta la confisca amministrativa dell'antenna collocata in difformità.
16. Per le antenne esistenti che risultano in difformità alla data di adozione della presente normativa relativa all'ambito di Centro Storico del capoluogo comunale, con ordinanza viene imposto l'adeguamento entro un termine massimo di 6 mesi.
17. Nell'ipotesi che non sia possibile soddisfare ai suddetti requisiti, dovranno valutarsi con l'Ufficio Tecnico le soluzioni più adeguate.
18. Le installazioni di cui al presente articolo sono inoltre subordinate alle norme previste dalla legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni a tutela della sicurezza degli impianti ed alle altre disposizioni legislative relative al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche alternative.
19. Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore storico, artistico ed ambientale.
20. Per tutti gli edifici vincolati a norma di legge e sottoposti al controllo della Soprintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici, le installazioni di cui al presente articolo sono subordinate alla relativa autorizzazione.
21. Nel caso di installazioni difformi dal presente articolo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ne ordina la rimozione a carico del proprietario, fissando i termini dell'inizio e della fine dei lavori e riservandosi di comminare le sanzioni amministrative previste.

#### **Art. 21.27 – Poggioli e logge**

1. I poggioli sono ammessi se già esistenti oppure come ripristino su base documentale, oppure come integrazione con altri poggioli nel caso di ricomposizione dell'intera facciata secondo i canoni tipici dell'architettura locale.

2. Il loro nuovo inserimento potrà avvenire solo sul fronte di ingresso e sul fronte opposto per gli edifici di grado A4.
3. È consentita la realizzazione di logge se in armonia con l'involucro dell'edificio.
4. Poggioli, logge e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a mt. 2,70 dal piano sottostante.
5. Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a mt. 5,00 solo se sovrastanti a marciapiede; in ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di m. 0,50.
6. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione i poggioli dovuti a inserimenti non omogenei con il contesto, devono essere demoliti.
7. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la caratteristica di spazio aperto.
8. Non possono essere rilasciati permessi di costruire anche a parti di una unità edilizia, se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto sopra espresso.

#### **Art. 21.28 – Tende di negozio, tende da sole ed altre strutture mobili di protezione dal sole**

1. Davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20; è ammessa una frangia o elemento simile scendente al di sotto di tale misura di non oltre 20 cm.
2. La proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede.
3. Nessun elemento fisso, compreso l'eventuale cassonetto di ricovero, può sporgere oltre cm. 25 dal paramento.
4. Le tende non possono essere fissate su contorni di foro o altri elementi decorativi delle facciate; non può essere superato il limite superiore di cui sopra.
5. Le tende non possono essere sostenute da montanti.
6. Sono vietati i teli in materiale plastico sulla faccia superiore.
7. I tipi di tenda devono essere unitari per ogni unità edilizia come individuata negli elaborati di progetto del PI relativi all'ambito di Centro Storico del capoluogo comunale.
8. Non sono ammesse tende "a bauletto", tende sporgenti a ventaglio o a vela.
9. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.
10. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di prescrivere altre soluzioni e di far rimuovere elementi non rispondenti ai caratteri dell'edificio su cui sono apposti ed in genere non rispondenti alla salvaguardia o al decoro dell'ambiente urbano.
11. L'installazione di tende e similari in difformità da quanto previsto dal presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla vigente normativa comunale; potrà inoltre essere imposta la confisca amministrativa del manufatto collocato in difformità.

#### **Art. 21.29 – Insegne e cartelli pubblicitari**

1. La collocazione e la modifica degli impianti pubblicitari viene disciplinata dalla vigente normativa comunale in materia.
2. È preferibile l'adozione di pannelli uniformati all'interno dei quali apporre gli impianti pubblicitari esistenti e/o di progetto.

#### **Art. 21.30 – Indicazioni stradali ed apparecchi per i servizi collettivi**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare a ridosso o a confine delle proprietà private, previa comunicazione scritta al proprietario interessato gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;

- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
  3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
  4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
  5. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
  6. La cartellonistica stradale pubblica e privata è regolata dall'art. 23 del D.LGS 285/1992 e dagli artt.47/59 del D.P.R. 495/92.

### **Art. 21.31 – Recinzioni delle aree private**

1. Per le recinzioni delle aree private entro i limiti del centro storico del capoluogo comunale, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, quale che ne sia l'essenza, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di mt.1,70, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; le siepi non possono eccedere l'altezza di mt. 2,00.
2. Sono tassativamente vietati:
  - I. parapetti pieni;
  - II. le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
  - III. i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
  - IV. parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.
3. Particolare attenzione deve essere riservata alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, urbanistiche, storico-architettoniche delle recinzioni in rapporto ai siti: in tale contesto è obbligatorio l'uso di materiali costruttivi tipici dei luoghi e della tradizione.
4. Le ringhiere saranno sempre in ferro lavorato con disegno semplice, preferibilmente ad aste verticali, o su modelli tradizionali; è sempre consentito il recupero di ringhiere preesistenti, purché compatibili con le caratteristiche di sicurezza fissate dai regolamenti di igiene.
5. È ammessa la deroga all'altezza massima delle recinzioni per l'adeguamento a quelle preesistenti, adiacenti o contermini o in particolari contesti ambientali a fronte di motivate valutazioni.
6. Le nuove recinzioni che utilizzano materiali tradizionali quali mattone a vista o sasso a vista listato a mattoni, possono essere previste con l'altezza massima di m. 2,00: tali deroghe sono possibili all'interno delle zone storiche.
7. Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) tenuto conto anche della loro collocazione e dell'utilizzo dell'area (es. aree di gioco, presenza di animali, ...).
8. Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga per ragioni oggettive e purché l'altezza della recinzione non sia inferiore a 2.40 mt.
9. In prossimità degli incroci le recinzioni non devono costituire barriera visiva per il traffico: allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.
10. Le essenze arboree, siepi e simili devono essere collocate e mantenute in modo da non ridurre la sezione necessaria al transito delle persone sul marciapiede, non



costituire intralcio o pericolo per chi transita e non creare ostacolo ai coni visuali degli autoveicoli.

11. Le nicchie per l'alloggio di contattori Enel, Gas, Acqua ecc devono essere opportunamente integrati e/o mimetizzati.
12. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza e per ottemperare alle disposizioni dei gestori; in ogni caso devono essere salvaguardati gli elementi storici, architettonici ed ambientali.
13. Per particolari motivi di carattere tecnico-funzionale e/o ambientale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
14. La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane di proprietà privata deve essere sistemata a verde o pavimentata ed oggetto di manutenzione a cura del proprietario.
15. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

#### **Art. 21.32 – Marciapiedi**

1. Nei piani attuativi all'interno del Centro Storico del capoluogo comunale i marciapiedi sono obbligatori lungo le strade previste dallo strumento urbanistico attuativo e costituiscono opera di urbanizzazione primaria.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere mantenuta pulita a cura e spese del proprietario frontista.
3. Nel caso di manomissione di marciapiedi fronteggianti le singole proprietà a causa di lavori edilizi eseguiti all'interno delle rispettive proprietà, i proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione degli stessi.

#### **Art. 21.33 – Scale esterne**

1. Sono ammesse le scale esterne soltanto fino al primo piano.
2. Vanno possibilmente posizionate sui fronti interni e non su quello principale o prospiciente strade, il loro accoglimento dovrà comunque essere sottoposto al parere degli uffici competenti.
3. Fanno eccezione le scale di sicurezza, imposte dalla vigente normativa antincendio.

<b>ZONA A CENTRO STORICO</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	secondo indice di P.R.G.
Superficie minima del lotto	mq	
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	secondo definizione di P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	n.	secondo definizione di P.R.G.
Altezza massima dei fabbricati	ml	secondo profili di P.R.G.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	in allineamento o secondo le prescrizioni di P.R.G.
Distanza minima dai confini	ml	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Art. 9 D.I. 02/04/1968 n. 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	Art. 9 D.I. 02/04/1968 n. 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G.
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		ammessi
NOTE		

**Art. 22 – Zona “A1” Emergenze architettoniche**

1. Trattasi di zone o di nuclei di antica origine che con servano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali, o di edifici che presentano caratteristiche tipologiche ed architettoniche tipiche di periodi storici che risulta opportuno salvaguardare
2. Fanno parte integrante di tali nuclei le aree, in essi comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. I gradi di intervento, le modalità di intervento e le destinazioni d'uso fanno riferimento a quanto previsto per la zona "A" Centro Storico con la rimodulazione effettuata e le cui norme si intendono qui integralmente riportate.
5. Per ciascun edificio valgono le norme di cui al grado di intervento assegnato con le prescrizioni particolari riportate nella scheda di analisi.
6. In tale zona l'altezza minima utile dei vani abitabili può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme per qualsiasi grado di intervento a cui è sottoposto l'edificio stesso.
7. Non sono ammessi aumenti di volume se non esplicitamente previsti dalle tavole di progetto allegate al vigente strumento urbanistico generale.
8. Per la corte Rangona inserita nel vigente strumento urbanistico generale è stata effettuata la schedatura degli edifici esistenti il cui riferimento planimetrico e le schede analitiche prescrittive trovano esplicazione nell'allegato 1 alle presenti NTO.

**Art. 23 – Zona “B” Completamento Edilizio**

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
3. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.
5. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00 con facoltà del Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
6. Nella sottozona B3 oltre alla residenza sono ammessi anche laboratori artigianali che a giudizio del Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, possono coesistere con la residenza a condizione che non risultino molesti, quali: piccole officine, piccoli laboratori artigianali di falegnameria ed altri.
7. Nella sottozona B3 è ammesso un incremento volumetrico pari a 100 mc. per ogni unità edilizia a destinazione residenziale catastalmente esistente alla data di adozione della Seconda Fase del Primo Piano degli Interventi, salvo l'applicazione di altre normative regionali e statali previgenti.
8. Nella zona B1 asteriscata è possibile il mantenimento dell'attuale attività di caseificio a condizione che rumori ed emissioni siano compatibili con le limitrofe aree a destinazione residenziale; è facoltà del Responsabile dell'UTC richiedere alla ditta eventuali verifiche ambientali nel rispetto di quanto sopra. Nel caso di trasferimento o chiusura dell'attività in essere non può esservi il subentro di nessuna altra attività artigianale.
9. Le zone B1a corrispondono territorialmente alle zone C2/a di “Espansione residenziale con PUA approvato e convenzionato” e ora collaudate; la tabella parametrica di dette zone mantiene invariati i dati stereometrici della z.t.o. C2/a
10. La zona B1b corrispondono territorialmente a parte della zona C2/b di “Espansione residenziale di nuova espansione residenziale” e ora collaudate; la tabella parametrica di detta zona mantiene invariati i dati stereometrici della z.t.o. C2/b e i parametri edificatori previsti nel progetto di PUA per ciascun lotto.

ZONA B COMPLETAMENTO EDILIZIO				
		1	2	3
Indice territoriale	mc/mq			
Indice fondiario	mc/mq	1,20	2,00	0,7 resid. 1,3 artig.
Superficie minima del lotto	mq			
Superficie massima del lotto	mq			
Rapporto massimo di copertura	mq/mq			
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	4	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50	13,00	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00		
Distanza minima dai confini	ml	5,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00		
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	70%		40%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%		60%
Cavedi		esclusi		
Cortili chiusi		esclusi		
NOTE				

<b>ZONA B1a COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	1,50
Superficie minima del lotto	mq	600
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	H/2 minimo 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	70%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

<b>ZONA B1b COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	volume massimo indicato per ciascun lotto nel PUA
Superficie minima del lotto	mq	superficie fondiaria indicata per ciascun lotto nel PUA
Superficie massima del lotto	mq	superficie fondiaria indicata per ciascun lotto nel PUA
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	70%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

**Art. 24 – Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale**

1. Trattasi di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali, e di cui, ai sensi dell'art. 41 del P.A.T.I., il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili;
  - b) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;
  - c) è ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi è ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive del territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale;
  - d) l' ampliamento degli edifici esistenti aventi destinazione residenziale (rilevabile da certificazione catastale) e/o la nuova edificazione devono rispettare le seguenti modalità:
    - caratteristiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore ai due piani fuori terra; le nuove edificazioni dovranno localizzarsi in prossimità dei fabbricati esistenti, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione paesaggistica, rispettando le disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici degli edifici previste dal PATI per il territorio agricolo presenti norme;
    - volumetria massima consentita per la nuova edificazione: 800 mc per ciascun edificio risolto unitariamente; al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria per ciascun lotto non potrà in ogni caso determinare su questo la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq; è fatta salva la volumetria in funzione dell'attività agricola e quella dovuta ad eventuali diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dai previgenti strumenti urbanistici comunali), dove non in contrasto con le disposizioni del PATI e del PI;
    - la nuova volumetria extra agricola è attribuita da:
      - un indice edificatorio fondiario comprendente i diritti edificatori già acquisiti;
      - crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue indicate dal PATI o individuate dal PI con gli stessi criteri;
      - recupero del credito edilizio come determinabile ai sensi dello specifico articolo delle presenti norme.
2. La distanza dalle strade comunali viene fissata in ml. 5,00 mentre per viabilità di rango superiore (statale, regionale, provinciale) la distanza è fissata dal vigente codice della Strada, con facoltà del Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere, sempre per le strade comunali, allineamenti a distanza diversa allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
3. Nel caso di edifici a destinazione residenziale posti nelle fasce di rispetto di allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione.
4. In queste zone è vietato l'insediamento di nuove attività. di allevamento di qualsiasi tipo nonché di attività moleste per gli insediamenti abitativi.



<b>AMBITI DI EDIFICAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	0,60 solo per i lotti ineditati
Superficie minima del lotto	mq	
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	
Numero massimo dei piani abitabili	n.	fabbricato più alto dell'isolato
Altezza massima dei fabbricati	ml	fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00 con le prescrizioni del comma 2 del presente art. 24
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	70%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

**Art. 25 – Zona “C1” Espansione Residenziale**

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, nelle quali esistono le principali opere di urbanizzazione primaria.
2. Ove fosse necessario incrementare o completare le opere di urbanizzazione esistenti l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione che contenga norme atte ad assicurare la contemporanea esecuzione delle opere stesse.
3. Negli ambiti territoriali ove il PI prevede la realizzazione di strade e aree a parcheggio e/o verde di piano, la ditta richiedente il permesso di costruire dovrà predisporre il frazionamento del terreno di proprietà necessario alla formazione delle suddette aree a destinazione pubblica e impegno alla relativa cessione con atto unilaterale d'obbligo da allegare al PdC e recepito con delibera dalla Giunta Comunale.

<b>ZONA C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>		
Indice territoriale	mc/mq	1,20
Indice fondiario	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	600
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	80%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	20%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

**Art. 26 – Zona “C2” Espansione Residenziale**

1. Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
2. Esse si suddividono in tre sottozone:  
sottozona a) e b): parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste o un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato o sono in attuazione del previgente strumento generale;  
sottozona c): parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi sog-gette a pianificazione territoriale da predisporre con gli strumenti attuativi previsti dal PATI e dal PI
3. L'edificazione è comunque subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. Lo strumento urbanistico generale detta per ogni sottozona particolari norme tendenti al corretto uso del territorio, confermando per gli strumenti attuativi già approvati le norme che non risultano in contrasto con tale corretto uso del territorio. Pertanto con riferimento agli strumenti attuativi individuati con le lettere a) e b) nella tav. 1.1 della seconda fase del primo PI vengono confermati gli indici stereometrici previsti dalla normativa e inseriti nelle presenti NTO come ALLEGATO 3.
5. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dall'art. 6 delle presenti norme ed alla stipula della convenzione urbanistica di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.
6. La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
7. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell' ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
8. L'intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsioni del piano urbanistico generale; le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturarne le previsioni di intervento.
9. In tutti i PUA di nuova formazione e per quelli non ancora approvati e /o convenzionati posti a ridosso della zona di Centro Storico del capoluogo comunale dovranno essere previste dettagliate soluzioni progettuali in ordine a tipologie, collocazioni delle aree a standards, arredi urbani, schermature arboree, materiali, percorsi ciclabili e pedonali, al fine di rapportare correttamente i nuovi volumi alle caratteristiche dell'adiacente Centro Storico e per un corretto inserimento a livello ambientale degli interventi.

ZONA C2 ESPANSIONE RESIDENZIALE				
			a	b
Indice territoriale	mc/mq	1,10	1,20	1,00
Indice fondiario	mc/mq	1,50		
Superficie minima del lotto	mq	600		
Superficie massima del lotto	mq			
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	25%	30%	
			40% (PUA "Convento")	
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2		
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,50	7,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00		
Distanza minima dai confini	ml	H/2 min 5,00	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00		
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	70%		
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%		
Cavedi		esclusi		
Cortili chiusi		esclusi		
NOTE				

**Art. 27 – Zona “D” Industriale di Completamento**

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi a carattere industriale.
2. In tali zone è ammesso il mantenimento ed il potenziamento delle attuali strutture produttive e delle funzioni strettamente pertinenti con la produzione in atto.
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.
4. È ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zone già dotate delle opere di urbanizzazione.

<b>ZONA D INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (solo per le abitazioni isolate)
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50 (solo per le abitazioni isolate)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	20%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	80%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

**Art. 28 – Zona “D1” Industriale Artigianale Commerciale di Completamento**

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi e commerciali.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini e attività artigianali e commerciali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc., per unità produttiva.
4. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
- ~~5. Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti all'attività produttiva e artigianale dell'azienda e la cui superficie utile non può essere superiore al 30% del totale.~~
6. L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti.
7. Per la fascia di rispetto indicata con campitura viola lungo via Dossi è confermata l'inedificabilità, mentre la corrispondente superficie sarà computabile con l'indice di zona nel lotto di pertinenza.
8. Le strutture produttive dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra mentre le abitazioni e gli uffici possono raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
9. L'altezza di tutte le strutture non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.
10. Sono ammesse strutture multipiano contenute comunque entro l'altezza massima di ml. 12,00.
11. Per gli ambiti territoriali classificati come z.t.o. D1 “Industriale Artigianale Commerciale di Completamento” e su cui esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del previgente strumento generale, vengono confermati gli indici stereometrici previsti dalla normativa e inseriti nelle presenti NTO come ALLEGATO 4.



<b>ZONA D1 INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (solo per le abitazioni isolate)
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50 (solo per le abitazioni isolate)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	20%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	80%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

**Art. 29 – Zona “D2” Industriale Artigianale Commerciale di Espansione**

1. Trattasi di zone destinate all'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini, laboratori e attività artigianali e commerciali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
2. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.
3. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
4. L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi dell'art. 19 e seguenti della L.R. 11/2004 e delle presenti NTO.
5. Le strutture produttive dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra mentre le abitazioni e gli uffici possono raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
6. L'altezza di tutte le strutture non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.
7. Sono ammesse strutture multipiano contenute comunque entro l'altezza massima di ml. 12,00.
8. Nella zona produttiva sita lungo Via Dossi e perimetrata con triangoli, lo strumento attuativo dovrà prevedere idonee soluzioni progettuali atte a dimostrare una corretta organizzazione degli insediamenti. In sede di tale strumento urbanistico attuativo si dovrà in particolare provvedere alla rettifica e sistemazione del tracciato della viabilità comunale esistente (in adeguamento ai nuovi carichi veicolari ed alla necessità di un razionale raccordo con l'attuale Strada Regionale n. 10).
9. Nella sotto zona D2/a, fermi restando gli indici della presente zona, non sono ammesse le attività industriali, sono consentite soltanto le attività di artigianato di servizio e commerciali.  
Nella predisposizione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere inserita una fascia di tutela di almeno 20,00 ml. dalle abitazioni esistenti ad est dell'area stessa, e dovranno essere individuate tutte le strutture di archeologia industriale da tutelare e/o recuperare, prescrivendo modalità di intervento ed utilizzo relazionate alla morfologia delle strutture stesse.
10. Per gli ambiti territoriali classificati come z.t.o. D2 “Industriale Artigianale Commerciale di Espansione” e su cui esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del previgente strumento generale, vengono confermati gli indici stereometrici previsti dalla normativa e inseriti nelle presenti NTO come ALLEGATO 5.

<b>ZONA D2 INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI ESPANSIONE</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (solo per le abitazioni isolate)
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50 (solo per le abitazioni isolate)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	20%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	80%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

**Art. 30 – Zona “D3” Industriale Speciale**

1. Trattasi di zona destinata alla specifica ricollocazione dell'attività di immagazzinamento, essiccazione e stoccaggio di legnami vari attualmente insediata in Centro Storico ed individuata nelle tavole di PI come attività da trasferire.
2. L'intervento è subordinato al trasferimento ed alla cessazione dell'attività nell'attuale sede, la cui area trova già specifica destinazione nelle tavole dello strumento urbanistico generale.
3. Tale zona. è vincolata alla destinazione di cui sopra e pertanto non sono ammesse altre utilizzazioni o insediamenti diversi.
4. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche che, al fine di una concreta ricollocazione dell'attività produttiva considerata, proponga una corretta organizzazione del sito.
5. Tale area dovrà essere assoggettata a vincolo ventennale di destinazione d'uso, registrato e trascritto, per la specifica destinazione assegnata dallo strumento urbanistico generale.
6. È ammessa l'utilizzazione della costruzione esistente come abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima del volume attuale, ammettendo sulla stessa interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., a condizione che non comportino il sopravanzamento dell'edificio verso l'attuale Strada Regionale.
7. Oltre alla superficie coperta indicata nella tabella degli indici stereometrici è possibile realizzare solamente piccole tettoie con strutture leggere e supporti centrali, aperte su tutti i lati, per il riparo del legname dalle intemperie. Esse non potranno avere altezza superiore a ml. 4,00 e la loro larghezza dovrà essere inferiore o uguale a ml. 8,00 e tra di loro vi dovrà essere una distanza minima di ml.5,00.

Al fine di consentire un concreto trasferimento dell'attività, nel quadro di un generale riordino e riqualificazione della struttura urbana, risulta necessario sottolineare che date le particolari esigenze dell'attività di immagazzinamento ed essiccazione di legnami, si prescrive che in tale zona gli interventi siano assoggettati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con dettagliate soluzioni progettuali, con particolare riferimento:

- all'innesto di collegamento con la S.R. 10 e all'eventualità di un'apposita controstrada (soluzioni da predisporre previo parere favorevole dell'Ente gestore della strada stessa));
- alla collocazione delle aree standards di pertinenza (preferenzialmente in modo tale da costituire una "fascia attrezzata" con parcheggi, aree a verde, schermature arboree e idonei elementi di arredo etc., lungo tutto il lato dell'area prospiciente la S.R. 10 e addossata alla controstrada);
- ad una corretta organizzazione e sistemazione dell'area con puntuale definizione dei volumi e delle strutture aperte e la predisposizione di adeguate schermature arboree ad alto fusto lungo tutto il fronte dei lati "Sud" e "Ovest";
- al fine di una corretta organizzazione progettuale e idonea sistemazione ambientale risulta opportuno consentire:
  - a) la possibilità di demolizione del corpo di fabbrica adiacente la S.R.10 e il suo spostamento, (per pari volumetria) da collegare al volume ammesso dalle N.T.A. (3000 mq. di sup. coperta) da adibirsi a magazzino chiuso, uffici e alloggio custode secondo una integrazione a livello architettonico - formale;
  - b) La possibilità di sostituire la realizzazione delle tettoie-essiccazione tavolami con un'unica struttura che non superi i 2.000 mq. di superficie coperta e un'altezza massima pari a mi. 8,00 così come previsto dalle normative di zona riassunte nella tabella stereometrica di zona.**
  - c) *In sede di progettazione attuativa, tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal D.L. n. 152/1999.*

<b>ZONA D3 INDUSTRIALE SPECIALE</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	
Superficie massima del lotto	mq	3.000
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	
Numero massimo dei piani abitabili	n.	
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	40,00 (per la parte coperta) 20,00 (per le tettoie)
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	30%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	70%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

**Art. 31 – Zona “D4” Agro-Industriale**

1. Trattasi di zone occupate da insediamenti destinati alla lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e loro derivati.
2. Tali zone risultano pertanto vincolate alla destinazione d'uso attuale di ciascuna di esse.
3. È ammesso l'intervento diretto trattandosi di aree dotate delle opere di urbanizzazione.
4. L'utilizzazione dell'area ai fini edificatori dovrà prevedere una superficie pari al 10% dell'area di intervento da destinare a parcheggi.
5. Tali aree che dovranno essere assoggettate a servitù di pubblico uso e potranno restare di proprietà privata considerato che servono esclusivamente agli addetti dell'attività da insediare.
6. È ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc.

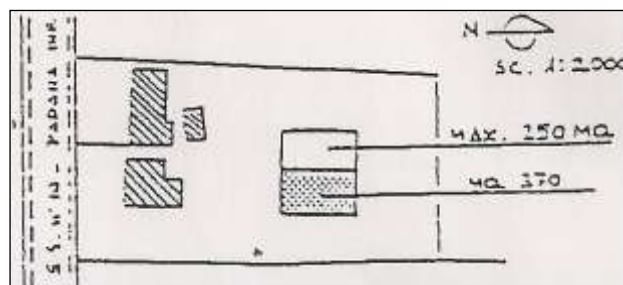
<b>ZONA D4 AGRO-INDUSTRIALE</b>		
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50 (solo per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	in allineamento con l'attuale oppure ml. 10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq	80%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	20%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		esclusi
NOTE		

**Art. 32 – Zona “D5” Attività produttive site fuori zona**

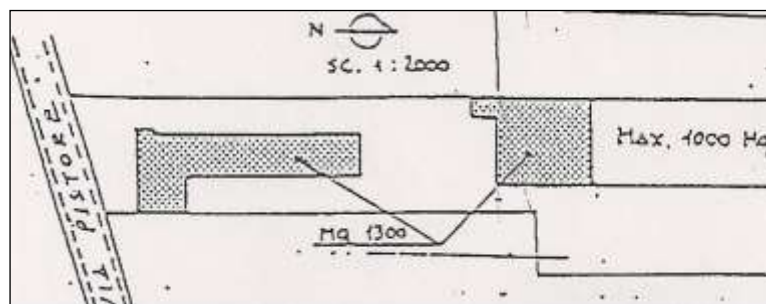
1. Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il miglioramento degli standards lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.
2. Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole del previgente strumento urbanistico generale e inserite nelle presenti NTO nell'ALLEGATO 6: per ciascuna di esse è stata proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.
3. Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.
4. Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.
5. È ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mq. per ogni unità produttiva.
6. Le possibilità di intervento su ciascuna delle attività produttive individuate sono quelle previste dalle schede puntuali.
7. Nell'Allegato 6 sono riportate le schede riferite agli insediamenti n. 1-3-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15.
8. Per gli altri insediamenti individuati numericamente nelle tavole del previgente strumento urbanistico generale si riportano di seguito i rispettivi schemi.

**Insedimento n. 2**

trattasi di un magazzino di materiali ed attrezzature edili che necessita di un ampliamento massimo di mq. 250 da realizzare con il sottostante schema

**Insedimento n. 4**

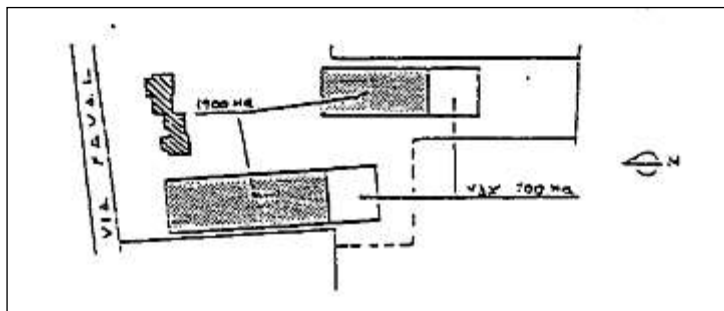
trattasi di un laboratorio di falegnameria che necessita di un ampliamento massimo di mq. 1.000 da realizzare con il seguente schema:





**Insedimento n. 9:**

trattasi di un laboratorio per la costruzione di mobili d'arte che necessita di un ampliamento massimo di mq. 700 da realizzare con il seguente schema:



**Art. 33 – Zona “E” Agricola**

1. Nella zona E sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia e agli artt. 68, 68.1 e 68.3 del PATI approvato ai quali si rimanda.
2. Sono consentite inoltre le attività di ricezione e ospitalità agrituristica e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla L.R. 9/97 e dalla L.R. 11/04.

**Art. 33.1 – Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti**

1. Fatte salve le disposizioni per gli immobili ricadenti nelle zone A1 delle presenti norme, sono consentiti negli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modifiche, purché eseguiti nel rispetto della tipologia originaria.

**Art. 33.2 – Edificabilità**Disposizioni generali

1. All'interno delle zona E sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole– produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
  - a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
  - b) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
3. Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso:il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista.
4. La realizzazione di ampliamenti o nuovi edifici è subordinata all'esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti
5. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l'intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
  - a) inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
  - b) dimensione o allineamento dei fori;
  - c) paramenti di finitura esterni;
  - d) manti di copertura.
6. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e formetrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.

Norme di altezza e distanza

1. **Altezza dei fabbricati:** non deve essere maggiore a quella indicata nella tabella stereometrica, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, autorizzate dal Comune;
2. **Distanze tra fabbricati:** secondo quanto stabilito dall'art. 16 delle presenti NTO fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto. Salvo eventuali prescrizioni più restrittive, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n.

495/1992 e s.m.i.) la distanza degli edifici e delle costruzioni dalle strade non deve essere inferiore a 10,00 mt.

#### Caratteri tipologici degli edifici

1. L'edificazione deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo e dei caratteri dell'edilizia tradizionale, sulla base dei seguenti criteri da assumere a titolo indicativo:
  - edificio coperto da tetto a falde e manto in coppi tradizionali, per gli annessi rustici è ammesso l'uso di coppi in cemento di colore rosso o marrone;
  - murature perimetrali con finiture esterne del tipo tradizionale;
  - scale disposte all'interno dell'edificio;
  - edificio privo, ai piani superiori, di terrazze o poggiali sporgenti, dalle pareti esterne.

#### Tutela ambientale

1. Gli interventi ammessi nel territorio agricolo devono rispettare i caratteri ambientali definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature, dalla rete delle strade poderali e interpoderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc.  
A tal fine deve essere garantita:
  - a) la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
  - b) il mantenimento delle alberature di valore ambientale, sostituendo gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
  - c) il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) il cui pregio naturalistico o valore storico-ambientale, vengono accertati nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione del PI, con possibilità di integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;
  - d) il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; i percorsi dovranno essere sistemati con fondo stradale naturale;
  - e) le fasce laterali ai percorsi possono, sulla base di apposito progetto approvato dal Comune, essere acquisite o convenzionate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta;
  - f) i fossi poderali della rete scolante, non possono essere chiusi o tombinati, salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla-osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica di riferimento; in caso di inadempienza il Responsabile dell'UTC ordina il ripristino dello stato dei luoghi; la spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti;
  - g) le recinzioni devono essere realizzate con materiali naturali, (siepi, muretti in mattoni, limitatamente alla porzione riguardante l'accesso carraio, le cui pilastrature non dovranno essere più alte di ml.2,00, o staccionate in legno, ecc.), ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali;
  - h) l'accesso carraio a ciascun fondo agricolo deve essere ricavato in arretrato rispetto alla linea della recinzione di minimo ml. 5,00.
2. Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:
  - a) incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio agrario esistente;
  - b) orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;

- c) sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

**Art. 33.3 – Fabbricati rurali esistenti non più funzionali all'attività agricola**

1. Per i fabbricati rurali esistenti non più funzionali all'attività agricola gli interventi urbanistico-edilizi devono rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme ad esso correlate e dalle eventuali disposizioni specifiche stabilite dal pre-vigente PRG.
2. La riconversione degli annessi rustici non più funzionali, preclude la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato e nel fondo di proprietà.
3. Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:
  - a) accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima prevista dalle presenti NTO;
  - b) impianti tecnologici : approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, smaltimento delle acque reflue, ecc.
4. Ogni progetto allegato alla domanda di permesso di costruire riguardante il recupero degli annessi rustici non più funzionali deve comprendere:
  - a) la sistemazione delle aree esterne di pertinenza con l'indicazione delle modalità di messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante;
  - b) la descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste, l'individuazione dei parcheggi pertinenziali e delle dotazioni minime di standards urbanistici previste dalla presenti NTO, in mancanza delle quali se ne prevede la monetizzazione;
  - c) la valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante
5. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a:
  - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni dalle aree di pertinenza dell'edificio;
  - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
  - c) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti e/o la relativa monetizzazione in caso di mancato reperimento;
  - d) presentazione di un atto unilaterale d'obbligo nella quale si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

**Art. 33.4 – Serre e vivai**

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C.
2. La realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire e vincolata all'obbligo di realizzare fasce vegetative perimetrali di mascheramento, costituite da siepi o filari di alberi di specie autoctone.
3. La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive nell'allegato A alla D.G.R n. 172 del 3 febbraio 2010. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.

4. L'imprenditore agricolo munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di cui al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 12 aprile 1999, n. 19, può vendere al dettaglio i prodotti che completano ed integrano quelli provenienti dall'azienda orto-floro-vivaistica a condizione che:
  - a) la superficie massima destinata alla vendita dei prodotti di complemento non superi il 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e comunque non ecceda il limite di 250 mq;
  - b) il volume massimo dei ricavi derivati dalla vendita dei prodotti di complemento non superi il 35% del totale dei ricavi dell'azienda orto-floro-vivaistica; in tal caso dovrà essere ricavato uno spazio parcheggio all'esterno pari almeno al doppio della superficie destinata a queste ultime attività.
5. I progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella 1 contenuta nell'allegato A DGR n. 172 del 3 febbraio 2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.
6. Qualora il nuovo progetto preveda parametri non conformi al prospetto riportato nella tabella 1, dovrà essere redatta una Relazione Tecnica Specialistica da parte di un tecnico abilitato, per giustificare i parametri non conformi.
7. Il progetto deve essere corredato dalla Scheda Tecnica d'Intervento composta da una parte generale e da una o più parti specifiche a seconda delle diverse tipologie delle serre in progetto. Il fac-simile della scheda tecnica è contenuto nell'allegato A alla delibera di giunta. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate le serre oggetto del presente provvedimento devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d'uso del relativo volume/superficie.
8. I mezzi di protezione delle colture dall'eccesso di intensità luminosa, debbono seguire nel procedimento autorizzativo finalizzato alla loro realizzazione quello previsto per le serre mobili, in quanto a queste strutture sono funzionalmente assimilabili.

**Art. 33.5 – Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo**

1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.
2. Tale manufatto dovrà:
  - a) avere dimensioni inferiori a 10 mq e altezza inferiore a 2,30 m;
  - b) essere realizzato in legno;
  - c) essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.

**Art. 33.6 – Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili**

1. È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.
2. Tali strutture devono rispettare le distanze previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.
3. È inoltre ammessa l'attività di recupero di residui verdi compatibili, rappresentati da rifiuti lignocellulosici derivanti dalla manutenzione del verde ornamentale e/o da operazioni e produzioni agricole, autorizzata dall'Ispettorato Regionale per

l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

**Art. 33.7 – Allevamenti zootecnici intensivi**

1. La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004.
2. Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
3. Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. n.7949/1989, come aggiornata dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett.d, comma1, art.50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
  - dai limiti delle zone agricole
  - dai confini di proprietà
  - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

**Art. 33.8 – Allevamenti zootecnici non intensivi**

1. I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalla normativa vigente.
2. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla L.R. 11/2004.
3. Gli allevamenti non intensivi e le relative strutture di stoccaggio dei reflui zootecnici, devono distare almeno ml 15.00 dai confini di proprietà e, salvo i casi di accorpamento, ml 20.00 dai fabbricati.

ZONA E AGRICOLA			
		E2	E3
Indice territoriale	mc/mq	vedi norme della zona	
Indice fondiario	mc/mq		
Superficie minima del lotto	mq		
Superficie massima del lotto	mq		
Rapporto massimo di copertura	mq/mq		
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 solo per abitazioni	
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,00	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00	
Distanza minima dai confini	ml	5,00 vedi norme della zona	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq		
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq		
Cavedi		esclusi	
Cortili chiusi		esclusi	
NOTE			

**Art. 34 – Zona “F” Aree a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse**

1. Le aree a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse sono così distinte:  
F1 – Aree per l'istruzione  
F2 – Aree per attrezzature di interesse comune  
F3 – Aree a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport  
F4 – Aree per parcheggi
2. Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria
  - b) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
  - c) adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani e nel rispetto di eventuali distacchi.
3. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo i progetti per interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere estesi all'intera area di proprietà ovvero corredati da un progetto urbanistico unitario esteso all'intera area di proprietà.
4. Il Consiglio Comunale può consentire la realizzazione e disciplinare la gestione dei servizi e delle attrezzature anche a privati.
5. Le indicazioni numeriche all'interno delle zone “F” sono meramente indicative e non prescrittive e/o vincolanti.

**Art. 34.1 – Aree per l'istruzione**

1. Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, ecc.
2. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia e per i distacchi le norme delle presenti NTO.
3. L'area scoperta deve risultare possibilmente accorpata ed essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

**Art. 34.2 – Aree per attrezzature di interesse comune**

1. Comprendono le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, edifici per il culto e le opere connesse (quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.), altri servizi assimilabili e compatibili.
2. L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

**Art. 34.3 – Aree a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport**

1. Comprendono:
  - a) parchi e giardini attrezzati per il gioco e il tempo libero;
  - b) attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.
  - c) le aree boscate pubbliche;
  - d) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi.
2. L'utilizzazione viene definita dal progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

**Art. 34.4 – Aree per parcheggi**

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sottosuolo.



ZONA F AREE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE					
		F1	F2°	F3°	F4
Indice territoriale	mc/mq				
Indice fondiario	mc/mq	3,0	3,0	0,1*	
Superficie minima del lotto	mq				
Superficie massima del lotto	mq				
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	30%	50%	10%*	30%^
Numero massimo dei piani abitabili	n.				
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50	10,50	10,50*	10,50^
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	allineamento ove previsto o Codice della Strada			
Distanza minima dai confini	ml	continuità ove previsto oppure mt. 5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00			
Superfici scoperte a colture o giardini	mq/mq				
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq				
Cavedi		ammessi			
Cortili chiusi		esclusi			
NOTE	(°) nelle zone F2 e F3 è ammissibile la costruzione di abitazioni per il personale di custodia fino ad un massimo di 500 mc. (*) per attrezzature Parco-Gioco e Sport (^) per costruzione di parcheggi multipiano				

**Art. 35 – Aree per cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche**

1. Le aree cimiteriali sono disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge.
2. Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri ed ai relativi parcheggi.
3. Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche dell'ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.
4. L'ampliamento dei cimiteri esistenti può interessare la zona agricola nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.
5. All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso consentiti per le zone omogenee in cui ricadono gli interventi, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

**Art. 35.1 – Servizi e attrezzature tecnologiche**

1. Le aree indicate a servizi e le attrezzature tecnologiche comprendono impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc.
2. Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del PI, i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, garantendo comunque la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
3. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dalle presenti NTO salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.
4. Nel caso di dismissione è obbligatorio procedere alla caratterizzazione ed alla eventuale bonifica ambientale dei siti.

**Art. 36 – Strade esistenti e programmate**

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.

**Art. 36.1 – Percorsi ciclabili esistenti/di progetto/programmati**

1. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:
  - a) lungo gli argini o i tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
  - b) lungo le strade urbane di quartiere ed extraurbane si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, salvo diverse indicazioni del progetto esecutivo, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
  - c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.
2. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.
3. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.
4. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali dovrà esser prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.

**Art. 36.2 – Sedi stradali, percorsi e piazze**

1. Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi, sezioni, raggi di curvatura, ecc.) vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI
2. Gli strumenti urbanistici attuativi e i progetti esecutivi di intervento pubblico possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, nonché una diversa configurazione di sedi stradali, percorsi e piazze.
3. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo e i progetti esecutivi di intervento pubblico possono prevedere la costruzioni di portici, percorsi coperti e altri manufatti necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

4. I percorsi pedonali e i percorsi ciclabili sono considerati dal PI come aree pubbliche o di uso pubblico e sono evidenziati con tracciati indicativi; in base allo studio delle relazioni possono essere modificati i tracciati e precisate le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno.
5. I sentieri e i percorsi pedonali individuati sono o da realizzare o da mantenere e valorizzare anche come percorsi per il tempo libero. Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni, le nuove pavimentazioni dovranno armonizzarsi con l'ambiente. Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con siepi, bordure vegetali, staccionate in legno o altri elementi naturali della tradizione locale. Vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con l'inserimento di essenze locali.
6. Nelle fasce laterali ai sentieri in zona agricola, in seguito ad un progetto di intervento relativo al percorso, è consentita la realizzazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, di belvedere e punti panoramici.
7. Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi e piazze pedonali di cui sopra, dovranno essere adottati accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni della vigente normativa in materia.

#### **Art. 36.2 – Piazze e Spazi urbani esistenti**

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico esistenti comprendono le strade e le piazze che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità dei centri urbani.
2. Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.
3. A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana:
  - = la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi,
  - = l'illuminazione pubblica;
  - = gli elementi di arredo urbano;
  - = la segnaletica di pubblico interesse;
  - = il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità e i passi carrabili.
4. Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.  
Il progetto:
  - a) identifica le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità degli edifici, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
  - b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
  - c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.
5. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- a) Spazi e percorsi pedonali, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
- coerenti con i caratteri dei luoghi,
  - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
  - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.
- b) Illuminazione pubblica: considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali; Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne; La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;
  - distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
  - considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
    - l'illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
    - l'illuminazione diretta o riflessa;
    - la diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- c) Segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- d) Componenti di arredo e manufatti funzionali (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità; le panchine e le sedute andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.
- e) Aree a verde, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.
- f) La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
  - le funzioni delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
  - i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

**Art. 37 – Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente**

1. La progettazione delle opere stradali deve tener conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, sulla base dei seguenti criteri:
  - a) i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
  - b) al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe ed adiacenti, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
  - c) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
  - d) devono essere considerate le necessita di traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale ) e, se necessario, previste le relative corsie di circolazione;
  - e) devono essere risolti correttamente i problemi di:
    - sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.
    - inquinamento acustico a difesa degli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.

**Art. 37.1 – Assi viari da riqualificare ed intersezioni incoerenti**

1. Lungo i principali assi di accesso ai Centri Storici dovranno essere programmati azioni volte al miglioramento complessivo del sistema in termini di:
  - a) Viabilità: con interventi preordinati alla eliminazione delle criticità funzionali della viabilità e delle intersezioni incoerenti attraverso la previsione di sistemi di controllo e moderazione dei flussi di traffico, della sicurezza viaria e della riorganizzazione/potenziamento del sistema della sosta.
  - b) Sistemazioni: con interventi finalizzati al miglioramento della qualità complessiva degli spazi attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, con interventi (pavimentazioni, illuminazione, arredi, ecc.) coerenti con il contesto storico.

**Art. 38 – Norme finali****Art. 38.1 – Norme transitorie**

1. L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati e dei permessi di costruire in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal PdC rilasciato; qualora i lavori non vengano completati entro tale termine il permesso di costruire decade per la parte non realizzata.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I.
3. Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. In caso di richiesta di altri interventi edilizi, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.I.
4. I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, relative alle zone agricole rimangono confermati, salvo che il PI non preveda una diversa destinazione per dette zone.

**Art. 38.2 – Norme abrogate e di salvaguardia**

1. Dalla data di adozione della Seconda Fase del primo PI si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L 1902/1952 e s.m.i.; è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni.
2. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati; gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte della Giunta Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo PI, salvo quelli per cui si sono rese necessarie varianti conseguenti a prescrizioni di tipo amministrativo ed edilizio-urbanistico.
3. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione.
4. È consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'art.17 della L 1150/1942, le parti residue dei P.U.A. scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi.
5. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate e/o atti unilaterali d'obbligo presentati e approvati.

**Art. 38.3 – Modifiche conseguenti a varianti legislative**

1. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel R.E. previgente si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.I. modificando quelle richiamate.
2. Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

**Art. 38.4 – Revoca del P.R.G. vigente**

1. Il presente PI sostituirà il P.R.G. vigente a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore per le parti specificatamente modificate dalle presenti N.T.O. e dagli allegati elaborati e grafici costituenti la Seconda Fase del Primo Piano degli Interventi.

## INDICE

Art. 1	- Riferimento alla legislazione vigente	1
Art. 2	- Finalità e contenuti del P.I.	1
Art. 3	- Elaborati del P.I. Seconda Fase	1
Art. 4	- Rapporto tra P.A.T.I. e P.I.	2
Art. 5	- Attuazione del P.I.	3
Art. 6	- Piani Urbanistici Attuativi	3
Art. 7	- Schede urbanistiche di orientamento progettuale	3
Art. 8	- Accordi pubblico privati	3
Art. 9	- Comparti urbanistici	4
Art. 10	- Intervento edilizio diretto	4
Art. 11	- Perequazione	4
Art. 12	- Credito edilizio e cessione di cubatura	6
Art. 13	- Dotazioni urbanistiche minime	9
Art. 14	- Zone territoriali omogenee	12
Art. 15	- Disposizioni generali nelle zone per insediamenti residenziali	13
Art. 16	- Definizione dei parametri urbanistici	13
Art. 17	- Definizione dei parametri edilizi	15
Art. 18	- Definizione dei tipi di intervento edilizio	16
Art. 19	- Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee	24
Art. 20	- Norme comuni alle zone residenziali	26
Art. 20bis	- Norme comuni alle z.t.o. non residenziali	27
Art. 21	- Zona "A" Centro Storico	28
Art. 22	- Zona "A1" Emergenze Architettoniche	58
Art. 23	- Zona "B" Completamento Edilizio	59
Art. 24	- Ambiti di edificazione a prevalente destinazione residenziale	63
Art. 25	- Zona "C1" Espansione residenziale	65
Art. 26	- Zona "C2" Espansione residenziale	67
Art. 27	- Zona "D" Industriale di completamento	69
Art. 28	- Zona "D1" Industriale Artigianale Commerciale di completamento	71
Art. 29	- Zona "D2" Industriale Artigianale Commerciale di espansione	73
Art. 30	- Zona "D3" Industriale Speciale	75
Art. 31	- Zona "D4" Agro-Industriale	77
Art. 32	- Zona "D5" Attività Produttive site fuori zona	79
Art. 33	- Zona "E" Agricola	81
Art. 34	- Zona "F" Aree a servizi per Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse	87
Art. 35	- Aree per Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche	89
Art. 36	- Strade esistenti e programmate	90
Art. 37	- Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente	93
Art. 38	- Norme finali	94