



**PI2021**  **COMUNE DI ROVEREDO DI GUÀ**

**Piano degli Interventi (PI) - variante 7**

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

gennaio 2021  
Elaborato 05



# NORME TECNICHE OPERATIVE

## Comune di Roveredo di Guà



COMUNE DI ROVEREDO DI GUÀ  
Via Dante Alighieri, 10 - Roveredo di Guà (VR)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_

**Il Sindaco**

Antonio PASTORELLO

**Servizio Edilizia Privata e Urbanistica**

Il responsabile, Moreno BONINSEGNA, architetto

### **GRUPPO DI LAVORO**

#### **Progettazione urbanistica**

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

#### **Valutazione idraulica**

Lino POLLASTRI, ingegnere

#### **Gruppo di Valutazione**

Elettra LOWENTHAL, Ingegnere

Elisa BUFFON, Dott. Sc. For.

MATE SC  
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)  
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911  
e-mail: mateng@mateng.it



# COMUNE DI ROVEREDO DI GUÀ

Provincia di Verona

## PIANO DEGLI INTERVENTI NUMERO 7 NORME TECNICHE OPERATIVE

*DATA 20.01.2021 REV1*



## Sommario

ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	5
ART. 2 FINALITÀ DEL P.I.	5
ART. 3 ELABORATI DEL P.I.	5
ART. 4 - DEFINIZIONE URBANISTICO-EDILIZIE	6
ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	9
ART. 6 – AREE A STANDARDS	9
ART. 7 - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO	11
ART. 8 - SITI ARCHEOLOGICI	11
ART. 9 - INTERVENTI EDILIZI	12
ART. 10 - DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI.	12
ART. 11 - REQUISITI DI ABITABILITA'/AGIBILITA'	13
ART. 12 - BARRIERE EDILIZIE	13
ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO	13
ART. 14 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	13
ART. 15- INTERVENTI DIRETTI	14
ART. 16 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	14
ART.17 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - GENERALITA'	15
ART. 18- INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.	15
ART. 19 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - CONTENUTI	17
ART. 20 - CONVENZIONE	17
ART. 21 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE	18
ART. 22 -PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO	18
ART. 23 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	18
ART. 24 SISTEMA INSEDIATIVO	18
ART. 25 - ZONE RESIDENZIALI	19
ART. 26 - ZONA "A" CENTRO STORICO	19
ART. 27 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE DI TUTELA AMBIENTALE, PER GLI EDIFICI NELL'AMBITO DEI NUCLEI RURALI, PER I FABBRICATI DI TIPO TRADIZIONALE IN ZONA AGRICOLA.	31
ART. 28 - ZONA "B" INTENSIVA DI COMPLETAMENTO	33
ART. 29 - ZONA "C1" – E AD URBANIZZAZIONE DIFFUSA	34
ART. 30 - ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE	35
ART.31 AREE SOGGETTE A MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE URBANA	36
ART. 32 - ZONA "D1" INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	37
ART. 33 - ZONA "D2" INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	39

ART. 34 - ZONA "D 3" PRODUTTIVO- COMMERCIALE	40
ART. 35 - ZONA "D4" AGRO-INDUSTRIALE	41
ART. 36 LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	42
ART. 37 - ZONA AGRICOLA (ZONA "E")	45
ART. 38 - AREE DEGRADATE	46
ART. 39 - ZONA DI TUTELA AMBIENTALE	47
ART. 40 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE	47
ART. 41 - ZONA "F1" ISTRUZIONE	48
ART. 42 - ZONA "F2" ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	48
ART. 43 - ZONA "F3" VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	48
ART. 44 - ZONA "F4" PARCHEGGI	48
ART. 45 – FASCE DI RISPETTO STRADALE-FLUVIALE	49
ART. 46 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	49
ART. 47 - FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE.	49
ART. 48 - VERDE PRIVATO (GIARDINI, PARCHI, ECC. )	50
ART. 49 - VIABILITA' DI PROGETTO	50
ART. 50 - IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.	50
ART. 51 - COSTRUZIONI INTERRATE	51
ART. 52 - COPERTURE MOBILI	51
ART. 53 POTERI DI DEROGA	51
ART. 54 TOLLERANZE	51
ART. 55 NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA	51
<b>ART. 56 CONSUMO MASSIMO DI SUOLO LR 14/2017</b>	52

## **ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di ROVEREDO DI GUA' si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) redatto con il Comune di Pressana, la Giunta Regionale del Veneto ha ratificato l'approvazione in conferenza dei servizi con deliberazione n. **3389** in data **30.12.2010**, divenuto esecutivo il 9 febbraio 2011, 15 giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione n° 7, avvenuta in data **25.01.2011** e Piano degli Interventi (P.I.).

- 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.
- 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.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
- Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

## **ART. 2 FINALITÀ DEL P.I.**

- Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico-privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
- In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.

Il P.I. è diretto a:

- a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
- b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
- c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

## **ART. 3 ELABORATI DEL P.I.**

Le presenti norme operative sono parte integrante degli elaborati del P.I. prevalgono su ogni altro regolamento comunale e disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, la nuova edificazione e gli interventi sulle costruzioni esistenti, la destinazione d'uso dei fabbricati, del suolo ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di Roveredo di Guà. Costituiscono elementi normativi del P.I. i seguenti elaborati e tavole grafiche, integrati dal Regolamento Edilizio:

- una relazione programmatica, che indica i tempi le priorità operative ed il quadro economico;
- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

intero territorio comunale in scala 1:5.000

- zone significative in scala 1:2.000  
- le norme tecniche operative;

#### **ART. 4 - DEFINIZIONE URBANISTICO-EDILIZIE**

In conformità con il regolamento edilizio si elencano le seguenti definizioni:

##### **ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI**

L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea di intersezione della facciata con la gronda. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'estradosso del solaio di copertura. Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione. Per le strade non orizzontali, l'altezza va misurata sulla verticale mediana del prospetto. Le costruzioni su terreno in pendio non debbono avere sul fronte a valle, altezza maggiore di quella massima consentita. Qualora il piano della sede stradale e il piano di posa di riferimento, non siano sullo stesso livello ai fini della misurazione dell'altezza, il piano di riferimento sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso. Oltre le altezze massime consentite sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbie, scale). Nelle zone classificate dal P.R.G. come zone "B" di completamento, la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella del fabbricato più alto esistente nell'isolato della stessa Z.T.O.- La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza. Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti con pendenza uniforme non superiore a dislivello non superiore a 60 cm. del sottotetto all'imposta delle falde l1 numero dei piani ammessi nelle si è precisato nella tabella dei dati ster delle zone stesse. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

##### **ALTEZZA MEDIA DEI LOCALI E DEGLI SPAZI INTERNI**

Rapporto tra il volume interno, al lordo delle eventuali strutture portanti e delle scale interne non comuni e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

##### **DISTANZA DA CONFINI E DA FABBRICATI**

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,20. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi. Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata. Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di, profondità non superiore a ml.1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione veramente decorativa e di rifinitura. Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima consentita dalla presente normativa. l1 distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3.00, nel caso di sopraelevazioni di fabbricati esistenti,

nei confronti di costruzioni ad uso accessorio.

#### INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (If)

L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto. Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (Art. 4 della Legge n. 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

#### INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It)

L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento è classificato come edificabile dal P.R.G. Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definita dal P.R.G. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore a 1180% di quello previsto dalle norme di zona.

#### DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA'

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona di P.R.G. cui il fabbricato viene ad insistere. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2/4/58 n. 1444. Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G. Quando tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante. Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a m. 5.00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla Legge 11/6/1971 n. 426. L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona. Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficiale Sanitario, un'effettiva carenza dei servizi igienici è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 25 mc. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura

particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali di trasmissioni telefoniche ,e radio TV, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e 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.

#### RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il rapporto massimo di copertura è dato dalla risultante tra la superficie massima coperta e la superficie netta del lotto.

#### SPAZIO PUBBLICO

È costituito dalle vie, dalle piazze e dagli spazi assimilati, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione. SUPERFICIE COPERTA (Sc) È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1.20, le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza o regolamenti speciali, i locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0.80, rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua sistemazione definitiva

#### VOLUMI

Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente paragrafo per l'altezza dell'edificio, misurata dal piano naturale del terreno circostante sino alla linea di intersezione della facciata con la gronda. Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piatto. Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra. Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientrati, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati; i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al sesto comma del precedente articolo. Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti qualora siano praticabili ed abbiano una altezza minima di m1.1,80 con una altezza media di m1.2,70 e quelli interrati e seminterrati adibiti ad abitazione, uffici, ecc.

#### COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Nella redazione dei PUA convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice di edificabilità fondiaria l'indice sarà pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- 2) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
- 3) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un

distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;

- 4) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P.E. ed i P.UA. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non edificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.
- SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)** Superficie fondiaria espressa in mq. comprende l'area a destinazione omogenea riferita alle unità di intervento edilizio.
- SUPERFICIE TERRITORIALE (St)** Superficie territoriale espressa in mq. comprende l'intera area sottoposta allo strumento urbanistico attuativo incluse le opere di urbanizzazione in essa previste al netto delle aree destinate alla viabilità del P.R.G.

#### **SUPERFICIE UTILE (Su)**

Superficie utile espressa in mq. è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurate al netto di tutti gli elementi murari verticali, del vano scale dei cavevi.

### **ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

1. Gli indici di cui all'articolo precedente vengono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici
2. L'utilizzazione totale degli indici esclude ogni richiesta successiva di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici suddetti, nei limiti consentiti per tali lavori agli articoli relativi alle singole zone.

### **ART. 6 – AREE A STANDARDS**

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
2. Il P.I., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq/abitante, valore determinato attribuendo un volume edificabile determinato nel dimensionamento del PATI). Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

- parcheggi pubblici	8,0	mq/ab
- verde pubblico	12,0	mq/ab
- attrezzature scolastiche	5,0	mq/ab
- attrezzature collettive	5,0	mq/ab

totale 30,0 mq/ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

- a) parcheggi pubblici 8 mq/ab
- b) verde pubblico attrezzato 4 mq/ab

L'Amministrazione comunale può motivatamente prevedere una diversa distribuzione degli standards primari, comunque entro i limiti minimi previsti dal D.M. 1444/68.

3. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:

- a. la dotazione minima di aree a standard primario;
- b. le aree secondarie, invece, devono essere conferite nell'ambito delle zone già individuate dal PI; nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, in base al corrispettivo dell'indennizzo espropriativo legislativamente stabilito ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.;
- c. il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
- d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.

4. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.

5. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito 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.

6. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente PI per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

7. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

8. Il PI, per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari:

- all'industria e artigianato, 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone, considerati esclusivamente primari;
- al commercio e direzionale, 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento,

considerati esclusivamente primari;

9. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.

## **ART. 7 - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO**

Si applicano le disposizioni ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite fini della sicurezza della circolazione.

Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I. sussiste una fascia di rispetto sulla quale gravano specifici vincoli di distanza dal confine stradale, da rispettare:

- a) nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- b) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;
- c) nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml. 6,
- d) nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad m 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad m 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo;
- e) nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a ml. 3. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad ml. 1 sul terreno costituite come previsto alla lettera precedente, e per quelle di altezza inferiore ad ml. 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm. 30 dal suolo.
- f) nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);
- g) nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a ml. 3.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.

## **Art. 8 - SITI ARCHEOLOGICI**

In tutto il territorio comunale i ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico individuati nella tav. 3 del PATI (fragilità) devono essere immediatamente posti a disposizione delle autorità competenti per le eventuali indagini, dandone comunicazione al Sindaco.

## **ART. 9 - INTERVENTI EDILIZI**

1. Gli interventi edilizi riguardano:

- i fabbricati esistenti;
- i fabbricati di nuova costruzione;
- le aree su cui non insistono fabbricati ed esterne ai fabbricati.

2. Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti sono i seguenti:

- interventi di ordinaria manutenzione;
- interventi di straordinaria manutenzione;
- interventi di restauro
- interventi di ristrutturazione edilizia.
- interventi di ristrutturazione urbanistica
- interventi di nuova costruzione

Per ogni zona definita dal P.I. gli articoli del titolo III delle presenti norme specificano quali dei suddetti interventi sono ammessi e se essi possono comportare anche cambiamenti di destinazione d'uso. Il regolamento edilizio definisce i singoli interventi e stabilisce le modalità di presentazione dei progetti. L'art. 29 delle presenti norme integra le prescrizioni del regolamento edilizio secondo i tipi di intervento previsti per le zone "A" e per i fabbricati soggetti a tutela.

## **ART. 10 - DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI.**

Per tutti i fabbricati di nuova edificazione ricadenti nelle zone di espansione e di completamento compresi quindi quelli conseguenti a una demolizione, (salvo diverse disposizioni per le zone A) devono essere rispettate le seguenti norme:

a) distacchi dai confini del lotto: non devono essere inferiori a  $1/2 H$  e comunque non inferiori a mt. 5, salvo l'eventuale accordo con atto notarile tra i confinanti per l'edificazione a distanze inferiori. Per l'edificazione in aderenza a fabbricati posti in confine, il proprietario confinante può esercitare il diritto di edificazione in aderenza secondo le norme previste dal Codice Civile.

b) distacchi tra fabbricati: è prescritta la distanza minima tra fabbricati pari alla altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a m. 10.00, questa norma si applica anche quando le pareti siano non finestrate.

c) distacchi dalle strade: (esclusa solo la viabilità privata a fondo cieco). Dal ciglio stradale il distacco deve essere di:

- m. 5.00 per strade di larghezza inferiore a m. 7.00;
- m. 7.50 per strade di larghezza tra m. 7.00 e m. 15.00;
- m. 20.00 per strade di larghezza superiore a m.15.00.

Nelle strade già formate, caratterizzate da costruzioni sul filo stradale o da arretramenti inferiori, i nuovi edifici dovranno di regola allinearsi a quelli esistenti.

#### **ART. 11 - REQUISITI DI ABITABILITA'/AGIBILITA'**

1. L'altezza minima interna utile dei locali abitabili è fissata in m. 2.70, riducibili a m. 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni ed i ripostigli. In caso di soffitto inclinato le suddette altezze devono essere intese come valori medi con minimi non inferiori a m. 1.80.
2. Il p.t. per essere abitabile deve avere il pavimento ad altezza di m. 0.15 al di sopra del piano di calpestio esterno misurata lungo i 2/3 del perimetro interessato; il p.t. per essere adibito ad uso commerciale, deve essere rialzato come sopra di almeno cm. 10 e comunque, il dislivello non deve costituire barriera architettonica.
3. Gli scantinati non abitabili sono tutti quei vani che oltre a non rispondere ai requisiti del punto precedente, hanno al di sotto del piano di calpestio esterno almeno la metà della loro altezza interna.

#### **ART. 12 - BARRIERE EDILIZIE**

Nel rispetto del D.P.R. n. 384 del 27.4.84 in attuazione della legge 30.3.71 n. 118, non si devono realizzare barriere edilizie che impediscano la libera circolazione delle carrozzine in tutte le aree pubbliche oggetto di progettazione, frequentabili esterne ed interne. In presenza di gradini deve essere predisposta una rampa di accesso predisposta ed agibile da carrozzina autoguidata. Gli ascensori dovranno essere di dimensione adeguata per consentire l'entrata e l'uscita di una carrozzina e ospitare inoltre almeno due persone. Le disposizioni relative alle barriere edilizie verranno applicate anche nelle costruzioni esistenti, in occasione dei lavori per i quali è richiesta la concessione.

#### **ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Il P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso preferenziali ammesse, e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il P.I.
2. Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il mutamento di destinazione d'uso senza autorizzazione equivale agli effetti delle sanzioni legali o convenzionali applicabili, ad edificazione senza autorizzazione.

#### **ART. 14 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il P.I. è attuato mediante:

- interventi edilizi diretti;
- piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
- progetti di coordinamento urbanistico;
- comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.

Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.I. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.

La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.

#### **Art. 15- INTERVENTI DIRETTI**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a. attività edilizia libera;
  - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi;
  - c. attività edilizia subordinata alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività.
2. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, può subordinare gli interventi diretti di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
  - a. Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
  - b. progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
  - c. "progetto di coordinamento urbanistico".

#### **Art. 16 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

Il P.I. recepisce i seguenti accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 individuati nel PATI come azioni strategiche, tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche:

***PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 12 Reg. Delib. – Seduta del 02.03.2007***

– ditte F.lli Scarpieri - ACCORDO1

***PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 27 Reg. Delib. – Seduta del 07.06.2007***

– ditta –Ballani – ACCORDO 2

***PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22 Reg. Delib. – Seduta del 26.04.2007***

– ditta Zambotto n 22/1089– ACCORDO 3

***PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Reg. Delib. – Seduta del 28.04.07***

-Ballani Andrea e Ballani Corrado – ACCORDO 4

Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

### **Art.17 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - GENERALITA'**

Il piano urbanistico attuativo è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, di nuovi complessi residenziali, produttivi e commerciali in aree sprovviste delle principali opere di urbanizzazione. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione è deliberata con provvedimento del Consiglio Comunale, il PUA dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.I. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

### **Art. 18- INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.**

1. Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A.
2. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intera zona di cui all'art. 9 che una volta approvato diventa prescrizione per lo stralcio individuato ed indicativo per tutti gli altri stralci.
3. La determinazione degli ambiti comprende:
  - a. la specificazione degli spazi pubblici da prevedere P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
  - b. le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti, assume ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/204 contenuti ed efficacia del:

- a. piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i.;
- b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e s.m.i.;
- c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge

- 22 ottobre 1971, n. 865 “Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.” e s.m.i.;
- d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l'edilizia popolare” e s.m.i.;
- e. piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 “Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali” e s.m.i.;
- f. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 “Norme per l'edilizia residenziale pubblica” e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
1. Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; lo stesso P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% (dieci per cento) e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
  2. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante al P.I.
  3. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% (quindici per cento) in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
    - la densità massima territoriale o fondiaria;
    - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
    - l'altezza massima degli edifici;
    - la lunghezza massima delle fronti.
  4. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante al P.I.;
  5. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 6 delle presenti Norme Tecniche.
  6. Gli elaborati del P.U.A. sono quelli previsti dall'art. 19 della L.R. 11/204.
  7. I P.U.A. possono prevedere la compensazione dei volumi, per zone urbanistiche diverse; nel rispetto delle seguenti condizioni:
  8. l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dal P.I. vigente; qualora l'area oggetto del P.U.A. risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;

Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.I. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.

La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.

Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **Art. 19 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - CONTENUTI**

Nella redazione del P.U.A. si deve:

a - rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona dal P.I.;

b - prevedere le reti di servizio con particolare riguardo ai condotti fognanti che dovranno defluire nella rete comunale;

c - prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.I.

Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità interna ed alle aree adibite a servizi prevista dal P.I. nell'intento comunque di preservare una possibile integrazione funzionale tra le aree contermini. In ogni caso la superficie di detta rete viaria non va detratta dalle superfici territoriali dell'ambito considerato.

d - collocare le aree da riservare a standard primario possibilmente secondo le indicazioni di massima del P.I.

## **Art. 20 - CONVENZIONE**

L'autorizzazione comunale a lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione, che definisce in forma impegnativa per i promotori, tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di lottizzazione, che pertanto dovrà provvedere:

a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione e cessione al Comune, di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, reti tecnologiche ecc.);

b) cessione gratuita e realizzazione delle aree da destinare a standard primario (verde e parcheggi). Le quantità di dette aree dovranno essere espressivamente indicate ed individuate catastalmente;

c) cessione gratuita e/o eventuale manutenzione dello standard secondario;

d) cessione gratuita e/o eventuale manutenzione delle aree;

e) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;

f) congrue garanzie finanziarie (deposito fidejussorio pari al 100% del costo dell'opera da

realizzare) per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni stesse.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

## **Art. 21 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE**

L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo che il P.U.A. ha riportato l'approvazione da parte del Consiglio Comunale. Il rilascio dei singoli permessi di costruire, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato all'esistenza o all'impegno da parte della ditta lottizzante della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

## **Art. 22 -PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO**

1. I progetti di coordinamento urbanistico:
  - a. garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
  - b. non sono sostitutivi del P.U.A.;
  - c. possono essere attuati per stralci funzionali (comparti);
2. L'ambito della "area di intervento unitario" è definito nelle tavole del P.I. o con provvedimento del Comune che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.
3. Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali (comparti) e gli ambiti dei P.U.A.

## **Art. 23 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione. Le aree scoperte dei lotti edificabili devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona.

## **Art. 24 SISTEMA INSEDIATIVO**

La struttura urbanistica del sistema insediativo del Territorio Comunale, così come rappresentato nelle tavole del P.A.T.I., viene suddivisa nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- la struttura storica, comprendente la Z.T.O. "A" - Centri Storici e Corti rurali e i Beni Culturali e Ambientali, riguardante le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, "altri edifici di valore storico-testimoniale";
- le zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto (IED), riguardante le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona centro storico, definite dalle Z.T.O. "B" - "C1" ;
- le zone residenziali soggette a P.U.A., riguardante le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate, definite dalle Z.T.O. "C2";
- le zone produttive, riguardante le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali, definite dalle Z.T.O. "D", nonché gli insediamenti schedati ai sensi della L.R. 11/87;

- le zone agricole, riguardante le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere, definite dalle Z.T.O. "E";
- le zone a verde privato, riguardante le parti del territorio volte al mantenimento del verde e alla cura delle essenze arboree esistenti;
- le zone a standard, riguardante le aree destinate a servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale definite dalle Z.T.O. "F" nonché aree private sportive di uso pubblico.

Il P.I., inoltre, individua con apposita grafia, ai sensi del D.gls 42/04, gli edifici o insiemi di grande valore architettonico qualificabili come beni culturali e ambientali tipici di valore testimoniale, in particolare del territorio agricolo. L'area all'interno della quale l'edificio è posto e con la quale è relazionato funzionalmente, viene definita "area di pertinenza dell'edificio".

## **Art. 25 - ZONE RESIDENZIALI**

Tali zone sono destinate alla residenza e destinazioni ad essa compatibile.

Sono ammessi:

- negozi o botteghe; - studi professionali o commerciali; - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati; - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; - autorimesse pubbliche o private; - alberghi, pensioni, ristoranti, trattoria, bar, caffè; - banche; - cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie; - ospedali; - macelli; - stalle e scuderie, e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; - tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

## **Art. 26 - ZONA "A" CENTRO STORICO**

Riguarda le parti di territorio interessata da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, nelle strutture edilizie, e nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso. 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 sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di autorizzazioni. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le 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;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. 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 (superfettazioni). La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno, le parti decorative. Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfettazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se vincolati, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi lo giugno 1939 no1089 e 29 giugno 1939 no 1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10 e 11 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del PI oltre gli interventi di cui ai punti a,b,c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici classificati con i gradi 7 e 9 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria. Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

2) per gli edifici con grado di protezione 7,9,10,11 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7,9,10,11 che si può demolire, ricostruire e/o traslare. Non si e quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito, da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che

segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni dei concetti di:

a) rinnovo;

b) ripristino;

C) sostituzione.

a) rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originali atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

C) sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originali di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:

grado:

1 - Restauro filologico;

2 - Risanamento conservativo;

3 - Restauro propositivo;

4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";

5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";

6 - Ristrutturazione globale;

7 - Demolizione e ricostruzione;

8 - Demolizione senza ricostruzione;

9 - Ristrutturazione urbanistica;

10 - Adeguamento ambientale;

11 - Tutti gli interventi;

12 - Ricomposizione planivolumetrica.

Grado 1 - Restauro Filologico:

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, individuati dal P.R.G., da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrata storicamente in essa. È ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza media dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza media, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione. L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza.

## Grado 2 – Restauro conservativo

Risanamento conservativo Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) 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;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;

i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e 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;

l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia.

n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

o) possibilità di utilizzare un'altezza media dei vari abitabili pari a ml. 2,40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza media dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

### Grado 3 - Restauro propositivo

Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:

C) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti e modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;

e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificare il profilo.

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità. È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo: tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso. È possibile inoltre creare dei soppalchi mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A"

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile. In genere l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni.

a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originali caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole lapiti antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi.

g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettono la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;

l) conservazione a ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione

o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

n) possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza media dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

#### Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo B

Riguarda l'intervento su edifici e strutture che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, C, d, e, f, q, h, i, j, m, n, o, dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denunciano chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio e solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.). È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

b) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;

c) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6. pag. 39

#### Grado 6 - Ristrutturazione globale

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti. Non sono ammesse sostituzioni, di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali. È inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi gli abbiano manomessi. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quelle degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ecc.;

C) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore;

d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.

e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si consente di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;

g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm.) È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali

#### Grado 7 - Demolizione e ricostruzione

Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici

contermini con grado superiore. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.

#### Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

#### Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica

Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc. ecc.). Le aree su cui interviene con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica. In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.

#### Grado 10 - Adeguamento ambientale

Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

#### Grado 11 - Tutti gli interventi

Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti del Piano sulla stessa area di sedime. Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garages ecc.) potranno liberamente esprimersi. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

#### Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica

Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale. La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione che dovrà comunque essere assoggettata a Piano di Recupero. Sono comunque ammessi gli interventi diretti di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457. Nel caso di ricomposizione planivolumetrica l a

destinazione d'uso delle aree prevista nelle relative tavole di progetto è da ritenere puramente indicativa e non vincolante, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.

#### Nuovi edifici

Per i nuovi edifici previsti dal Piano, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati. Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore a 1180% del massimo previsto dal Piano. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse l'altezza massima viene fissata in ml. 2,50.

#### Vincoli di facciata

Le tavole di progetto indicano i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano, a dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto cornicioni, finestrate, ecc.) da adempiere e rispettare. Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:

A) porte e finestre individuate nelle tavole di progetto sono rispondenti alla logica architettonica dell'edificio; esse devono essere conservate nella loro forma e nella loro posizione. Altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc. individuati nelle tavole di progetto sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dello ambiente e sono vincolati per forma e posizione.

B) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggiali, ecc., individuati con un asterisco, che sono stati alternati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex-novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte. Le prescrizioni di cui ai punti A e B si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche. Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata di cui ai punti A e B, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologico-formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento preposto. Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

#### Interventi coordinati

Inoltre le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali e per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra. Gli edifici per i quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche un prospetto d'insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

## Aree inedificabili

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire. La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri ed altri materiali litoidi locali.

In tali aree potranno essere realizzati garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale.

Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale. La pavimentazione di passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. che deve essere realizzata con i seguenti materiali: - masse 110 in pietra locale; - blocchetti di porfido o basalto; - acciottolato con pietre di fiume.

Destinazione d'uso nelle relative tavole del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

A) Destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:

- 1- viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
- 2- verde pubblico;
- 3- attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

B) Destinazione d'uso privata

- 1- verde privato;
- 2- superfici scoperte, pavimentate;

3- residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con le residenze, garages, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

Destinazione d'uso pubblico

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera

A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico. Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11, e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto h della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

#### Destinazione d'uso privato

Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connessa valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione.

1) Edifici con grado di protezione 1 e 2 Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenze e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie e il valore storico, artistico degli edifici;

2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6 È sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. È ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ed attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio da attività terziarie; dei primi piani ad attività terziarie e ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o grave o lento.

Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi :

a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;

b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

3) Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11, e 12. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

#### Utilizzo dei sottotetti

È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di mt. 1,80; altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai limiti di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati. Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze. Sono consentiti invece lucernari e abbaini con dimensioni max. di 0.80 x 1.00 e tali aperture di aereazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione. 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.

#### Parcheggi e autorimesse

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3, 4,5, 6, 7, 9, 10, 11, e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato. La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni. Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765 salvo comprovati impedimenti tecnici.

#### Norme finali

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione. Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutare le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito. La mancanza degli elaborati, precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco. I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.

### **ART. 27 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE DI TUTELA AMBIENTALE, PER GLI EDIFICI NELL'AMBITO DEI NUCLEI RURALI, PER I FABBRICATI DI TIPO TRADIZIONALE IN ZONA AGRICOLA.**

#### 1. Coperture

- La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, seguendo l'andamento delle falde adiacenti.
- Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento amianto, lamiera ecc.).
- Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la copertura va conservata nella forma, nell'inclinazione e negli elementi costitutivi originari.
- Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, la copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati, e delle indicazioni di cui alle tavole di progetto.
- Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle forme ammesse. Non possono essere rilasciate concessioni anche a

parti di una unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminino gli elementi in contrasto con i criteri di salvaguardia ambientale qui espressi. Coperture piane, eccettuati i terrazzini, devono essere ricondotte al tipo a falde. Sulla copertura possono realizzarsi finestre in falda o abbaini di forma tradizionale in arretramento dal filo di facciata escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

- La prescrizione di cui al presente punto si applica anche ai fabbricati a destinazione artigianale in zona A o contigui ad essa.

## 2. Cornicioni e pluviali

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio. Negli interventi di sopraelevazione, ricostruzione e nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali con esclusioni del legno, rispettando le sporgenze tradizionali. I cornicioni dovuti a inserimenti non omogenei con il fabbricato o il contesto devono essere rimossi in concomitanza con concessioni rilasciate per il fabbricato interessato.

## 3. Camini

I camini devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo dimensioni e tecniche tradizionali. Nei nuovi interventi possono essere impiegati camini prefabbricati in cotto o cemento. Non è ammessa la costruzione di caminetti esterni, nelle logge o nei poggioli.

## 4. Poggioli

Negli interventi di restauro o risanamento conservativo non sono ammessi inserimenti di poggioli o porte finestre, dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria. Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture. I poggioli dovuti a inserimenti non omogenei con il contesto devono essere demoliti. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di una unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso.

## 5. Parapetti e recinzioni

Sono tassativamente vietati: - i parapetti pieni; - le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno; - i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento; - parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

## 6. Finestre

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo per i prospetti soggetti a conservazione deve essere ripristinata e conservata la forometria originaria o coerente con l'edificio. Sono consentite aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici. Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale. I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco o simili. Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno, con esclusione delle tapparelle. I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico o metallico.

## 7. Tende da sole

Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica e le tende esterne che comunque nascondino la sagoma e le cornici dei fori. Non sono ammessi tende infisse sulle superfici di facciate qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta. Tende sporgenti sono ammesse esclusivamente per le vetrine dei negozi e degli esercizi pubblici, che non interessino porticati, sentito il parere della commissione edilizia che ha facoltà di prescrivere altre soluzioni. Per i bar all'aperto sono da preferire gli ombrelloni in legno e tela. Le tende devono essere collocate ad altezza di ml. 2.10 risultare arretrate di 0.50 cm. rispetto al filo del marciapiede pubblico. Il Sindaco ha facoltà 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.

#### 8. Intonaci, pitture, colori

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 al fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature. Le murature in mattoni o pietra con caratteristiche di faccia vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampono". È escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino. Si prescrivono le seguenti finiture dei parametri murari: - finitura malta fine colorata; - finitura a marmorina; - finitura a pittura a base di calce, terre e coloranti, anche tamponata con spugna o sacco. Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, o delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi, e gli azzurri. La pittura deve comprendere con un unico colore l'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari. Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano; possono invece essere distinti con apposito accordo di colori i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

### **ART. 28 - ZONA "B" INTENSIVA DI COMPLETAMENTO**

Trattasi di zona totalmente occupata da edilizia esistente a carattere misto. La tipologia edilizia per la formazione di funzioni compatibili con, la residenza e/o di servizio ad esse quindi: uffici, negozi, locali di ritrovo, ristoranti, attività artigianali di servizio non moleste e che non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Le funzioni commerciali e direzionali complementari alle residenze sono consentite sino ad un massimo del 30% della superficie lorda realizzabile o realizzata complessiva su più piani. Il conteggio delle superfici va effettuato al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani ascensori (cantine-garage-soffitte). Dette funzioni potranno essere collocate al piano terra e al piano 1. Sono escluse le attività artigianali moleste o magazzini e attività che a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di concessione, dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica, secondo lo schema predisposto dal Comune. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza. Per ogni nuovo edificio si devono prevedere mq. 5 di parcheggio aperto al pubblico ogni 150 mc. di costruzione. Tale parcheggio deve essere convenientemente collocato lungo la strada e permettere accessi e uscite senza arrecare pregiudizio alla viabilità. Non sono conteggiabili per tale scopo gli inviti agli accessi carrai. In

relazione alla collocazione dei parcheggi ed alle esigenze della viabilità, le nuove costruzioni possono non conformarsi all'allineamento previsto al punto 5. Gli spazi di cui al presente punto devono possibilmente accorparsi ad altri esistenti o in progetto nelle aree limitrofe. Nelle tavole di progetto sono individuati i lotti liberi all'interno dei quali è consentita l'edificazione di nuove unità abitative. Nelle altre aree interne alla Z.T.O. "B" viene previsto l'ampliamento dei fabbricati esistenti secondo l'indice di edificabilità di zona.

### Parametri edilizio- urbanistici

Zone B - Residenziali di completamento		1,5
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	
Indice massimo		
Indice minimo		-----
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	3
Altezza massima del fabbricato	ml	10,00
Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminali o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	In allineamento con fabbricati preesistenti, In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m (1)
Distanza minima dai confini	ml	5.00 (2) o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1 + H2}{2}$ min. 10,00 o in aderenza

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

(2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante autorizzazione registrata, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Nel caso vi sia uno strumento urbanistico vigente valgono le norme dello stesso.

### ART. 29 - ZONA "C1" – **E ad Urbanizzazione Diffusa**

Le aree di cui al presente articolo sono contraddistinte nella cartografia del PI da apposita grafia. Sono interessati da tale disciplina i nuclei e i fabbricati sorti lungo le vecchie arterie di comunicazione del capoluogo con i paesi limitrofi, identificati nel PATI come "zone di urbanizzazione diffusa" caratterizzate da una edificazione in linea, o corte e in certi casi isolate, sono unità a piccole proprietà terriere che non hanno i requisiti contemplati dalle norme che della L.R. n. 11/04 che disciplinano le zone agricole. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento devono accordarsi al contenuto edificato in cui risultano inseriti. Pertanto l'involucro edilizio deve rispettare la stereometria, la composizione formetrica, i tipi di finitura di cui alle presenti norme. In deroga alle presenti norme riguardanti la distanza dalla strada, i fabbricati devono porsi in allineamento con gli edifici esistenti salvo

particolari prescrizioni.

Sono consentite tutte le utilizzazioni esistenti previste per le zone residenziali, nonché le abitazioni agricole e gli annessi rustici. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa della zona e con i caratteri dell'ambiente.

- per gli edifici già residenziali, il volume esistente può essere incrementato fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente;

Gli interventi puntuali, successivamente disciplinati, possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I. con Interventi edilizi diretti, o mediante piano urbanistico attuativo o intervento unitario.

- 1) Nuove edificazioni secondo le quantità dei lotti ineditati tipo A (mc. 800) e B (mc. 1.000), indipendentemente delle dimensioni dell'area di proprietà.
- 2) Riutilizzo di edificazioni preesistenti con il riutilizzo di corpi precari o aggiuntivi o superfetazioni legittimate mediante omogeneizzazione dell'edificio.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con ampliamento per usi non residenziali consentiti per un massimo di mq. 250 di superficie coperta e mc. 1.000 solo se le destinazioni d'uso e i caratteri del nuovo edificio sono compatibili con il prevalente uso abitativo della zona.

Nel caso vi sia uno strumento urbanistico vigente valgono le norme dello stesso.

Negli elaborati cartografici di progetto del PI (scala 1:2.000 e 1:5.000) sono individuati gli ambiti dei PUA vigenti, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni vigenti.

### **Art. 30 - ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Le zone residenziali di nuova espansione si estendono su parti del territorio non ancora interessate dall'urbanizzazione e destinate a nuovi complessi insediativi.

Esse sono individuate nella in scala 1: 5000, nelle tavole più specifiche in scala 1:2000.

In tali zone l'edificazione è subordinata alla stesura preventiva di uno strumento urbanistico attuativo, secondo l'ambito indicato dalle tavole progettuali.

Nella redazione dei piani attuativi dovranno essere rispettate tutte le indicazioni normative espresse nei grafici, e si applicheranno gli standards urbanistici secondo la normativa vigente e alle presenti norme operative riportati nella tabella dei parametri edilizio-urbanistici.

La delimitazione dell'ambito di intervento degli strumenti urbanistici attuativi è stabilita dalle tavole di progetto del P.I. e può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi della normativa vigente.

### Parametri edilizio-urbanistici

Zone C2 - Residenziali di espansione		
Indice di edificabilità territoriale massimo minimo	mc/mq	1,10
	-	-
Superficie minima del lotto	mq	500
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2
Altezza massima del fabbricato	ml	7,50
Distanza minima dal confine stradale	ml	7,50 (1)
Distanza minima dai confini	ml	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$ min. 10.00 o in aderenza

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

(2) minore distanza previo consenso del vicino, mediante autorizzazione registrata, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

### ART.31 AREE SOGGETTE A MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il P.A.T.I. ha individuato delle aree che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad aumentare la funzionalità delle infrastrutture e a mitigarne l'impatto con le aree circostanti. Il P.A.T.I. ha considerato le aree di riqualificazione e riconversione quelle porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo produttivo e nei quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone improprie, o per l'inadeguatezza delle dotazioni infrastrutturali o del contesto di inserimento, o in quanto contesti di prima industrializzazione ormai conglobati nel tessuto urbano, sono da favorirsi la riqualificazione e/o la riconversione, nel rispetto delle direttive sovracomunali in materia.

Dette aree sono assoggettate a PUA.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI AREA 2

Per l'area soggetto a miglioramento e riqualificazione urbana numero 2, è previsto il cambio di destinazione d'uso con l'obiettivo di riqualificazione e recupero dell'area degradata lungo via Ponte Sinistra.

Il progetto di recupero riguarda la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato al miglioramento della qualità urbana e territoriale a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale di un ambito degradato a ridosso del centro abitato di Roveredo di Guà. L'area oggetto di intervento attualmente ospita un fabbricato produttivo dismesso e una superficie pertinenziale completamente impermeabilizzata.

Il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso a residenziale con la realizzazione di una volumetria massima pari a 6.000 mc.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) riqualificazione e riordino complessivo delle aree esistenti;
- b) creazione di un'area a verde attrezzato lungo il campo sportivo esistente.

## DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

Superficie territoriale: 6.000 mq.

Volume massimo ammesso: mc 6.000 mc

Destinazione d'uso ammessa: residenziale

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- integrale demolizione del fabbricato con recupero delle aree pertinenziali a verde/giardino con ripristino della permeabilità dei suoli di almeno il 40% della superficie complessiva; nel computo saranno conteggiati anche i parcheggi drenanti;
- realizzazione area verde attrezzato e/o barriera vegetazionale nell'ambito perimetrale dell'area pertinenziale lato nord-est verso il campo sportivo;
- bonifica e riordino complessivo delle aree pertinenziali, ed eliminazione delle superficie impermeabilizzate;
- realizzazione del parcheggio con superficie prevalentemente drenante;
- rispetto delle prescrizioni idrauliche della VCI;

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

## **Art. 32 - ZONA "D1" INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**

Queste Z.T.O. sono le parti del territorio a prevalente funzione industriale. All'interno di queste aree, accanto ad attività specificatamente industriali, sono insediabili attività terziarie e direzionali a servizio diretto di quelle principali. In particolare le destinazioni d'uso ammesse riguardano:

- 1) attività industriali e artigianali;
- 2) mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti dell'industria;
- 3) laboratori di ricerca e di analisi;
- 4) silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura degli

automezzi,

5) attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti (mense, strutture di ristorante, aree a verde, attrezzature sportive, ambulatori per il primo soccorso e per il controllo medico periodico, sale per assemblee, ecc. ) ;

6) attività di spedizione, corrieri, agenzie ed uffici commerciali;

7) attività direzionali;

8) sale per convegni;

9) servizi esterni alle imprese (sportelli bancari, uffici, uffici postali, centri di assistenza informatica, uffici per il pagamento degli stipendi, attività di marketing e di ricerca e selezione del personale, attività di pubbliche relazioni e di consulenza, servizi di manutenzione degli impianti e di noleggio di macchinari speciali, ecc.).

10) impianti tecnici.

È ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate in attività industriali, nella misura di mc. 500 per ogni unità produttiva. Le abitazioni devono formare degli insiemi unitari con gli edifici industriali, e devono essere costruite in aderenza ad essi. All'interno delle zone in oggetto le attività e i depositi di sostanze e materiali non possono avere carattere nocivo per l'uomo e per l'ambiente. L'utilizzazione della zona può avvenire direttamente con concessione edilizia, a patto che esistano le opere di urbanizzazione primaria o che il concessionario si impegni formalmente alla loro realizzazione. Alla domanda di concessione edilizia relativa ad impianti industriali deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da professionista qualificato che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. La relazione inoltre deve porre in evidenza, i rischi di incidenti rilevanti, come definiti dalla Direttiva del Consiglio CEE del 24 giugno 1982 n. 501, recepita dal D.P.R. n. 175 del 17 maggio 1988, e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati.- Il rilascio della concessione è in ogni caso subordinato alla cessione al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Oltre alle aree sopra indicate le superfici a parcheggio devono comunque rispettare quanto previsto dall'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.

#### Parametri edilizio-urbanistici

Zone D1 -Artigianali e industriali di completamento		
Superficie minima del lotto	mq	-----
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Altezza massima del fabbricato	ml	12,00 (1)

Distanza minima dal confine stradale	ml	10,00 o in allineamento con fabbricati preesistenti
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1 + H2}{2}$ min. 10,00 o in aderenza

1) Volumi tecnici esclusi. Le altezze superiori possono essere consentite solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.

2) Non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato. La distanza minima è comunque fissata in ml. 5.

### **Art. 33 - ZONA "D2" INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE**

Sono le parti del territorio a prevalente funzione industriale. All'interno di queste aree, accanto ad attività specificatamente industriali, sono indispensabili attività terziarie e direzionali a servizio diretto di quelle principali. In particolare le destinazioni d'uso ammesse riguardano:

- 1) attività industriali e artigianali;
- 2) mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti dell'industria;
- 3) laboratori di ricerca e di analisi;
- 4) silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura degli automezzi;
- 5) attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti (mense, strutture di ristorazione, aree a verde, attrezzature sportive, ambulatori per il primo soccorso e per il controllo medico periodico, sale per assemblee, ecc.);
- 6) attività di spedizione, corrieri, agenzie ed uffici commerciali;
- 7) attività direzionali;
- 8) sale per convegni;
- 9) servizi esterni alle imprese (sportelli bancari, uffici per il pagamento degli stipendi, attività di marketing e di ricerca e selezione del personale, attività di pubbliche relazioni e di consulenza, servizi di manutenzione degli impianti e di noleggio di macchinari speciali, ecc.);
- 10) impianti tecnici.

È ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario

delle aziende impegnate in attività industriali, nella misura di mc. 500 per ogni unità produttiva. Le abitazioni devono formare degli insiemi unitari con gli edifici industriali, e devono essere costruite in aderenza ad essi. All'interno delle zone in oggetto le attività e i depositi di sostanze e materiali non possono avere carattere nocivo per l'uomo e per l'ambiente. Alla domanda di concessione edilizia relativa ad impianti industriali deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da professionista qualificato che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. La relazione inoltre deve porre in evidenza, i rischi di incidenti rilevanti come definiti dalla Direttiva del Consiglio CEE del 24 Giugno 1982 n.501, recepita dal D.P.R. n.175 del 17 Maggio 1988, e specificare qualsiasi siano i dispositivi di sicurezza adottati. Nelle zone di espansione, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato o di un Piano Particolareggiato di esecuzione.

### **Parametri edilizio-urbanistici**

Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Altezza massima del fabbricato	ml	12,00 (1)
Distanza minima dal confine stradale	ml	10,00 (2)
Distanza minima dai confini	ml	5,00 (3)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1 + H2}{2}$ min. 10,00 o in aderenza

(1) Volumi tecnici esclusi. Le altezze superiori possono essere consentite solo per documentare esigenze dei cicli di produzione.

(2) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

(3) Non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato. La distanza minima è comunque fissata in ml. 5.

### **Art. 34 - ZONA "D 3" PRODUTTIVO- COMMERCIALE**

Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività commerciali e direzionali, quali mostre, esposizioni, uffici, luoghi di ritrovo, supermarket, mercati stagionali, alberghi, ristoranti e strutture d'interesse collettivo a servizio della zona. 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.

Per le aree non edificate non è ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zone prive di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'intervento pertanto è da assoggettare ad un piano attuativo unitario. Per le opere di urbanizzazione mancanti dovrà essere stipulata, prima del rilascio del permesso di costruire apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda l'assunzione a carico del richiedente di tutti gli oneri necessari alla realizzazione delle opere mancanti e della loro successiva cessione gratuita al Comune. L'intervento è subordinato al reperimento di aree da destinare a standard primari nella misura minima di legge di superficie lorda di pavimento. Di tale superficie almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio. Le aree a standard possono essere cedute al Comune o rimanere di proprietà privata, con vincolo di destinazione d'uso pubblico. I parametri urbanistico edilizi sono gli stessi della ZTO "D2".-

### **Parametri edilizio-urbanistici**

Zone D3 -produttiva- commerciale		.
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Altezza massima del fabbricato	ml	12,00 (1)
Distanza minima dal confine stradale	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 10 ml (2)
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o in aderenza (3)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1 + H2}{2}$ min. 10,00 o in aderenza

1) Volumi tecnici esclusi. Le altezze superiori possono essere consentite solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.

(2) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

(3) Non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato. La distanza minima è comunque fissata in ml.5.

### **Art. 35 - ZONA "D4" AGRO-INDUSTRIALE**

Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività produttive strettamente connesse all'agricoltura e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli e loro derivanti, assimilabile alla zona produttiva. È ammessa la costruzione di uffici, e di abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per unità produttiva. L'utilizzazione della zona deve avvenire attraverso l'approvazione di un Piano di Lottizzazione. Le superfici a parcheggio devono comunque rispettare quanto previsto dall'art. 2 secondo comma della L. 122/89. All'interno della ZTO "D4" è ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate in attività industriali, nella misura di mc. 500 per ogni unità produttiva. Le abitazioni devono formare degli

insiemi unitari con gli edifici industriali, e devono essere costruite in aderenza ad essi.

### **Parametri edilizio-urbanistici**

Zone D4 –agro-industriale		.
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Altezza massima del fabbricato	ml	12,00 (1)
Distanza minima dal confine stradale	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 10 ml (2)
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o in aderenza (3)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10,00 o in aderenza

1) Volumi tecnici esclusi. Le altezze superiori possono essere consentite solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.

(2) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

(3) Non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato. La distanza minima è comunque fissata in ml.5.

## **ART. 36 LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **1. INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione. Il P.I. segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.A.T.I.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.

Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione, considerato che la integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

## 2.AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE

L' "area oggetto di perequazione" costituisce ambito di attuazione del relativo accordo pubblico-privato di cui all'art. 7 delle presenti norme tecniche.

Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.

I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

## 3.ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE

1. L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:

P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:

l'intero ambito perequativo;

un comparto all'interno dell'ambito perequativo;

più ambiti perequativi discontinui.

Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di uno "schema di assetto strutturale complessivo" esteso all'intero ambito.

accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.

2. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.

3. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

5. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

6. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

#### 4.CREDITO EDILIZIO

Il P.I. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, 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.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono:

-zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;

-P.U.A. con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.

L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

-della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;

-dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

## **Art. 37 - ZONA AGRICOLA (ZONA "E")**

Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.

Gli interventi sono ammissibili in zona agricola in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004);

- a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".
- b) interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente mobili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie massima di 10 m<sup>2</sup>, altezza media non superiore a 2,50 ml. e comunque dovranno essere sottoposti con apposito provvedimento edilizio ad una valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- c) sono ammessi gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso connessi con l'attività alberghiera e ricettiva in genere nonché attività pubbliche o di interesse pubblico; sul mutamento d'uso si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo la sua ammissibilità alla modifica, provvederà all'approvazione del progetto in variante al ; il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri ed il ricavo degli eventuali standard edilizi previste per la specifiche attività nonché sono a carico del richiedente le opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per la corretta accessibilità viaria. Sono ammessi interventi finalizzati al solo mutamento di destinazione d'uso residenziale senza ampliamento, se non per esigenze igieniche, nei limiti massimi di 400 m<sup>3</sup> per gli edifici esistenti alla data di adozione del ; la richiesta dovrà essere corredata da una relazione a firma di un tecnico abilitato, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale; sulle caratteristiche di non funzionalità, previa certificazione rilasciata dall'IRA, si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo le caratteristiche di non funzionalità del fabbricato e la sua ammissibilità alla modifica della destinazione d'uso provvederà all'approvazione del progetto in variante al ; per volumetrie superiori si farà riferimento a quanto previsto dalle N.T.O.;
- d) interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;

La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso. Le nuove unità edilizie devono concorrere a formare l'aggregato evitando se possibile di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato). La nuova edificazione in zona agricola deve limitare al minimo, secondo esigenze strettamente funzionali, i movimenti di terra, non deve porsi in posizione dominante rispetto al paesaggio, non deve limitare con visuali significativi, deve estendere al minimo la propria area di influenza nel paesaggio percepito dalle pubbliche aree di transito. L'edificazione deve avvalersi preferibilmente delle strade

di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti, l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Si richiamano i seguenti criteri generali:

- le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 20 ml dalla casa di abitazione. Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dell'andamento dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore a 50 cm. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
- eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
- la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
- dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
- interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;

Le nuove costruzioni dovranno garantire la fascia di rispetto, istituita ai fini della sicurezza della circolazione e disciplinata dal D.Lgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione"; le disposizioni non si applicano alle opere ed edifici preesistenti dove ammesso l'allineamento con esistente, purché non si verifichi avanzamento del corpo edilizio ampliato verso la strada, e solo nei casi dove non sia possibile mantenere una distanza minima di 5,00 ml.; la realizzazione dell'intervento è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, mentre le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (P.I.).

### **Art. 38 - AREE DEGRADATE**

Le zone perimetrate secondo le tavole di progetto del P.I. possono essere oggetto di intervento di ricostruzione, eliminazione e ampliamento delle unità edilizie abitative; di demolizione e ricostruzione dei fabbricati accessori. Gli interventi edilizi possono essere attuati mediante concessione diretta oppure mediante piano di recupero complessivo con costituzione di "comparto

edificatorio" ai sensi dell'art. 23 della L. 17.8.1942 n. 1150.- Per gli interventi in queste aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 27 (centri storici) delle presenti norme. In particolare deve essere rispettata la disposizione sull'area dei fabbricati residenziali, deve essere razionalizzata la dislocazione delle costruzioni accessorie. Il Sindaco ha la facoltà di intervenire per modificazioni dei confini tra le diverse proprietà ai sensi dell'art. 22 della Legge 17.8.1942 n. 1150.

### **Art. 39 - ZONA DI TUTELA AMBIENTALE**

Il P.I. delimita le zone di importanza paesaggistica. Nell'area compresa dai perimetri indicati l'edificazione è soggetta al Dlgs n. 42/04. Le aree di pertinenza di fabbricati soggetti a tutela vanno conservate libere e nelle caratteristiche che sono loro proprie. Nelle fasce poste a delimitazione delle zone sottoposte a vincolo ai fini della difesa del suolo, contrassegnate nella tav. da apposita grafia, viene vietata ogni e qualsiasi alterazione o modifica del suolo e del soprasuolo in assenza di nulla osta da parte dell'Amm.ne Comunale.- In tali zone i manufatti presenti (strade-fabbricati rurali fossati-piantagioni ed essenze arboree) vengono tutelati e conservati allo stato in essere alla data di approvazione delle presenti norme.-

### **Art. 40 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE**

1. Aree occupate da attività produttive. Il P.I., individua e perimetra aree occupate da attività artigianali. Per tali attività il P.R.G., decide la conferma della loro permanenza e il cambio d'uso eventuale.

2. Attività produttive da confermare. Per le attività presenti e segnalate con apposito simbolo grafico si consente la permanenza con facoltà di intervento nelle strutture edilizie anche con modifica della composizione volumetrica con il limite del rapporto di superficie coperta indicata nella tabella. Prioritario risulta l'adeguamento dell'attività alle leggi per la tutela ambientale dall'inquinamento (scarichi, odori, rumorosità) e l'adeguamento a condizioni di decoro urbano che limitano il deturpamento e non siano in contrasto con l'ambiente di vita residenziale. L'autorizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'impegno mediante convenzione, dell'assolvimento degli obblighi prescritti.

3. Eventuali aree lasciate libere da attività produttive attualmente esistenti. Il trasferimento delle attività segnalate, di cui al presente punto, comporta la sospensione momentanea di ogni intervento edilizio e urbanistico sull'area. L'Amministrazione pubblica ha la facoltà di predisporre piani particolareggiati sulle aree interessate e di adottarli in variante al P.R.G. oppure consentire l'insediamento all'altra attività e concedere intervento edilizio secondo P.R.G. vigente.

## **SISTEMA DEI SERVIZI**

### **Art. 41 - ZONA "F1" ISTRUZIONE**

All'interno di tali aree possono essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle attrezzature di supporto quali palestre, mense, ecc.

L'attuazione in dette aree avviene per interventi diretti secondo i seguenti parametri:

- Il rapporto di copertura fondiario non può essere superiore al 50%;
- l'altezza massima è fissata in 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche.

Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, devono essere previste apposite aree da destinare a parcheggio di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura.

Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, si devono prevedere appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

### **Art. 42 - ZONA "F2" ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Sono parti del territorio comunale destinate ad ospitare attrezzature pubbliche o di pubblico interesse: culturali, sociali, ricreative, sanitarie, civiche, assistenziali e religiose, uffici pubblici, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per divenire elemento qualificante del tessuto urbano in sede di progettazione, si dovrà tener conto, dei collegamenti pedonali e dell'ubicazione dei parcheggi. L'attuazione in dette aree avviene per interventi diretti secondo i seguenti parametri:

- Il rapporto di copertura fondiario non può essere superiore al 50%;
- l'altezza massima è fissata in 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia. È ammessa la deroga alle prescrizioni ed agli indici stereometrici soltanto per interventi che derivino da programmi. (P.P. o Progetti Esecutivi) d'iniziativa di Enti Pubblici.

### **Art. 43 - ZONA "F3" VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

In tale zona è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla funzione di zona (impianti per il gioco, attrezzature di ristoro, ricreative e culturali). Le attrezzature dovranno rispettare l'indice di edificabilità fondiaria di 0.03 mc/mq. L'iniziativa della loro realizzazione dovrà essere di esclusiva competenza comunale. È ammessa la gestione da parte dei privati a seguito della stipula di apposita convenzione con l'ente pubblico. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane ecc.

### **Art. 44 - ZONA "F4" PARCHEGGI**

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere. In tali zone sono annesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previsti

da Piani Particolareggiati di esecuzione. È altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di benzine e simili. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti e privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

#### **Art. 45 – FASCE DI RISPETTO STRADALE-FLUVIALE**

Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni. Vi sono tuttavia ammessi:

- parcheggi scoperti sempreché non comportino costruzioni di edifici;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti ecc.;
- recinzioni purchè aventi altezza inferiore a ml. 3.00. Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti. In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.I. 1/4/1968 n. 1404. Qualora le distanze previste nelle tavole di P.I., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al Comma precedente, va osservata la distanza maggiore. Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente; Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati perché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e conformemente alla L.R. n. 11/04. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima prevista.

#### **Art. 46 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti. Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie 27/7/1984 n. 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori ecc. ed impianti tecnologici.

#### **Art. 47 - FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE.**

Per la disciplina degli interventi da effettuare all'interno delle fasce di rispetto delle acque pubbliche

vincolate si rimanda ai dispositivi contenuti nel testo del decreto legislativo n. 42/04.

#### **ART. 48 - VERDE PRIVATO (giardini, parchi, ecc. )**

Trattasi di zone di particolare pregio per le quali, si prescrive il mantenimento delle caratteristiche attuali. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe. Per i fabbricati esistenti in tali zone è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria. Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, con un massimo di 20 mc.

A) sono ammessi altresì piccole costruzioni attinenti alla cura delle piantagioni (serre, ricovero attrezzi agricoli) sempreché non contrastino con le caratteristiche ambientali.

B) gli interventi dovranno comunque rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche dell'edificio principale, con uso di materiali consoni con l'ambiente circostante.

#### **Art. 49 - VIABILITA' DI PROGETTO**

L'indicazione dei tracciati viari riportata nelle tavole di zonizzazione deve essere considerata indicativa; in fase esecutiva ad essa potranno essere apportate contenute modifiche, conseguenti all'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto. Prima dei lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello dovranno essere verificati ed approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 50 - IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.**

L'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante è ammessa in conformità alle tipologie, dimensioni e distanze minime di esercizio previste dal "Piano regionale di realizzazione della rete di distribuzione di carburante" approvato con provvedimento del Consiglio Regionale del 16 marzo 1991, n. 1068. I nuovi impianti possono essere costruiti esclusivamente su zone territoriali omogenee di tipo "B" - residenziali di completamento - di tipo "C" - residenziali d'espansione - e di tipo "D" - industriali ed artigianali - in posizione tale da non costituire alcun ostacolo al flusso veicolare e al passaggio pedonale. Possono essere installati impianti anche nelle fasce di rispetto stradale ma solo con costruzioni a titolo precario. Nelle zone territoriali omogenee tipo "E" - zone agricole - esclusivamente lungo le strade classificate di tipo "A" "B" , "C" e "D" ai sensi del D.l. 1 aprile 1968 n. 1404 e all'esterno della fascia di rispetto stradale, è consentita la costruzione di edifici ad integrazione degli impianti del tipo "Stazione di servizio" e "Stazione di rifornimento". Detti edifici, che possono essere adibiti ad uso proprio per gli addetti, -servizi igienici per gli utenti, magazzino, spogliatoio, deposito per olii lubrificanti, lavaggio e/o grassaggio .e/o - gommista e/o elettrauto e/o officina riparazioni, bar e qualunque attività connessa con l'esercizio di rifornimento carburante, sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e prescrizioni: superficie di servizio: a) Stazione di servizio: minima mq. 1.600 b) Stazione di rifornimento: minima mq. 1.300 indice di densità fondiaria: 0,5 mc/mq. rapporto di copertura massima: 10% lotto superficie di copertura massima: mq. 600 (anche su più piani) altezza massima: mt. 8 distanza dai confini: mt. 5

## **Art. 51 - COSTRUZIONI INTERRATE**

Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano campagna qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra. Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

## **Art. 52 - COPERTURE MOBILI**

Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio esistenti o di quelli ammissibili.

## **Art. 53 POTERI DI DEROGA**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 241 del 7 agosto 1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli

7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

## **Art. 54 TOLLERANZE**

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

## **Art. 55 NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA**

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto, rimangono vigenti le norme del vigente P.R.G. che non sono in contrasto con il presente P.I.

Qualora vi fosse divergenza tra i grafici del P.I. a scale diverse, prevalgono le indicazioni del grafico a scala maggiore.

Se vi fossero divergenze tra grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle Norme Tecniche Operative.

Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.

## Art. 56 CONSUMO MASSIMO DI SUOLO LR 14/2017

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 13

Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14

- DGRV n. 668 del 15.05.2018, Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- Piano di Assetto del Territorio, Variante 1

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 3 Ambiti di urb. consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017

### DEFINIZIONE

La variante 1 al PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il PI può apportare variazioni alle quantità previste nei singoli ATO del PATI, solo nel caso non sia superato il limite quantitativo massimo di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, per l'intero territorio comunale, pari a ha            0 calcolati secondo quanto indicato al precedente comma 1