



COMUNE DI PROVINCIA DI VERONA  
**P R E S S A N A**

## **PIANO DEGLI INTERVENTI N. 1**

---

# **NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

ANNO DI STESURA

**2011**

IL SINDACO

LINO FIN

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA: ARCH. LINO DE BATTISTI

Elaborazioni grafiche : MAPDESK S.R.L.

UFF. TECNICO: GEOM. VALENTINO GIRLANDA

---

## I N D I C E

|         |                                                                        |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 1  | GENERALITÀ.....                                                        | 5  |
| 1.1     | RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....                             | 5  |
| 1.2     | FINALITÀ DEL PI .....                                                  | 5  |
| 1.3     | ELABORATI DEL PI .....                                                 | 5  |
| 1.4     | APPLICAZIONE DEL PI .....                                              | 6  |
| Art. 2  | ATTUAZIONE DEL PI .....                                                | 6  |
| 2.1     | PIANO PARTICOLAREGGIATO .....                                          | 8  |
| 2.2     | PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE .....                        | 8  |
| 2.3     | PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....                                 | 8  |
| 2.4     | PIANO DI RECUPERO .....                                                | 9  |
| 2.5     | PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....                                            | 10 |
| 2.6     | PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO .....                            | 11 |
| 2.7     | INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....                                       | 11 |
| Art. 3  | IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....          | 12 |
| 3.1     | RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI.....                 | 12 |
| 3.2     | MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD<br>SECONDARI ..... | 13 |
| Art. 4  | PARCHEGGI PRIVATI.....                                                 | 14 |
| Art. 5  | DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ .....                 | 15 |
| Art. 6  | EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, FIUMI, CANALI.....                          | 16 |
| 6.1     | LIMITI DI DISTANZA.....                                                | 16 |
| Art. 7  | RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE.....           | 18 |
| Art. 8  | ZONIZZAZIONE GENERALE .....                                            | 19 |
| 8.1     | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....                                        | 19 |
| Art. 9  | ZONE A - CENTRI STORICI.....                                           | 20 |
| 9.1     | GENERALITÀ.....                                                        | 21 |
| 9.2     | DESTINAZIONI D'USO .....                                               | 21 |
| 9.3     | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI .....                                       | 23 |
| Art. 10 | ZONE B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO .....                           | 26 |
| 10.1    | DESTINAZIONI D'USO.....                                                | 26 |
| 10.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                                        | 27 |
| 10.3    | MODI DI ATTUAZIONE .....                                               | 27 |
| Art. 11 | ZONE C1 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.....                              | 29 |
| 11.1    | DESTINAZIONI D'USO.....                                                | 29 |

|         |                                                              |    |
|---------|--------------------------------------------------------------|----|
| 11.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                              | 30 |
| 11.3    | ZONE C1 .....                                                | 30 |
| 11.4    | MODI DI ATTUAZIONE .....                                     | 31 |
| Art. 12 | ZONE C2 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.....                    | 33 |
| 12.1    | DESTINAZIONI D'USO.....                                      | 33 |
| 12.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                              | 34 |
| 12.3    | ZONE C2 .....                                                | 34 |
| 12.4    | MODI DI ATTUAZIONE .....                                     | 35 |
| Art. 13 | ZONA D1/A - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO ..... | 38 |
| 13.1    | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE .....                             | 38 |
| 13.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                              | 39 |
| 13.3    | MODI DI ATTUAZIONE .....                                     | 39 |
| Art. 14 | ZONA D1/B – ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO ..... | 41 |
| 14.1    | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE .....                             | 41 |
| 14.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                              | 42 |
| 14.3    | MODI DI ATTUAZIONE .....                                     | 42 |
| Art. 15 | ZONA D2/A – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE.....     | 45 |
| 15.1    | DESTINAZIONI D'USO.....                                      | 45 |
| 15.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                              | 46 |
| 15.3    | MODI DI ATTUAZIONE .....                                     | 46 |
| Art. 16 | D2/B – ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE.....          | 48 |
| 16.1    | DESTINAZIONI D'USO.....                                      | 48 |
| 16.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                              | 50 |
| 16.3    | MODI DI ATTUAZIONE .....                                     | 50 |
| Art. 17 | ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA.....                          | 52 |
| 17.1    | ZONA URBANISTICA DI APPARTENENZA .....                       | 53 |
| Art. 18 | ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA DA CONFERMARE.....           | 53 |
| 18.1    | REGOLE PER GLI USI E TIPI DI INTERVENTO .....                | 53 |
| 18.2    | LE ATTIVITA' AMMESSE .....                                   | 55 |
| 18.3    | DEFINIZIONI DEGLI SPAZI SCOPERTI .....                       | 55 |
| 18.4    | GLI ELEMENTI FONDAMENTALI DEL PROGETTO EDILIZIO .....        | 56 |
| 18.5    | DISTANZE .....                                               | 57 |
| 18.6    | ALTEZZE .....                                                | 57 |
| 18.7    | LIMITE MASSIMO DEGLI AMPLIAMENTI.....                        | 57 |
| 18.8    | FABBRICATI DA DEMOLIRE.....                                  | 57 |

|         |                                                                                       |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 18.9    | NOTE PUNTUALI.....                                                                    | 57 |
| 18.10   | ALBERATURE .....                                                                      | 58 |
| 18.11   | MATERIALI.....                                                                        | 58 |
| 18.12   | RECINZIONI.....                                                                       | 58 |
| Art. 19 | ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA DA BLOCCARE.....                                      | 58 |
| 19.1    | REGOLE PER GLI USI E TIPI DI INTERVENTO .....                                         | 59 |
| Art. 20 | ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA DA TRASFERIRE .....                                    | 59 |
| 20.1    | REGOLE PER GLI USI E TIPI DI INTERVENTO .....                                         | 59 |
| Art. 21 | ZONA E - AGRICOLA .....                                                               | 60 |
| 21.1    | UNITÀ DI INTERVENTO.....                                                              | 62 |
| 21.2    | DEMOLIZIONI, RICOSTRUZIONI E AMPLIAMENTI DEI FABBRICATI<br>ESISTENTI.....             | 62 |
| 21.3    | IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA .....                                           | 62 |
| 21.4    | ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI .....                                                | 63 |
| 21.5    | FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO<br>AGRICOLO .....             | 63 |
| 21.6    | CORTI DI ANTICA ORIGINE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'EX ART. 10<br>DELLA L.R. 24/85..... | 64 |
| 21.7    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                                                       | 66 |
| Art. 22 | ZONE F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO .....                         | 69 |
| 22.1    | F1 AREE PER L'ISTRUZIONE .....                                                        | 69 |
| 22.2    | F2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....                                     | 69 |
| 22.3    | F3 AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT .....                                       | 70 |
| 22.4    | F4 AREE DI PARCHEGGIO.....                                                            | 70 |
| Art. 23 | MANUFATTI SIGNIFICATIVI .....                                                         | 70 |
| 23.1    | DESTINAZIONI D'USO.....                                                               | 70 |
| 23.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                                                       | 71 |
| Art. 24 | ALLINEAMENTI - VINCOLI - FASCE DI RISPETTO.....                                       | 72 |
| 24.1    | PERCORSI CICLO-PEDONALI URBANI .....                                                  | 72 |
| 24.2    | RETTIFICHE STRADALI.....                                                              | 72 |
| 24.3    | FASCE DI RISPETTO STRADALE .....                                                      | 72 |
| 24.4    | FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.....                                                    | 73 |
| 24.5    | METANODOTTO SNAM .....                                                                | 73 |
| 24.6    | LINEE ELETTRICHE.....                                                                 | 73 |
| 24.7    | FABBRICATI E PERTINENZE SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE.....                           | 74 |

|         |                                                                                                                        |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 24.8    | IMPIANTI PER LA TELERADIOCOMUNICAZIONE E LA TELEFONIA MOBILE                                                           |    |
|         | 74                                                                                                                     |    |
| 24.9    | IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE.....                                                                       | 74 |
| Art. 25 | MODALITA' DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI, CORTI RURALI DI<br>ANTICA ORIGINE E MANUFATTI SIGNIFICATIVI.....           | 74 |
| 25.1    | UNITA' MINIME DI INTERVENTO .....                                                                                      | 75 |
| 25.2    | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....                                                                                        | 76 |
| 25.3    | DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....                                                                             | 81 |
| 25.4    | ARREDO URBANO E USO DEL SUOLO NEI CENTRI STORICI, CORTI RURALI<br>DI ANTICA ORIGINE E NEI MANUFATTI SIGNIFICATIVI..... | 90 |
| Art. 26 | LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....                                                                            | 91 |
| 26.1    | INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....                                                               | 91 |
| 26.2    | AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE.....                                                                                      | 92 |
| 26.3    | ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A<br>PEREQUAZIONE.....                                               | 92 |
| 26.4    | CREDITO EDILIZIO.....                                                                                                  | 93 |
| Art. 27 | AREE SOGGETTE A MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE URBANA ...                                                            | 94 |
| Art. 28 | ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI.....                                                                   | 94 |

## **Art. 1 GENERALITÀ**

### **1.1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

- Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Pressana si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) redatto con il Comune di Roveredo di Guà a mezzo della ratifica della Giunta Regionale del Veneto dell'approvazione in conferenza dei servizi con deliberazione n. 3389 in data 30.12.2010, divenuto esecutiva 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 ()).
- Il 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.

### **1.2 FINALITÀ DEL PI**

1. Il PI 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.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il 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.

### **1.3 ELABORATI DEL PI**

Gli obiettivi e i contenuti del P.I. N. 1 (prima fase) del Comune di Pressana sono contenuti nella Relazione illustrativa.

Il progetto di piano è rappresentato in una serie di elaborati grafici riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali :
  - intero territorio comunale scala 1:5.000
  - n. 5 tavole zone significative scala 1: 2.000
  - tavole del centro storico scala 1:1.000

c) le norme tecniche operative;

In una seconda fase a completamento di tutti i stemi del PI verranno elaborati il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, il registro dei crediti edilizi, una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G., che acquista valenza di piano degli interventi, che non vengono modificate con il presente primo piano degli interventi rimangono efficaci.

Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:1000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:25.000).

Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.)

Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle schede derivano da un rilievo di tipo urbanistico dei fabbricati e hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.

Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.

L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

## **1.4 APPLICAZIONE DEL PI**

Il PI applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.

## **Art. 2 ATTUAZIONE DEL PI**

### **2.1. - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI**

Il è attuato mediante:

1. interventi edilizi diretti;
2. 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;
3. progetti di coordinamento urbanistico;
4. 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 preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.

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

Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel regolamento edilizio.

Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.

Lo strumento urbanistico attuativo prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il e l'intervento edilizio diretto.

È prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione.

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli interventi:

1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- a) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;
- d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L.S. 457/78;

2) i piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
- a) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni di perimetro, con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti negli schemi di lottizzazione allegati alle presenti N.T.O., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.

Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I..

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
- c) l'altezza degli edifici;
- d) la lunghezza delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.

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.

Indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da

adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi all'adozione del PUA, in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato (progetti di coordinamento urbanistico); nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa.

All'interno delle singole zone omogenee del il Comune potrà, con delibera consiliare, fissare il parametro delle singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli, attuabile anche per stralci.

Fatte salve le previsioni vincolanti degli schemi allegati alle N.T.O., prevalgono sempre le previsioni indicate nelle tavole di zonizzazione in scala 1:2000.

## **2.1 PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il piano particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento sia su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal piano regolatore generale come urbanizzabili, sia su aree già interessate da insediamenti preesistenti.

La sua perimetrazione è prevista dal Piano degli interventi.

### **Elaborati del piano particolareggiato**

I Piani Particolareggiati devono essere composti degli elaborati richiesti dalla L.R. 11/04 art. 19.

## **2.2 PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Il piano per l'edilizia economica e popolare è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 167/62 e succ.), alle quali si rimanda.

Il piano per l'edilizia economica e popolare è solo di iniziativa pubblica.

### **Elaborati del piano per l'edilizia economica e popolare**

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è costituito dagli elaborati di cui agli artt. 4 e 5 della L. 167/62, e successive modifiche, ed è attuato a norma delle specifiche disposizioni che lo riguardano (l. 167/62, L. 865/71, L. 179/92).

## **2.3 PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Il piano di insediamenti produttivi è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 865/71 e succ.), alle quali si rimanda.

Il piano di insediamenti produttivi è solo di iniziativa pubblica.

### **Elaborati del piano di insediamenti produttivi**

Il piano di insediamenti produttivi è formato dagli stessi elaborati del piano di lottizzazione.

## 2.4 PIANO DI RECUPERO

I Piani di Recupero sono gli strumenti di intervento finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi della Legge n°457/78, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. 11/04, ed hanno efficacia e validità secondo i disposti legislativi vigenti.

Tali piani si applicano alle zone di degrado individuate dal o con provvedimento del Consiglio Comunale.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale.

I Piani di Recupero sono presentati e attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio ai sensi della L.R. n°11/04;
- Dal Comune, nei seguenti casi:
  - a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1 lettera a) della L. 457/78, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
  - b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
  - c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

### Individuazione delle zone di recupero del patrimonio esistente

Il Comune ha la possibilità di individuare con apposita Delibera Consiliare le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Il Consiglio Comunale, con apposito provvedimento e sulla base delle zone di degrado identificate dal ., individua le zone di recupero e l'ambito dei Piani di Recupero ai sensi della LR 6 maggio 1998 n. 21, comma 6 lettera a).

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al precedente art. 2.6.

Qualora tale strumento subordini il rilascio del titolo abilitativo alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

### Elaborati del piano di recupero

Il piano di recupero è formato di norma dai seguenti elaborati:

- a) planimetria dell'area interessata, in scala 1/1000, oppure 1/500, con indicazione dello stato di fatto fisico, funzionale e normativo;
  - b) documentazione fotografica a colori, su carta, nel formato minimo di cm 18x24, dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa delle foto stesse, da redigere su planimetria allegata;
  - c) planimetria dell'area interessata, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 1), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare:
    - delle partizioni e degli usi del suolo,
    - delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione,
    - del sistema della viabilità,
    - degli edifici da costruire,
    - degli edifici da demolire,
    - degli edifici da conservare,
    - delle destinazioni d'uso degli edifici,
    - degli impianti tecnologici,
    - delle altre opere di urbanizzazione.
4. profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
  5. piante, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative, e con indicazione degli eventuali interventi previsti su di essi;
  6. piante, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli eventuali edifici di nuova costruzione;
  7. relazione sui principi e sulle finalità del piano di recupero, completa di tutte le quantificazioni necessarie a descriverne compiutamente l'entità;
  8. norme di attuazione del piano di recupero, in riferimento alle norme e previsioni del piano regolatore generale, ed alla più generale normativa vigente;
  9. elenco delle proprietà catastali interessate alle parti di cui il piano di recupero prevede la trasformazione, con indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella prevista;
  10. *(solo in caso di piano di recupero di iniziativa privata)* schema di convenzione col Comune che definisca in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di recupero.

## 2.5 PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal piano regolatore generale come urbanizzabili.

Il piano di lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al comune di propria iniziativa; diviene un *Piano di Lottizzazione d'ufficio* quando è redatto dal comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati ai sensi della L.R. 11/04.

## **Elaborati del piano di lottizzazione**

Il piano di lottizzazione è formato di norma dai seguenti elaborati:

- a) planimetria dell'area interessata, in scala 1/1000, oppure 1/500, con indicazione dello stato di fatto fisico, funzionale e normativo;
- b) documentazione fotografica a colori, su carta, dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa delle foto stesse, da redigere su planimetria allegata;
- c) planimetria dell'area esistente, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 1), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare:
  - a) delle partizioni e degli usi del suolo;
  - b) delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione;
  - c) del sistema della viabilità;
  - d) delle destinazioni d'uso degli edifici;
  - e) degli impianti tecnologici;
  - f) delle altre opere di urbanizzazione;
- a) profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazioni delle altezze degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
- b) relazione sui principi e sulle finalità del piano di lottizzazione, completa di tutte le quantificazioni necessarie a descriverne compiutamente l'entità;
- c) norme di attuazione del piano di lottizzazione, in riferimento alle norme e previsioni del piano regolatore generale ed alla più generale normativa vigente;
- d) elenco delle proprietà catastali interessate al piano di lottizzazione con indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella prevista;
- e) schema di convenzione col Comune che definisca in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di lottizzazione.

## **2.6 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. se questo risulta necessario o prescritto dal ;
  - c. possono essere attuati per stralci funzionali.
2. L'ambito della "area di intervento unitario" è definito nelle tavole del 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 e gli ambiti dei P.U.A.

## **2.7 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia, ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

I titoli abilitativi diretti sono consentite nelle Z.T.O. dove consentito dalla normativa vigente.

Gli interventi di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 sono soggetti alla presentazione di denuncia di inizio dell'attività. L'esecuzione di tali opere non è subordinata alla corresponsione di contributi di cui alla Legge 28/02/1977, n° 10 e D.P.R. 380/2001.

Per le zone soggette a lottizzazione si rimanda alle NTO di attuazione della zona e/o alla Convenzione che disciplina i rapporti tra enti e soggetti lottizzanti.

### **Elaborati dell'intervento edilizio diretto**

Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rende possibile.

Essi sono indicati nel Regolamento Edilizio.

## **Art. 3 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

### **3.1 RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI**

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.

Il , 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 m<sup>2</sup>/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del PATI. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

|                            |           |              |
|----------------------------|-----------|--------------|
| - attrezzature scolastiche | 5,0       | mq/ab        |
| - attrezzature collettive  | 5,0       | mq/ab        |
| - verde pubblico           | 12,0      | mq/ab        |
| - parcheggi pubblici       | 8,0       | mq/ab        |
| - <b>totale</b>            | <b>30</b> | <b>mq/ab</b> |

dei quali i primari vengono così stabiliti:

|                             |   |       |
|-----------------------------|---|-------|
| - parcheggi pubblici        | 4 | mq/ab |
| - verde pubblico attrezzato | 8 | mq/ab |

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

- la dotazione minima di aree a standard primario;
- 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 , 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.

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.

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.

Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente 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.

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.

Il P.I., 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;
- al commercio e direzionale, 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

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.

#### **- per nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico - ricettivo**

1 mq/mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 60% a parcheggio.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.

Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

### **3.2 MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI**

E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.

A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi

medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del permesso di lottizzare.

Quando il perimetro della zona C2 comprende aree a standard e/o la viabilità di è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.

#### **Art. 4 PARCHEGGI PRIVATI**

Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nei seguenti limiti minimi: dovrà essere previsto all'interno di ogni nuovo fabbricato un posto macchina di almeno 18 (diciotto) metri quadrati per ogni abitazione. Tale obbligo sussiste anche nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, qualora la superficie utile oggetto della ristrutturazione superi i 120 metri quadrati.

Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade.

Le aree destinate a parcheggi privati - interne, esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio, con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.

In sede di Strumento Urbanistico Attuativo sono cedute o asservite a pubblico uso aree, e realizzati parcheggi nelle misure e con le modalità stabilite dalla legge regionale n. 11/04.

In corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato di almeno ml. 5,00 in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso.

I restanti parcheggi sino alla concorrenza di 1 mq ogni 10 mc, qualora non siano interrati, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada.

Per i nuovi fabbricati e per i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti da adibirsi, anche se parzialmente, ad attività commerciali, compreso il commercio all'ingrosso, turistiche o direzionali, si dovranno prevedere altre aree destinate a parcheggio e verde nella misura di 1 mq ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento destinata a tali attività; almeno il 60% dovrà essere destinato a parcheggio e almeno il 20% a verde; valgono le medesime condizioni realizzative dei parcheggi di tipo residenziale.

Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.

Per le attività commerciali previste nelle aree centrali, qualora sia dimostrabile l'impossibilità a reperire i

parcheggi di cui sopra, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo.

Le previsioni del presente articolo sono da attuarsi in tutte le zone omogenee.

## **Art. 5 DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata 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 distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, su cui si effettua l'intervento nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.

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 del . L'ampliamento degli edifici ricadenti entro le fasce di rispetto di strade o di corsi d'acqua, è consentito se l'edificio ampliato non sopravanza verso il fronte, da cui il rispetto viene calcolato. Il rilascio del titolo abilitativo è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione a favore del Comune, registrato e trascritto, con cui il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate

L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti, fatte salve le limitazioni previste dal per zone od aree particolari, attività commerciali e terziarie; esercizi paracommerciali: lavanderie e parrucchieri, autoscuole e autonoleggi, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, tipografie, centri per il benessere della persona, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio dell'ufficio competente siano compatibili col carattere residenziale della zona, nel rispetto delle disposizioni del

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc., e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e 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. Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, mantenendo comunque un minimo di ml. 5.00.

## **Art. 6 EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, FIUMI, CANALI**

Nell'edificazione fuori dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio-strada previste dal Dgls 30/04/1992, n° 285 e seguenti ed in particolare quanto stabilito dal Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali.

La distanza minima va misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, fossati, scoli, ecc.).

Per le strade vicinali la distanza minima dal ciglio-strada sarà di ml 10.

### **6.1 LIMITI DI DISTANZA**

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni regolate dal criterio delle distanze contenute nei parametri di intervento per le singole zone o dagli strumenti urbanistici attuativi.

#### **6.1.1 - Distanza dai confini**

Le distanze dei fabbricati dai confini vanno misurate sulla normale alla facciata del fabbricato prospettante sul rispettivo confine di proprietà. Viene espressa in metri lineari (ml.).

La distanza minima dei fabbricati dai vari confini è la minore tra tutte quelle misurabili nel punto più vicino tra il fabbricato e il confine. Balconi aperti, sporti ornamentali e gronde non vengono considerati, purché lo sporto non superi ml. 1,20.

Sono fatti salvi gli eventuali diversi distacchi prescritti in Strumento Urbanistico Attuativo debitamente approvato.

Qualora nel fondo esistano edifici ad una distanza dal confine minore di quella prevista per ciascuna zona dalle presenti NTO, i costruendi fabbricati devono essere arretrati dal confine stesso in misura sufficiente a garantire il rispetto delle distanze stabilite dallo Strumento Urbanistico Generale.

Agli effetti della misurazione della distanza tra fabbricati, fatta salva la distanza prescritta dai confini, non sono da considerare i piccoli accessori esistenti sempre che l'altezza dei medesimi non sia superiore a m. 3. Non fanno distanza le strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzi di giardinaggio) in legno o materiale similare (è tassativamente escluso l'uso di materiali metallici) soggette a semplice autorizzazione edilizia ai sensi del R.E.

La distanza dai confini di proprietà tali strutture è ridotta a m. 1,5.

Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti un'apposita convenzione, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari e consegnata in Comune una copia autentica, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti NTO.

### **6.1.2 - Distanza tra i fabbricati**

Le distanze minime tra i fabbricati o i corpi dei fabbricati, si determinano mediante proiezione sul piano orizzontale.

Le costruzioni devono distare tra loro non meno di dieci metri.

Nel caso in cui i fabbricati non siano prospicienti, la distanza viene ridotta a 5m mediante misurazione radiale con centro sugli angoli degli edifici stessi.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione in aderenza con edifici preesistenti:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente sviluppandosi oltre la sua altezza, solo per adeguamento igienico - sanitario delle altezze interne; tutto ciò anche senza accordo tra le parti.
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 del C.C. onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Possono essere ammesse anche tra pareti finestrate, distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici o per interventi puntuali determinati dal P.I..

### **6.1.3 - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio**

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) a m. 10, qualora le finestre di entrambe le pareti riguardino locali abitabili e luoghi di lavoro;
- b) a m. 5 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 .

Si faccia riferimento alle specifiche tabelle dei parametri edilizio urbanistici delle ZTO.

### **6.1.4 - Distanza dalle strade**

Corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed il confine degli spazi pubblici (strade, piazze, scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc.). Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, al confine degli spazi pubblici.

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli ( con

esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15
- ml. 5 per strade di qualsiasi larghezza, ma a fondo cieco.

qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Sono consentiti inoltre gli interventi previsti dall'art. 48 art. 7 ter lettera e).

#### **6.1.5 - Distanza dagli scolli d'acqua demaniali**

I nuovi fabbricati devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; le ricostruzioni e gli ampliamenti consentiti anche a distanza minore di m 10, devono ottenere la concessione idraulica da parte della autorità competente.

In caso di edifici limitrofi preesistenti a distanze dai confini inferiori a quelle determinate secondo le precedenti norme, la distanza tra fabbricati va in ogni caso ricostruita da parte di chi erige la nuova costruzione.

### **Art. 7 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

È fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione dell'ufficio competente.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentazione, con materiali o tecnologie, che non provochino l'impermeabilizzazione dei suoli e cambiamenti irreversibili all'equilibrio idrogeologico e alle caratteristiche chimico fisiche dei terreni consentendo il deflusso naturale delle acque superficiali e sotterranee.

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanistiche e in quelle da urbanizzare, dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità è subordinato alla messa a dimora delle essenze arboree come indicate nella configurazione planimetrica di cui al precedente comma.

La tabella che segue riporta l'elenco delle specie consigliate, con l'indicazione dell'altezza media della pianta giunta al suo pieno sviluppo e della conseguente distanza ottimale di piantumazione.

| SPECIE                 | ALTEZZA SVILUPPO<br>FINALE | SESTO<br>D'IMPIANTO | DISTANZA DAI<br>CONFINI |
|------------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>PARCHEGGI</b>       |                            |                     |                         |
| ACER PSEUDOPLATANUS    | 20-30 m./15-20             | 10-12 m.            | 3m.                     |
| POPULUS ALBA           | 20-30 m.                   | 12-13 m.            | 3m.                     |
| CELTIS AUSTRALIS       | 10-15 m.                   | 10-12 m.            | 3m.                     |
| ACER CAMPESTRIS        | 7-10 m.                    | 5-6 m.              | 1,5 m                   |
| FRAXINUS ORNUS         | 8-10 m.                    | 6-8m.               | 1,5 m                   |
| PRUNUS PISSARDI        | 7-8 m.                     | 5-6m.               | 1,5 m                   |
| PRUNUS SPINOSA         | 3-5 m.                     | 3-4m.               | 1,5 m                   |
| MESPILUS (Nespolo)     | 6-7m.                      | 5-6m.               | 1,5 m                   |
| <b>FILARI</b>          |                            |                     |                         |
| CARPINUS BETULUS       | 10-12m.                    | 3-4m.               | 1,5 m                   |
| QUERCUS ROBUR          | 30-35m.                    | 15-18m.             | 3 m                     |
| POPULUS NIGRA          | 30-35m.                    | 5-6m.               | 1,5 m                   |
| FRAXINUS ORNUS         | 8-10m.                     | 6-8m.               | 1,5 m                   |
| PRUNUS PISSARDI        | 7-8 m.                     | 5-6m.               | 1,5 m                   |
| PRUNUS SPINOSA         | 3-5 m.                     | 3-4m.               | 1,5 m                   |
| MESPILUS (Nespolo)     | 6-7m.                      | 5-6m.               | 1,5 m                   |
| <b>AREE VERDI</b>      |                            |                     |                         |
| SALIX BABYLONICA       | 10-12m.                    | 10-12m.             | 3m                      |
| CELTIS AUSTRALIS       | 10-15m.                    | 10-12m.             | 3m.                     |
| JUGLANS REGIA          | 20-25m.                    | 12-15m.             | 3m.                     |
| PRUNUS AVIUM           | 20-25m.                    | 10-12m.             | 3m.                     |
| FRAXINUS EXCELSIOR PEN | 10-12 m.                   | 8-10m.              | 3m.                     |
| <b>SIEPI</b>           |                            |                     |                         |
| CRATAEGUS OXYCANTHA    | 6-8 m.                     | 5-6 m.              | 0,5 m                   |
| PRUNUS SPINOSA         | 3-5 m                      | 3-4 m.              | 0,5 m                   |
| CORYLUS AVELLANA       | 4-6 m.                     | 4-5 m               | 0,5 m                   |
| LABURNUM ANAGYROIDES   | 6-8 m.                     | 5-6 m               | 0,5 m                   |

## Art. 8 ZONIZZAZIONE GENERALE

### 8.1 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Le zone territoriali omogenee in cui il suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L.S. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444.

**Zone A** - Zone interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti tra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali che il tende a recuperare e/o salvaguardare quale memoria storica del luogo.

**Zone B** - Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444.

**Zone C** - Zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.

La zona territoriale C è suddivisa in due sottozone:

- C1 - sottozona parzialmente occupate da edilizia esistente e già dotate delle principali opere di urbanizzazione o caratterizzate dalla presenza di una convenzione in essere.
- C1.1 - sottozona parzialmente occupate da edilizia esistente e già dotate delle principali opere di urbanizzazione, nuclei e i fabbricati sorti lungo le vecchie arterie di comunicazione del capoluogo con le frazioni, identificati nel PATI come “zone di urbanizzazione diffusa” .
- C2 - sottozona in cui non vengono raggiunti i limiti di edificazione di cui alla precedente sottozona e che necessitano, per un corretto utilizzo, di un preventivo disegno infrastrutturale sistematico.

**Zone D** -Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici.

Si distinguono le seguenti sottozone:

- D1/a - artigianali ed industriali di completamento;
- D1/b - artigianali e commerciali di completamento;
- D2/a - artigianali ed industriali di espansione;
- D2/b - artigianali e commerciali di espansione;
- Attività produttive da confermare;
- Attività produttive da bloccare;
- Attività produttive da trasferire

**Zona E** - Zona destinata ad usi agricoli.

Per tale zona il regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.

**Zone F** - Zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Si distinguono in:

- F1 - aree per l'istruzione;
- F2 - aree per attrezzature di interesse comune;
- F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- F4 - aree di parcheggio.

## **Art. 9 ZONE A - CENTRI STORICI**

Sulle tavole del in scala 1:2.000 e 1:5000 sono individuati con perimetrazione e campitura specifica gli ambiti dei *Centri Storici*. All'interno di tali perimetri sono racchiuse le zone A e le complementari zone F per attrezzature pubbliche.

Per la normativa specifica e la puntuale individuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle tavole del

redatte in scala 1:1.000 relative ai Gradi di Intervento e di Arredo urbano nei Centri Storici, ed alla Parte Seconda – Titolo II del Regolamento Edilizio.

## 9.1 GENERALITÀ

La zona A riguarda le parti di territorio incluse nei perimetri dei *Centri Storici*, interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. 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.

I *Centri Storici* sono attualmente disciplinati dal vigente .

Qui di seguito viene riportato l'elenco dei Centri Storici individuati nel territorio di Pressana:

### ELENCO CENTRI STORICI

| <b>Ambito</b> | <b>Identificativo</b>          |
|---------------|--------------------------------|
| CS1           | <i>Centro Storico Carbon</i>   |
| CS2           | <i>Centro Storico Pressana</i> |
| CS4           | <i>Centro Storico Caselle</i>  |
| CS5           | <i>Centro Storico Crosare</i>  |

## 9.2 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Sono ammesse inoltre:

- attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari, limitatamente ai piani terra ed interrati, a condizione che:
  - a) non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
  - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano non superiori rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio, deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

- specifiche attività produttive esistenti individuate da confermare per un volume massimo di 1001 mc, una superficie utile di calpestio di 251 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;

- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni;
- ristoranti e bar;
- banche;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
- distributori di carburante, solo se già esistenti.

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

Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del P.I..

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora, a giudizio della Commissione edilizia, risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto. I cambi di destinazione d'uso in zone servite da viabilità insufficiente sono ammessi solo a seguito di adeguamento della rete viaria.

I locali ricavati nei *Centri Storici* secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m 2,40, fermi restando, ai fini della concessione dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano.

Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m 1,80. L'altezza utile può essere di m 2,20 esclusivamente per locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente.

Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.

- b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività deve essere di mq 25 e l'altezza media non inferiore a m 2,50.
- c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegnerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante di nuovo impianto;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonti di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

Sono sempre ammesse le destinazioni descritte nel presente articolo.

### 9.3 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

In queste aree il si attua mediante:

- a) Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle tavole relative ai Centri Storici redatte in scala 1:1000. A tal fine il determina, con apposita simbologia le unità minime di intervento e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le tipologie di intervento secondo le modalità descritte nel Regolamento Edilizio. Ciascuna unità edilizia individuata con specifico intervento costituisce unità minima di intervento. Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela per i fabbricati vincolati ai sensi del D. Lgs 42/04
- b) Intervento Edilizio Diretto con obbligo di stipula di Convenzione, per gli ambiti individuati negli specifici "SCHEMI DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO" schede N°7-8-9 allegati alle Norme. In tali ambiti tutti gli interventi edilizi che non siano di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune di PRESSANA in cui dovrà essere riportato e sottoscritto – limitatamente alla parti di interesse pubblico – quanto puntualmente previsto sullo schema di intervento, e quanto meno:
  - 1. la cessione delle aree pubbliche;
  - 2. la modalità d'uso e la regolamentazione delle aree private ad uso pubblico;
  - 3. l'impegno a realizzare altre eventuali indicazioni puntuali previste sullo schema di intervento;
  - 4. eventuali altri accordi affini alle opere di urbanizzazione, ai servizi tecnologici, alle reti di allacciamento, ecc.;
  - 5. i tempi, oneri, obblighi, garanzie di realizzazione dell'intervento;La progettazione, la Convenzione e l'esecuzione delle opere, dovranno rispettare le indicazioni vincolanti riportate sulle schede N°7-8-9 e i criteri definiti dal Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme; solo previa redazione di un Piano di Recupero con disegno planivolumetrico esteso all'intero perimetro della relativa U.M.I. - Unità Minime di Intervento Edilizio Urbanistico è consentita una diversa soluzione progettuale che dovrà risultare coerente e correttamente integrata con il tessuto edilizio circostante.
- c) Strumento Urbanistico Attuativo, quanto meno esteso all'intero perimetro della relativa U.M.I. - Unità Minime di Intervento Edilizio Urbanistico, nel caso in cui si vogliano modificare le prescrizioni di

Indicazioni specifiche sulle modalità e sui criteri di intervento sono contenute all'interno dell'art. 25 *“Modalità di intervento nei centri storici, corti rurali di antica origine e manufatti significativi”* delle presenti Norme Tecniche Operative.

**Parametri edilizio-urbanistici**

| <b>Zone A - Centri Storici</b>                                                                                                                            |       |                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria<br>massimo<br>minimo                                                                                                    | mc/mq | secondo indicazione del P.I. <sup>(1)</sup>                                                                                          |
|                                                                                                                                                           |       | secondo indicazione del P.I. <sup>(1)</sup>                                                                                          |
| Rapporto di copertura massimo                                                                                                                             | mq/mq | secondo indicazione del P.I. <sup>(1)</sup>                                                                                          |
| Numero massimo dei piani abitabili                                                                                                                        | n.    | secondo indicazione del P.I. <sup>(1)</sup>                                                                                          |
| Altezza massima del fabbricato                                                                                                                            | ml    | secondo indicazione del P.I. <sup>(1)</sup> o<br>altezza edificio adiacente (fino a un<br>massimo di 8 metri) o<br>altezza esistente |
| Distanza minima dal confine stradale                                                                                                                      | ml    | secondo indicazione del P.I. <sup>(1)</sup><br>o in allineamento con i fabbricati esistenti.<br>In assenza di allineamenti 5,00.     |
| Distanza minima dai confini                                                                                                                               | ml    | secondo indicazione del P.I. <sup>(3)</sup><br>o 5,00 <sup>(2)</sup>                                                                 |
| Distacco minimo tra fabbricati                                                                                                                            | ml    | Art. 9 D.I. 2/04/1968, n° 1444 e secondo<br>indicazione del <sup>(1)</sup> o in aderenza                                             |
| Sopraelevazioni fabbricati esistenti<br>all'adozione della Variante al P.I. in<br>presenza di distanze da strade e confini<br>inferiore a quella di legge | -     | secondo indicazione del P.I. <sup>(1)</sup> .                                                                                        |
| Cavedi/Cortili                                                                                                                                            |       | Sì                                                                                                                                   |

(1) vedi tavole del P.I. in scala 1:1.000 – *Gradi di Intervento edifici e Arredo urbano* e *SCHEMI DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO* allegati alle presenti Norme.

- a) o minore distanza, fino a 3 metri, previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.
- b) vedi tavole del P.I. in scala 1:1000 – *Gradi di Intervento edifici e Arredo urbano* e *SCHEMI DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO* allegati alle presenti Norme, fatto salvo vincolo notarile, registrato e trascritto, di assenso del confinante in presenza di distanze dal confine inferiori a ml 5,00.

I *parametri edilizio-urbanistici*, di cui alla relativa tabella di zona, sono obbligatoriamente applicabili in assenza di puntuale indicazione riportata, con dato scritto e/o grafico, sulle tavole del in scala 1:1.000 n – *Gradi di Intervento edifici e Arredo urbano*.

## **Art. 10 ZONE B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

### **10.1 DESTINAZIONI D'USO**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammesse inoltre, oltre alle attività artigianali esistenti:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari, limitatamente ai piani terra ed interrati, centri per il benessere della persona, a condizione che:
  - a) non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
  - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano inferiori od uguali rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio, deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

Per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti e cambi di destinazione d'uso, il volume delle singole attività non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250

- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni;
- ristoranti e bar;
- banche;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura.

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

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si alleggerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;

- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato

## **10.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 come riportati nel R.E., nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Per ogni alloggio esistente alla data di adozione del P.I. è ammesso un ampliamento "una tantum" pari ad un massimo di 150 mc, ma nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria di progetto. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio esistente, nonché di tutti gli ulteriori parametri edilizio-urbanistici di zona.

L'ampliamento, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, ricadente in zona B, esistente alla data di adozione del P.I., deve essere in funzione della residenza esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.

Per le attività commerciali esistenti alla data di adozione del P.I. è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria di progetto nel rispetto di tutti gli ulteriori parametri edilizio-urbanistici di zona.

La tipologia edilizia ammessa è quella dell'edificio isolato o in linea.

Le distanze dai confini laterali e posteriori, dovranno essere almeno pari a quelle determinate dalle pareti degli edifici insistenti sui lotti adiacenti. Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi, ovvero gli edifici esistenti distino dal confine più di 5 metri, la distanza minima deve essere pari a mt. 5

I fabbricati a destinazione produttiva comunque classificati possono essere recuperati alla funzione residenziale e nella misura max del 30% a commerciale.

## **10.3 MODI DI ATTUAZIONE**

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e/o indicate nel Repertorio Normativo

**Parametri edilizio-urbanistici**

| <b>Zone B - Residenziali di completamento</b>                                                                                                                                                                                             |       |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria di progetto per la nuova edificazione (in ampliamento “una tantum” per i fabbricati residenziali unifamiliari, in ampliamento per le attività commerciali, in sostituzione edilizia e nei lotti liberi) |       |                                                                                                                 |
| Indice massimo                                                                                                                                                                                                                            | mc/mq | 1,80                                                                                                            |
| Indice minimo                                                                                                                                                                                                                             |       | -----                                                                                                           |
| Rapporto di copertura massimo                                                                                                                                                                                                             | mq/mq | 40%                                                                                                             |
| Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)                                                                                                                                                                              | n.    | 2<br>(e sottotetti come definiti dall’art. 70 del Regolamento Edilizio)                                         |
| Altezza massima del fabbricato                                                                                                                                                                                                            | ml    | 7,50                                                                                                            |
| Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta                                                                                                                    | ml    | In allineamento con fabbricati preesistenti,<br>In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m <sup>(1)</sup> |
| Distanza minima dai confini                                                                                                                                                                                                               | ml    | 5.00 <sup>(2)</sup> o in aderenza                                                                               |
| Distacco minimo tra fabbricati                                                                                                                                                                                                            | ml    | $\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10,00<br>o in aderenza                                                             |
| Compensazione dei volumi                                                                                                                                                                                                                  |       | non ammessa                                                                                                     |
| Cortili e chiostrine                                                                                                                                                                                                                      |       | ammessi                                                                                                         |
| Sopraelevazioni fabbricati esistenti all’adozione P.I. in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge                                                                                                            | -     | Ammessa nei limiti della sagoma esistente, fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada           |

(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 atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

## **Art. 11 ZONE C1 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

### **11.1 DESTINAZIONI D'USO**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammesse inoltre, oltre alle attività già esistenti, le seguenti attività:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari, limitatamente ai piani terra ed interrati, a condizione che:
  - a) non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
  - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano inferiori od uguali rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato, destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

Per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti e cambi di destinazioni d'uso, il volume delle singole attività non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250.

- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni;
- ristoranti e bar;
- banche;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura.

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

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegnerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- ospedali;

- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

## **11.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 come riportati nell'art. 10 del R.E., nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Per ogni alloggio esistente alla data di adozione del P.I. è ammesso un ampliamento "una tantum" pari ad un massimo di 150 mc, ma nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria di progetto. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio esistente, nonché di tutti gli ulteriori parametri edilizio-urbanistici di zona.

L'ampliamento, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, ricadente in zona C1, esistente alla data di adozione del P.I, deve essere in funzione della residenza esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.

E' ammessa la costruzione di tettoie aperte in adiacenza a fabbricati residenziali e nei limiti indicati dalla tabella dei parametri edilizio-urbanistici.

Nei *lotti liberi* puntualmente individuati sulle tavole del P.I.(distinti in lotti liberi 1 con indice e lotti liberi 2 con volumi predeterminati di mc. 600 A, mc. 800 B, mc. 1000 C) in scala 1:2.000 è ammessa la nuova edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria di progetto, nonché degli ulteriori parametri edilizio-urbanistici previsti per la zona. Nel caso di contiguità tra lotti liberi e standard di piano, questi ultimi possono essere ceduti al Comune a scomputo degli oneri di costruzione primari e secondari.

Per le attività commerciali esistenti alla data di adozione del P.I. è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria di progetto nel rispetto di tutti gli ulteriori parametri edilizio-urbanistici di zona.

## **11.3 ZONE C1**

Nelle zone C1 per le quali è vigente ancora un piano attuativo, si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al relativo Piano Attuativo Vigente; in assenza di talune indicazioni si deve fare riferimento ai parametri edilizio-urbanistici riportati nella relativa tabella per le zone C1.

Sono escluse dalle presenti norme le eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle

strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone C1 (zone urbanizzazione diffusa nel PATI), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.

#### **11.4 MODI DI ATTUAZIONE**

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e/o indicate nel Repertorio Normativo.

Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo, con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente agli interventi concessi.

**Parametri edilizio-urbanistici**

| <b>Zone C1 - Residenziali di espansione</b>                                                                                                                                                                                             |                | <b>Zone C1 lotti liberi 1</b>                                                                                                                                                           | <b>Zone C1 lotti liberi 2</b>                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria di progetto per la nuova edificazione (in ampliamento “una tantum” per fabbricati residenziali unifamiliari, in ampliamento per le attività commerciali, in sostituzione edilizia e nei lotti liberi) |                |                                                                                                                                                                                         | Lotto A mc. 600<br>Lotto B mc. 800<br>Lotto C mc. 1000                                                          |
| massimo                                                                                                                                                                                                                                 | mc/mq<br>mc/mq | 1,2<br>1,0 per i lotti liberi                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |
| Rapporto di copertura massimo                                                                                                                                                                                                           | mq/mq          | 35%                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                 |
| Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)                                                                                                                                                                            | n.             | 2<br>e sottotetti come definiti dal Regolamento Edilizio                                                                                                                                | 2<br>sottotetti come definiti dal Regolamento Edilizio                                                          |
| Altezza massima del fabbricato                                                                                                                                                                                                          | ml             | 7.50                                                                                                                                                                                    | 7.50                                                                                                            |
| 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,<br>In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m <sup>(2)</sup>                                                                         | In allineamento con fabbricati preesistenti,<br>In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m <sup>(2)</sup> |
| Distanza minima dai confini                                                                                                                                                                                                             | ml             | 5.00 <sup>(1)</sup>                                                                                                                                                                     | 5.00 <sup>(1)</sup>                                                                                             |
| Distacco minimo tra fabbricati                                                                                                                                                                                                          | ml             | $\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10.00<br>o in aderenza                                                                                                                                     | $\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10.00<br>o in aderenza                                                             |
| Compensazione dei volumi                                                                                                                                                                                                                |                | non ammessa                                                                                                                                                                             | non ammessa                                                                                                     |
| Cortili e chiostrine                                                                                                                                                                                                                    |                | ammessi solo cortili                                                                                                                                                                    | ammessi solo cortili                                                                                            |
| Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione della Variante al in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge                                                                                             | -              | Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada |                                                                                                                 |

a) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

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

## **Art. 12 ZONE C2 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

### **12.1 DESTINAZIONI D'USO**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammesse inoltre:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari,, limitatamente ai piani terra ed interrati, a condizione che:
  - a) non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
  - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano inferiori od uguali rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio, deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni;
- ristoranti e bar;
- banche;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura.

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

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare

ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

## **12.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

È ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

## **12.3 ZONE C2**

Nelle zone C2 per le quali è vigente ancora un piano attuativo, si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al relativo Piano Attuativo Vigente; in assenza di talune indicazioni si deve fare riferimento ai parametri edilizio-urbanistici riportati nella relativa tabella per le zone C2.

Le zone residenziali di nuova espansione “C2 ” si estendono su parti del territorio non ancora interessate dall’urbanizzazione e destinate a nuovi complessi insediativi.

Esse sono individuate nella Tav. in scala 1: 5000, nelle tavole più specifiche in scala 1:2000 e negli schemi di lottizzazione in scala 1:1000, allegati alle presenti norme.

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 riportati nella tabella dei parametri edilizio-urbanistici.

L’eventuale localizzazione di aree destinate a verde primario sulle Tavole all’interno degli ambiti ha valore prescrittivo con riferimento all’estensione, mentre potrà esserne variata l’ubicazione all’interno dell’ambito.

La localizzazione delle aree a Standard secondario all’interno dell’ambito ha valore prescrittivo.

L’edificazione è subordinata alla cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico di aree a servizi e/o opere pubbliche.

E’ da intendersi quindi che sia le aree a standard ( aree a servizi e/o opere pubbliche ) che le strade incluse nel perimetro dello strumento attuativo dovranno essere cedute e/o vincolate ad uso pubblico nel contesto del piano attuativo della zona stessa, alla luce del concetto di perequazione urbanistica che prevede anche per la zona a standard un indice fondiario, utilizzabile a fini edificatori all’interno dell’area propriamente edificabile, con equa ripartizione dei vincoli.

Qualora l’Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree a servizi e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con relativa cessione e/o vincolo di uso pubblico, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell’attuazione degli interventi. Le aree destinate a servizi incluse nell’ambito dell’area, possono essere usate per la realizzazione, oltre che dei servizi primari, anche di tutte le attrezzature a standard comprese quelle urbane, nel limite del 60% dell’area a servizi, e la rimanente parte da destinare a verde (minimo 40% dell’area).

## 12.4 MODI DI ATTUAZIONE

Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.

Per tali zone sono stati predisposti *schemi esemplificativi di lottizzazione*, allegati alle presenti N.T.O., che servono da esempio e confronto per una corretta ed unitaria progettazione delle nuove aree nel contesto già urbanizzato.

Tali elaborati sono vincolanti solo per le indicazioni progettuali esplicitamente evidenziate come vincolanti sui medesimi elaborati, modeste modifiche, giustificate da una più corretta e precisa progettazione esecutiva, sono ammesse solo per la viabilità.

Le aree a standard primari (verde e parcheggio), indicate nelle suddette planimetrie, potrebbero non essere dimensionate nella misura minima necessaria, essendo appunto schemi esemplificativi di massima; in tal caso vanno comunque aggiunte le aree necessarie almeno fino al raggiungimento degli standard minimi.

Nel caso invece in cui le aree a standard primari (verde e parcheggio) risultino in quantità maggiore rispetto il dimensionamento minimo, se indicate vincolanti vanno comunque mantenute e realizzate secondo le indicazioni dello schema, diversamente possono essere ridotte.

La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2.

*L'ambito territoriale di intervento* (assoggettato a strumento attuativo unitario) può ricomprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e strade di ; le loro superfici non sono però computabili né ai fini edificatori né per la definizione delle aree a standard.

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

Rispetto al gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni di perimetro, con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti negli schemi di lottizzazione allegati alle presenti N.T.O., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.

Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I..

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
- c) l'altezza degli edifici;
- d) la lunghezza delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al P.I..

Indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi all'adozione del P.I., in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera

area, le parti non pianificate dovranno ugualmente (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa.

All'interno delle singole zone omogenee del P.I. il Comune potrà, con delibera consiliare, fissare il parametro delle singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli, attuabile anche per stralci.

Fatte salve le previsioni vincolanti degli schemi allegati alle N.T.O, prevalgono sempre le previsioni indicate nelle tavole in scala 1:2.000.

In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati nell'art. 19 punto 2 della L.R. 11/04.

Nel caso in cui sia variato *l'ambito di intervento* rispetto l'originaria previsione del P.I., tra gli elaborati del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito originario, che dimostri la possibilità di lottizzare anche le aree di espansione esterne alla nuova delimitazione e un collegamento funzionale con aree a standard secondario, anch'esse eventualmente escluse dal nuovo ambito, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal P.I. .

Tale elaborato non è vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.

Le alberature previste vincolanti sugli schemi esemplificativi si devono intendere come viali alberati e vanno realizzate con piante ad alto fusto, già sufficientemente adulte, di specie autoctona, preferibilmente a foglia caduca, distanziate l'una dall'altra poco più dello spazio necessario allo sviluppo completo della loro chioma (vedi tabella delle alberature autoctone, allegata all'art. 7 delle presenti norme).

E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

In sede di progetto del piano attuativo delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, anche interpellando eventuali Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta.

**Parametri edilizio-urbanistici**

| <b>Zone C2 - Residenziali di espansione</b>                     |       | <b>Zone C2</b>                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale massimo                    | mc/mq | 1                                                                                    |
| minimo                                                          | -     | -                                                                                    |
| Superficie minima del lotto                                     | mq    | 500                                                                                  |
| Rapporto di copertura massimo                                   | mq/mq | 35% <sup>(1)</sup>                                                                   |
| Numero massimo dei piani abitabili<br>(escluso il seminterrato) | n.    | 2 <sup>(2)</sup><br>e sottotetti come definiti dall'art. 70 del Regolamento Edilizio |
| Altezza massima del fabbricato                                  | ml    | 7,50 <sup>(2)</sup>                                                                  |
| Distanza minima dal confine stradale                            | ml    | come indicato nel Piano Attuativo                                                    |
| Distanza minima dai confini                                     | ml    | 5.00 <sup>(3)</sup>                                                                  |
| Distacco minimo tra fabbricati                                  | ml    | $\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min.<br>10.00, o in aderenza                                 |
| Compensazione dei volumi                                        |       | Non ammessa                                                                          |
| Cortili                                                         |       | ammessi                                                                              |

(1)con obbligo di mantenere permeabile almeno il 50 % della sup. scoperta prevista.

(2)se non diversamente indicato negli elaborati grafici “SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI LOTTIZZAZIONE” allegati alle presenti norme.

(3)o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

## **Art. 13 ZONA D1/A - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO**

Sono zone totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente occupate da insediamenti produttivi artigianali.

### **13.1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Sono ammesse:

- attività industriali e artigianali nonché attività accessorie connesse con l'attività svolta principalmente, quali: attività direzionali. Sono inoltre ammesse le strutture di interesse collettivo a servizio della zona (locali pubblici, bar, locali di pernottamento e ristoro), a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

L'attività direzionale non può superare il 30% della superficie coperta realizzata. Per ogni unità produttiva è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti. Per tali strutture dovranno essere garantiti gli standards minimi.

Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.

Le superfici destinate ad uffici al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 sono considerate direzionali.

Per tali zone individuate dal :

- a) E' vietato l'inserimento e l'ampliamento di concerie e di attività connesse con la lavorazione della pelle e quelle di cui alla parte I del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 pubblicato nel supplemento della Gazzetta Ufficiale N. 288 del 10 dicembre 1994 relativamente ai sottoriportati punti delle lettere B e C:

100 - Rifiuti solidi e liquami;

101 - Rifiuti speciali e pericolosi;

13 - Impianti e laboratori nucleari: impianti di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;

14 - Inceneritori;

15 - Industrie chimiche: produzione per via petrolchimica non considerate nelle altre voci.

- b) le norme di cui sopra si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi statali e Regionali;

- c) non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui al punto a) in opifici a ciò precedentemente destinati;

- d) non è ammesso il subentro delle attività di cui al punto a) in opifici già esistenti e precedentemente utilizzati per attività diverse;

Con particolare riferimento alle varie fasi della concia e della lavorazione dei pellami si prescrive quanto segue:

- e) il precedente punto a) non preclude il commercio la lavorazione e la confezione dei prodotti finiti;
- f) è ammesso solamente l'insediamento di aziende effettuanti lo stoccaggio di pelli semilavorate e prodotti finiti (solo all'interno dell'opificio);
- g) è vietato l'insediamento di aziende che effettuano tutte le altre lavorazioni non ricomprese nell'immediatamente precedente punto f).

Per le lavorazioni di cui sopra, si fa riferimento alla "Guida per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico nell'industria conciaria" contenuto nella Circolare N.21 del 18.04.88 e pubblicata sul B.U.R. N. 27 del 06.05.1988.

In ogni modo il subentro di attività non previste al punto a) in opifici aventi precedentemente diversa destinazione è subordinato al rispetto oltre che delle norme del P.I. anche della normativa afferente al tipo di lavorazione da effettuare.

In particolare, si prescrive la verifica da parte del Sindaco e dei responsabili U. Tecnico della compatibilità di qualsiasi subentro con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di sicurezza sul lavoro relative alla precedente destinazione, prescrivendo, in caso di incompatibilità, l'adeguamento della struttura alla normativa della nuova destinazione su parere dell'U.L.S.S. competente per territorio.

### **13.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, nonché l'ampliamento e la nuova costruzione nelle aree ancora libere, nei limiti dei parametri edilizio-urbanistici di zona, e secondo le modalità descritte dal Regolamento Edilizio.

Per le abitazioni esistenti all'entrata in vigore del non pertinenti ad alcuna attività produttiva è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino a un volume massimo complessivo di 500 mc; tale ampliamento deve realizzarsi nel rispetto delle norme di zona, deve essere in funzione dell'abitazione esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.

### **13.3 MODI DI ATTUAZIONE**

È ammesso l'intervento edilizio diretto quando esistono le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. Gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento sono subordinati al reperimento di aree da destinare a

standard nella misura del 10% della superficie del lotto. Tali aree possono rimanere di proprietà privata assoggettate a vincolo di destinazione registrato e trascritto, da tali aree potranno essere tolte in percentuale quelle eventualmente cedute o vincolate ad uso pubblico in attuazione di piani attuativi compresi delle aree oggetto di intervento.

Le aree destinate a verde e a parcheggio devono essere attrezzate e realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, rilascio che è possibile solo con la preventiva certificazione del Direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, che attesti l'avvenuta esecuzione in conformità al progetto. Ogni ampliamento è subordinato alla verifica preventiva di conformità dell'attività esistente alle norme di igiene ambientale, del lavoro e della prevenzione incendi.

#### Parametri edilizio-urbanistici

| <b>Zone D1/A -Artigianali e industriali di completamento</b>                                                           |       | $\frac{D1/a}{1}$                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie minima del lotto                                                                                            | mq    | 1.000                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rapporto di copertura massimo                                                                                          | mq/mq | 60%                                                                                                                                                                                                                                        |
| Altezza massima del fabbricato                                                                                         | ml    | 10,00<br>ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici                                                                                                                                                                                 |
| Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta | ml    | in allineamento con fabbricati preesistenti,<br>in assenza di allineamenti:<br>7,50 per strade < 10 ml<br>15,00 per strade ≥ 10 ml<br>(1)<br>al di fuori dei centri abitati 30,00 per le strade Provinciali e 20,00 per le strade Comunali |
| Distanza minima dai confini                                                                                            | ml    | 5.00 o in aderenza (2)                                                                                                                                                                                                                     |
| Distacco minimo tra fabbricati                                                                                         | ml    | $\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10,00<br>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) Tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

## **Art. 14 ZONA D1/B – ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO**

Sono zone totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente occupate da insediamenti artigianali e/o commerciali.

### **14.1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Sono ammesse:

attività artigianali e magazzini nonché attività accessorie connesse con l'attività svolta principalmente, quali: attività direzionali, spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. Sono inoltre ammesse le strutture di interesse collettivo quali locali pubblici, bar, locali di pernottamento e ristoro, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Per gli insediamenti di carattere commerciale dovranno comunque essere rispettati i parametri ed i limiti dimensionali definiti per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita definiti dagli artt. 7, 13, 14 della L.R. 37/99.

L'attività direzionale non può superare il 30% della superficie coperta realizzata. Per ogni unità produttiva è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti.

Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti commerciali, in relazione agli standard urbanistici.

Le superfici destinate ad uffici ed al commercio (all'ingrosso e spacci) al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 sono considerate direzionali e commerciali.

Per tali zone individuate dal :

A.E' vietato l'inserimento e l'ampliamento di conerrie e di attività connesse con la lavorazione della pelle e quelle di cui alla parte I del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 pubblicato nel supplemento della Gazzetta Ufficiale N. 288 del 10 dicembre 1994 relativamente ai sottoriportati punti delle lettere B e C:

100 - Rifiuti solidi e liquami;

101 - Rifiuti speciali e pericolosi;

13 - Impianti e laboratori nucleari: impianti di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;

14 - Inceneritori;

15 - Industrie chimiche: produzione per via petrolchimica non considerate nelle altre voci.

B.le norme di cui sopra si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi statali e Regionali;

C.non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui al punto a) in opifici a ciò precedentemente destinati;

D.non è ammesso il subentro delle attività di cui al punto a) in opifici già esistenti e precedentemente utilizzati per attività diverse;

Con particolare riferimento alle varie fasi della concia e della lavorazione dei pellami si prescrive quanto segue:

E.il precedente punto a) non preclude il commercio la lavorazione e la confezione dei prodotti finiti;

F.è ammesso solamente l'insediamento di aziende effettuanti lo stoccaggio di pelli semilavorate e prodotti finiti (solo all'interno dell'opificio);

G.è vietato l'insediamento di aziende che effettuano tutte le altre lavorazioni non ricomprese nell'immediatamente precedente punto f).

Per le lavorazioni di cui sopra, si fa riferimento alla "Guida per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico nell'industria conciaria" contenuto nella Circolare N.21 del 18.04.88 e pubblicata sul B.U.R. N. 27 del 06.05.1988.

In ogni modo il subentro di attività non previste al punto a) in opifici aventi precedentemente diversa destinazione è subordinato al rispetto oltre che delle norme del P.I. anche della normativa afferente al tipo di lavorazione da effettuare.

In particolare, si prescrive la verifica da parte del Sindaco e dei responsabili U. Tecnico della compatibilità di qualsiasi subentro con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di sicurezza sul lavoro relative alla precedente destinazione, prescrivendo, in caso di incompatibilità, l'adeguamento della struttura alla normativa della nuova destinazione su parere dell'U.L.S.S. competente per territorio, sentita, ove del caso, la Commissione Edilizia.

## **14.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, nonché l'ampliamento e la nuova costruzione nelle aree ancora libere, nei limiti dei parametri edilizio-urbanistici di zona e secondo le modalità descritte all'art. 10 del Regolamento Edilizio.

Per le abitazioni esistenti all'entrata in vigore del P.I.. non pertinenti ad alcuna attività produttiva è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino a un volume massimo complessivo di 500 mc; tale ampliamento deve realizzarsi nel rispetto delle norme di zona, deve essere in funzione dell'abitazione esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.

## **14.3 MODI DI ATTUAZIONE**

È ammesso l'intervento edilizio diretto quando esistono le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai

sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. Gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento sono subordinati al reperimento di aree da destinare a parcheggi e verde. Tali aree a servizi per la parte con destinazione d'uso artigianale non possono essere inferiori al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per le opere di urbanizzazione secondaria della superficie del lotto, mentre per la parte con destinazione d'uso commerciale le aree da destinare a servizi non possono essere inferiori a 1mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tali aree possono rimanere di proprietà privata assoggettate a vincolo di destinazione registrato e trascritto, da tali aree potranno essere tolte in percentuale quelle eventualmente cedute o vincolate ad uso pubblico in attuazione di piani attuativi compresi delle aree oggetto di intervento.

Le aree destinate a verde e a parcheggio devono essere attrezzate e realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, rilascio che è possibile solo con la preventiva certificazione del Direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, che attesti l'avvenuta esecuzione in conformità al progetto. Ogni ampliamento è subordinato alla verifica preventiva di conformità dell'attività esistente alle norme di igiene ambientale, del lavoro e della prevenzione incendi.

## Parametri edilizio-urbanistici

| <b>Zone D1/B -Artigianali e commerciali di completamento</b>                                                           |       | $\frac{D1/b}{1}$                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie minima del lotto                                                                                            | mq    | 1.000                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rapporto di copertura massimo                                                                                          | mq/mq | 60%                                                                                                                                                                                                                                             |
| Altezza massima del fabbricato                                                                                         | ml    | 10,00<br>ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici                                                                                                                                                                                      |
| Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta | ml    | in allineamento con fabbricati preesistenti,<br>in assenza di allineamenti:<br>7,50 per strade < 10 ml<br>15,00 per strade $\geq$ 10 ml<br>(1)<br>al di fuori dei centri abitati 30,00 per le strade Provinciali e 20,00 per le strade Comunali |
| Distanza minima dai confini                                                                                            | ml    | 5,00 o in aderenza (2)                                                                                                                                                                                                                          |
| Distacco minimo tra fabbricati                                                                                         | ml    | $\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10,00<br>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) Tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati

## **Art. 15 ZONA D2/A – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE**

### **15.1 DESTINAZIONI D'USO**

Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi secondari.

Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriali, artigianali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione. Per tali strutture dovranno essere garantiti gli standards minimi stabiliti dalle presenti norme.

La destinazione direzionale è ammessa al solo servizio delle attività produttive principali (artigianali - industriali) e nei limiti di superficie utile non superiore al 10%, di quella destinata all'attività produttiva principale.

Per ogni unità locale è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti.

Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.

Le superfici destinate ad uffici al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 sono considerate direzionali.

Sono inoltre ammesse le strutture di interesse collettivo a servizio della zona (locali pubblici, bar, locali di pernottamento e ristoro), a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Per tali zone individuate dal :

- a) E' vietato l'inserimento e l'ampliamento di conserie e di attività connesse con la lavorazione della pelle e quelle di cui alla parte I del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 pubblicato nel supplemento della Gazzetta Ufficiale N. 288 del 10 dicembre 1994 relativamente ai sottoriportati punti delle lettere B e C:

100 - Rifiuti solidi e liquami;

101 - Rifiuti speciali e pericolosi;

13 - Impianti e laboratori nucleari: impianti di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;

14 - Inceneritori;

15 - Industrie chimiche: produzione per via petrolchimica non considerate nelle altre voci.

- b) le norme di cui sopra si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi statali e Regionali;
- c) non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui al punto a) in opifici a ciò precedentemente destinati;
- d) non è ammesso il subentro delle attività di cui al punto a) in opifici già esistenti e precedentemente utilizzati per attività diverse;

Con particolare riferimento alle varie fasi della concia e della lavorazione dei pellami si prescrive quanto segue:

- e) il precedente punto a) non preclude il commercio la lavorazione e la confezione dei prodotti finiti;
- f) è ammesso solamente l'insediamento di aziende effettuanti lo stoccaggio di pelli semilavorate e prodotti finiti (solo all'interno dell'opificio);
- g) è vietato l'insediamento di aziende che effettuano tutte le altre lavorazioni non ricomprese nell'immediatamente precedente punto f).

Per le lavorazioni di cui sopra, si fa riferimento alla "Guida per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico nell'industria conciaria" contenuto nella Circolare N.21 del 18.04.88 e pubblicata sul B.U.R. N. 27 del 06.05.1988.

In ogni modo il subentro di attività non previste al punto a) in opifici aventi precedentemente diversa destinazione è subordinato al rispetto oltre che delle norme del anche della normativa afferente al tipo di lavorazione da effettuare.

In particolare, si prescrive la verifica da parte del Sindaco e dei responsabili U. Tecnico della compatibilità di qualsiasi subentro con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di sicurezza sul lavoro relative alla precedente destinazione, prescrivendo, in caso di incompatibilità, l'adeguamento della struttura alla normativa della nuova destinazione su parere dell'U.L.S.S. competente per territorio.

## **15.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

È ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Per le abitazioni esistenti all'entrata in vigore del non pertinenti ad alcuna attività produttiva è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino a un volume massimo complessivo di 500 mc; tale ampliamento deve realizzarsi nel rispetto delle norme di zona, deve essere in funzione dell'abitazione esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.

## **15.3 MODI DI ATTUAZIONE**

Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata..

Per tali zone sono stati predisposti schemi esemplificativi di lottizzazione, allegati alle presenti N.T.O., che servono da esempio e confronto per una corretta ed unitaria progettazione delle nuove aree nel contesto già urbanizzato.

Tali elaborati sono vincolanti solo per le indicazioni progettuali esplicitamente evidenziate come vincolanti sui medesimi elaborati, modeste modifiche, giustificate da una più corretta e precisa progettazione esecutiva, sono ammesse solo per la viabilità.

Le aree a standard (verde e parcheggio), indicate nelle suddette planimetrie, potrebbero non essere dimensionate nella misura minima necessaria, essendo appunto schemi esemplificativi di massima; in tal caso vanno comunque aggiunte le aree necessarie almeno fino al raggiungimento degli standard minimi.

Nel caso invece in cui le aree a standard (verde e parcheggio) risultino in quantità maggiore rispetto il dimensionamento minimo, se indicate vincolanti vanno comunque mantenute e realizzate secondo le indicazioni dello schema, diversamente possono essere ridotte.

La superficie territoriale computabile per la definizione delle aree a standard è quella individuata come zona D2/a.

Nel caso in cui sia variato l'ambito territoriale di intervento rispetto l'originaria previsione del P.R.I., tra gli elaborati del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito originario, che dimostri la possibilità di lottizzare anche le aree di espansione esterne alla nuova delimitazione, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal .

Tale elaborato non è vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.

Le alberature previste vincolanti sugli schemi esemplificativi si devono intendere come schermi visivi e vanno realizzate con piante di medio ed alto fusto alternate e non disposte in linea, di specie autoctona (vedi tabella art. 7 delle presenti norme).

Sia in sede di progetto del piano attuativo, sia del successivo progetto edilizio, deve essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, anche interpellando eventuali Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta localizzati all'interno delle aree a standard.

**Parametri edilizio-urbanistici**

| <b>Zone D2/a - Produttive di espansione</b>                                                                            |       | $\frac{D2/a}{1}$                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie minima del lotto                                                                                            | mq    | 1.000                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rapporto di copertura massimo                                                                                          | mq/mq | 60%                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Altezza massima del fabbricato                                                                                         | ml    | 10,00<br>ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici                                                                                                                                                                                          |
| Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta | ml    | in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti:<br><br>7,50 per strade < 10 ml<br>15,00 per strade ≥ 10 ml<br><br>(1)<br><br>al di fuori dei centri abitati 30,00 per le strade Provinciali e 20,00 per le strade Comunali |
| 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                                                                                                                                                                                                    |
| Compensazione dei volumi e delle superfici                                                                             |       | non ammessa                                                                                                                                                                                                                                         |

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

(2) Tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

**Art. 16 D2/B – ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE****16.1 DESTINAZIONI D'USO**

Sono zone destinate a nuovi insediamenti artigianali e commerciali.

Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (artigianali, commerciali e direzionali), con il conseguente

dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione. Inoltre per gli insediamenti di carattere commerciale dovranno comunque essere rispettati i parametri ed i limiti dimensionali definiti per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita definiti dagli artt. 7, 13, 14 della L.R. 37/99.

Per ogni unità locale è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti.

Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti commerciali, in relazione agli standard urbanistici.

Le superfici destinate ad uffici ed al commercio (all'ingrosso e spacci) al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 sono considerate direzionali e commerciali.

Sono inoltre ammesse le strutture di interesse collettivo a servizio della zona (locali pubblici, bar, locali di pernottamento e ristoro), a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Per tali zone individuate dal :

- a) E' vietato l'inserimento e l'ampliamento di conserie e di attività connesse con la lavorazione della pelle e quelle di cui alla parte I del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 pubblicato nel supplemento della Gazzetta Ufficiale N. 288 del 10 dicembre 1994 relativamente ai sottoriportati punti delle lettere B e C:

100 - Rifiuti solidi e liquami;

101 - Rifiuti speciali e pericolosi;

13 - Impianti e laboratori nucleari: impianti di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;

14 - Inceneritori;

15 - Industrie chimiche: produzione per via petrolchimica non considerate nelle altre voci.

- b) le norme di cui sopra si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi statali e Regionali;

- c) non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui al punto a) in opifici a ciò precedentemente destinati;

- d) non è ammesso il subentro delle attività di cui al punto a) in opifici già esistenti e precedentemente utilizzati per attività diverse;

Con particolare riferimento alle varie fasi della concia e della lavorazione dei pellami si prescrive quanto segue:

- e) il precedente punto a) non preclude il commercio la lavorazione e la confezione dei prodotti finiti;
- f) è ammesso solamente l'insediamento di aziende effettuanti lo stoccaggio di pelli semilavorate e prodotti finiti (solo all'interno dell'opificio);
- g) è vietato l'insediamento di aziende che effettuano tutte le altre lavorazioni non ricomprese nell'immediatamente precedente punto f).

Per le lavorazioni di cui sopra, si fa riferimento alla "Guida per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico nell'industria conciaria" contenuto nella Circolare N.21 del 18.04.88 e pubblicata sul B.U.R. N. 27 del 06.05.1988.

In ogni modo il subentro di attività non previste al punto a) in opifici aventi precedentemente diversa destinazione è subordinato al rispetto oltre che delle norme del P.I., anche della normativa afferente al tipo di lavorazione da effettuare.

In particolare, si prescrive la verifica da parte del Sindaco e dei responsabili U. Tecnico della compatibilità di qualsiasi subentro con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di sicurezza sul lavoro relative alla precedente destinazione, prescrivendo, in caso di incompatibilità, l'adeguamento della struttura alla normativa della nuova destinazione su parere dell'U.L.S.S. competente per territorio, sentita, ove del caso, la Commissione Edilizia.

## **16.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

È ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona. In particolare è ammessa l'edificazione di:

- magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso;
- punti di vendita al dettaglio.

## **16.3 MODI DI ATTUAZIONE**

Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.

Per tali zone sono stati predisposti schemi esemplificativi di lottizzazione, allegati alle presenti N.T.O., che servono da esempio e confronto per una corretta ed unitaria progettazione delle nuove aree nel contesto già urbanizzato.

Tali elaborati sono vincolanti solo per le indicazioni progettuali esplicitamente evidenziate come vincolanti sui medesimi elaborati; modeste modifiche, giustificate da una più corretta e precisa progettazione esecutiva, sono ammesse solo per la viabilità.

Le aree a standard (verde e parcheggio), indicate nelle suddette planimetrie, potrebbero non essere dimensionate nella misura minima necessaria, essendo appunto schemi esemplificativi di massima; in tal caso vanno comunque aggiunte le aree necessarie almeno fino al raggiungimento degli standard minimi, che

dovranno essere per la parte con destinazione d'uso artigianale non possono essere inferiori al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per le opere di urbanizzazione secondaria della superficie del lotto, mentre per la parte con destinazione d'uso commerciale non possono essere inferiori a 1mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Nel caso invece in cui le aree a standard (verde e parcheggio) risultino in quantità maggiore rispetto il dimensionamento minimo, se indicate vincolanti vanno comunque mantenute e realizzate secondo le indicazioni dello schema, diversamente possono essere ridotte.

La superficie territoriale computabile per la definizione delle aree a standard è quella individuata come zona D2/B.

Nel caso in cui sia variato l'ambito territoriale di intervento rispetto l'originaria previsione del P.I, tra gli elaborati del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito originario, che dimostri la possibilità di lottizzare anche le aree di espansione esterne alla nuova delimitazione, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal .

Tale elaborato non è vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.

Le alberature previste vincolanti sugli schemi esemplificativi si devono intendere come schermi visivi e vanno realizzate con piante di medio ed alto fusto alternate e non disposte in linea, di specie autoctona (vedi tabella delle alberature riportata nell'art. 16.3).

Sia in sede di progetto del piano attuativo, sia del successivo progetto edilizio, deve essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, anche interpellando eventuali Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta localizzati all'interno delle aree a standard.

**Parametri edilizio-urbanistici**

| <b>Zone D2/B - Produttive di espansione</b>                                                                            |       | $\frac{D2/b}{1}$                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie minima del lotto                                                                                            | mq    | 1.000                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rapporto di copertura massimo                                                                                          | mq/mq | 60%                                                                                                                                                                                                                                             |
| Altezza massima del fabbricato                                                                                         | ml    | 10,00<br>ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici                                                                                                                                                                                      |
| Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta | ml    | in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti:<br><br>7,50 per strade < 10 ml<br>15,00 per strade ≥ 10 ml<br>(1)<br><br>al di fuori dei centri abitati 30,00 per le strade Provinciali e 20,00 per le strade Comunali |
| 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                                                                                                                                                                                                |
| Compensazione dei volumi e delle superfici                                                                             |       | non ammessa                                                                                                                                                                                                                                     |

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
- (2) Tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

**Art. 17 ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA**

Nelle tavole di sono individuati gli edifici utilizzati per le attività produttive o commerciali collocati in zona impropria che sono da confermare, da bloccare e da trasferire, individuati ai sensi della L.R. 11/04.

Per tutto quanto non contenuto o specificamente disciplinato dalle presenti Norme, si fa riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ed alle Leggi statali e regionali in materia.

I termini del rapporto tra Comune e Ditta sono regolamentati con apposita convenzione allegata alle presenti norme.

### **17.1 ZONA URBANISTICA DI APPARTENENZA**

La zona urbanistica di appartenenza delle aree soggette alla presente normativa rimane quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente.

E' sempre consentita la completa demolizione delle strutture produttive e la ricostruzione secondo i parametri della zona di appartenenza, ammettendo in ogni caso il recupero del volume legittimo esistente alla data di adozione delle presenti Norme, e con destinazione d'uso compatibile con la stessa zona di appartenenza.

Il titolo abilitativo per l'ampliamento dell'attività esistente è rilasciata sulla base di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti Norme, secondo lo schema tipo approvato dall'Amministrazione Comunale ed allegato alle presenti Norme.

### **Art. 18 ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA DA CONFERMARE**

Trattasi di impianti produttivi esistenti alla data di adozione del P.I., anche singoli o isolati, collocati in aree per le quali il piano prevede una diversa destinazione di piano ma che, dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico, si confermano nella loro collocazione con eventuale ampliamento degli spazi produttivi.

Ogni unità locale interessata dal presente articolo risulta contrassegnata nelle cartografie di progetto del P.I. con un'apposita grafia di individuazione, cui fa seguito una specifica scheda progettuale raccolta nel fascicolo "Schede insediamenti produttivi fuori zona" parte integrante del presente Piano acquisite dalla variante generale al P.R.G..

L'area produttiva è quella di pertinenza degli impianti così come individuata sulla scheda progettuale.

È consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive, purché non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del P.I..

Gli interventi di ampliamento di seguito descritti sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività insediata alla data di adozione del P.I.. Con l'insediamento di nuove attività produttive si devono applicare le norme previste per le *attività produttive da bloccare*.

### **18.1 REGOLE PER GLI USI E TIPI DI INTERVENTO**

In tali ambiti si confermano le attività produttive esistenti alla data di adozione del P.I.; sono consentite le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta (spacci aziendali, mense ed attrezzature per il tempo libero degli addetti).

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione anche con accorpamento; è in ogni caso consentita, anche se non previsto dalla scheda progettuale, la realizzazione degli impianti tecnologici necessari ad adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

In tali ambiti potranno essere ammessi ampliamenti delle costruzioni esistenti o nuove costruzioni solo se e in quanto previste dalle "Schede insediamenti produttivi" relative ad ogni singolo impianto. Le superfici degli ampliamenti indicate nelle schede e relativi elaborati grafici di progetto in scala 1:1000, così come la posizione delle costruzioni sui rispettivi terreni, nonché le indicazioni delle aree da riservare a verde e parcheggi sono prescrittive e vincolanti.

In presenza dell'individuazione sulla scheda progetto della grafia "Sedime di ampliamento", l'ampliamento massimo ammesso potrà traslare dalla sagoma originale anche all'interno del medesimo sedime di ampliamento ma solo per motivate ragioni progettuali, mantenendo inalterata la quota di superficie coperta di progetto consentito e rimanendo sempre in aderenza ai fabbricati esistenti.

E' anche ammessa l'eventuale trasposizione delle aree a verde e parcheggi, ove il progetto edilizio dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito perimetrato e di facile accesso dalle strade pubbliche. In ogni caso l'area da riservare a verde e parcheggi non potrà essere inferiore al 10% della superficie dei lotti in cui sorgono gli impianti produttivi, di cui almeno la metà a parcheggi, salvo specifiche note puntuali sulle singole schede.

Le aree a verde e parcheggi possono rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso. Le varie situazioni risultano differenziate, sulla base delle specifiche esigenze aziendali.

I criteri sotto riportati sono stati assunti come base di riferimento degli interventi, con alcune deroghe per situazioni particolari.

Area destinata a verde e parcheggi: > al 10% della superficie del lotto di pertinenza.

Ampliamento massimo consentito = 100% della superficie coperta esistente.

Nuova costruzione in aderenza all'edificio principale.

Rapporto di copertura 60%.

I titoli abilitativi potranno essere rilasciati previa stipula di una "Convenzione", che dovrà contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le opere di urbanizzazione previste con la superficie minima indicata nei quadri di raffronto ( verde e parcheggi), e a vincolare la destinazione dei fabbricati e delle aree all'uso previsto per almeno 10 anni o fino a nuova variazione dello strumento urbanistico.

Gli ampliamenti possono essere realizzati anche in fasi successive, con la realizzazione completa degli standards previsti, già al primo titolo abilitativo, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nelle schede, nella salvaguardia di diritti di terzi, e previa verifica tecnico-amministrativa, dell'edificio esistente.

L'ampliamento degli edifici ricadenti entro le fasce di rispetto di strade o di corsi d'acqua, è consentito se l'edificio ampliato non sopravanza verso il fronte, da cui il rispetto viene calcolato.

In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione a favore del Comune o di altro Ente proprietario, qualora richiesto da quest'ultimo, registrato e trascritto, con cui il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

Le aree destinate a verde dovranno contenere delle piantumazioni e/o essenze floreali tipiche della zona (vedi tabella esemplificativa contenuta nell'art. 7 delle presenti N.T.O.).

## 18.2 LE ATTIVITA' AMMESSE

La presente normativa riguarda in modo specifico le Ditte di seguito elencate, che fanno riferimento alle specifiche "Scheda insediamento produttivo fuori zona":

|          |                                       |                                                |                              |
|----------|---------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| 11.1.1.1 | 1.1.1.1.1.1.2 Nome ditta              | 1.1.1.1.1.1.3 Attività specifica               | 1.1.1.1.1.1.4 Indirizzo      |
| 1        | SPM - Saldatura conto terzi           | Assemblaggi                                    | Via Braggio, n° 100          |
| 2        | S.A.S. San Sebastiano                 | Lavorazione inerti                             | Via Braggio, n° 60           |
| 3        | Zuffo Graziano                        | Falegnameria                                   | Via Ferrata, n° 16/A         |
| 4        | Granbon Snc                           | Produzione prodotti da forno                   | Via Ferrata, n° 21           |
| 5        | Scevaroli S.n.c.                      | Impresa edile                                  | Via Ferrata, n° 35           |
| 6        | Candio S.n.c.                         | Falegnameria                                   | Via Ferrata, n° 36           |
| 7        | Andreotto Costruzioni                 | Impresa edile                                  | Via San Sebastiano, n° 18    |
| 8        | Bertinato Daniele                     | Autofficina                                    | Via F. Assisi, n° 68         |
| 9        | Mobili Tosini Angelo                  | Commercio Mobili                               | Via Meneguzzo                |
| 10       | Scolaro Davide                        | Produzione articoli da giardino                | Via Crosare di Sotto, n° 2/a |
| 11       | Riedo S.n.c.                          | Officina Meccanica                             | Via Crosare di Sotto, n° 4   |
| 12       | Faccio Bonifacio                      | Ricamificio                                    | Via Don Carlo Bellini, n°18  |
| 13       | Berti Gabriele                        | Commercio e stoccaggio prodotti ortofrutticoli | Via Crosare di Sotto, n° 63  |
| 14       | Coltro Sergio                         | Lattoniere                                     | Via Crosare di Sotto, n° 87  |
| 15       | Canella Lino                          | Legatoria                                      | Via Piovena, n° 10           |
| 16       | Ro – lè Confezioni di Quaglio Roberto | Confezioni abbigliamento                       | Via Carbon                   |

## 18.3 DEFINIZIONI DEGLI SPAZI SCOPERTI

Per "area di pertinenza" si intende l'area strettamente connessa all'attività dell'azienda. I perimetri delle aree di pertinenza sono riportati con specifica grafia sulle schede di indagine.

All'interno dell'area di pertinenza, oltre ai manufatti, sono ricavati gli spazi a verde, giardino, parcheggio, cortile secondo le definizioni di seguito riportate.

Tutte le aree scoperte, compresi i viali di accesso ed i cortili, devono essere sistemate e mantenute decorosamente, coltivate e/o inerbate e piantumate o pavimentate.

Per “area a verde” s’intende un’area privata da mantenere rigorosamente a verde all'interno della zona impegnata dall'insediamento produttivo.

La quantità di area a verde indicata sulle schede è da intendersi come minimo inderogabile.

Le aree a verde devono essere coltivate e/o piantumate.

La sistemazione del verde dovrà essere fatta congiuntamente alla costruzione e/o risistemazione dei fabbricati ed è obbligatoria per il rilascio del certificato di agibilità degli stabili.

Per “area a parcheggio” s’intende un’area privata stabilmente destinata a spazio di sosta per gli autoveicoli pertinenti all’attività produttiva.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere pavimentate o trattate con ghiaino.

Le schede progettuali indicano la dislocazione e la quantità minima di parcheggio obbligatorio per il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento.

La quantità di area a parcheggio indicata sulle schede è da intendersi come minimo inderogabile.

Gli spazi destinati a parcheggio vanno mantenuti liberi, non è in ogni caso concesso l'utilizzo come depositi, anche temporanei, di materiali od altro.

Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle aree a verde e parcheggio, e sempre che il progetto edilizio non comporti aumento della superficie coperta, è ammessa la monetizzazione per le parti non reperibili.

#### **18.4 GLI ELEMENTI FONDAMENTALI DEL PROGETTO EDILIZIO**

Qualsiasi intervento all'interno dell'area di pertinenza dovrà essere relazionato progettualmente a tutte le attività esercitate al suo interno.

Gli ampliamenti concessi sono finalizzati a una migliore organizzazione dell’attività produttiva, alla realizzazione di magazzini, uffici, mense e quanto altro connesso all’attività stessa.

E' fatto obbligo di accompagnare il progetto con una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione delle varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, degli spazi operativi necessari al loro funzionamento, nonché delle funzioni collaterali della produzione quali la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, la commercializzazione etc., che dovranno essere studiate e chiaramente organizzate dal progetto edilizio con la specifica individuazione dei percorsi, degli spazi di sosta e di relazione.

Il progetto dovrà inoltre essere corredato di una relazione dettagliata su eventuali fonti di inquinamento e sulla produzione e smaltimento dei rifiuti. Di conseguenza dovrà essere studiato il sistema degli impianti e

del ciclo produttivo in modo da ridurre al minimo gli effetti nocivi sull'ambiente.

### **18.5 DISTANZE**

Gli edifici di nuova costruzione e i volumi edilizi in ampliamento, dovranno rispettare le sagome e gli allineamenti a fabbricati esistenti riportati sulle schede di progetto.

Qualora la distanza dal confine sia inferiore a 5 metri dovrà essere prodotta la dichiarazione di assenso del confinante, registrata con atto notarile, da trascrivere al registro immobiliare e costituente obbligo reciproco; in caso diverso vige il minimo previsto dal C.C.

### **18.6 ALTEZZE**

L'altezza massima riportata sulle schede di progetto va misurata come da Norme di Attuazione dello strumento generale vigente.

Qualora la nuova costruzione debba essere allineata all'esistente e vi sia discordanza tra l'altezza massima consentita e quella dell'edificio adiacente, prevale quest'ultima, salvo specifiche note progettuali.

### **18.7 LIMITE MASSIMO DEGLI AMPLIAMENTI**

Le schede progettuali riportano il limite massimo degli ampliamenti concessi.

Possono essere concessi ampliamenti più contenuti purché siano stralci significativi, in se conclusi e sia rispettata la linea di massimo ingombro indicata nelle planimetrie (“ampliamento massimo ammesso”) o gli allineamenti a fabbricati esistenti previsti.

Quando la scheda normativa riporta il perimetro del “sedime di ampliamento”, si intende che la nuova edificazione prevista potrà essere attuata all'interno del sedime indicato, quindi anche in posizione diversa da quella disegnata sulla scheda, sempre che vengano rispettate le quantità massime indicate.

Anche in caso di attuazione per stralci, dovrà comunque essere preventivamente elaborato un progetto planivolumetrico complessivo all'interno del quale dovranno essere indicati i perimetri degli stralci; non saranno in ogni caso ammessi ampliamenti non in aderenza o realizzazioni parziali che abbiano l'apparenza di edifici non conclusi.

### **18.8 FABBRICATI DA DEMOLIRE**

Fatto salvo quanto previsto per gli edifici esistenti dalle presenti norme, gli edifici indicati nella scheda di Piano con specifica retinatura come “fabbricato da demolire” dovranno essere demoliti e il volume potrà essere recuperato – ove previsto – nella nuova costruzione ammessa.

La demolizione dovrà essere contestuale alla realizzazione del progetto di ampliamento.

### **18.9 NOTE PUNTUALI**

Quando la scheda normativa riporta delle note puntuali specifiche all'interno delle “Note e prescrizioni

particolari di progetto” o dell’”Elaborato grafico di progetto”, queste sono da considerare come prescrittive e vincolanti e dovranno essere rispettate nel contesto dell’attuazione del progetto d’ampliamento.

#### **18.10 ALBERATURE**

La presentazione del progetto edilizio dovrà essere accompagnata dall’indicazione delle alberature esistenti e previste. In particolare dovrà essere prevista la piantumazione di alberature e/o siepi di specie autoctone lungo i confini del lotto che prospettano verso l’area agricola o verso zone residenziali; le “Alberature di progetto” individuate nell’”Elaborato grafico di progetto” finalizzate a ridurre l’impatto visivo/ambientale del manufatto, sono da considerare come prescrittive e vincolanti.

Le alberature previste dovranno essere obbligatoriamente poste a dimora prima del rilascio dell’agibilità, anche parziale, degli edifici soggetti agli interventi regolamentati da questo strumento urbanistico.

L’imprenditore è obbligato a mantenere le piantumazioni in buone condizioni, a potarle, a curarle e a sostituire gli esemplari morti.

#### **18.11 MATERIALI**

Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell’edificio specificando i materiali che si intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, le cornici, le grondaie, le scossaline, le inferriate utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato. Sono in ogni caso vietate costruzioni con materiali precari o non finiti.

Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali da utilizzare per gli insediamenti compresi nelle zone agricole, sia per quanto riguarda il costruito che gli spazi scoperti. Le scelte architettoniche dovranno, infatti, essere conformi all’ambiente circostante.

#### **18.12 RECINZIONI**

Per gli edifici compresi nell’ambito di zone agricole, le recinzioni devono essere realizzate con siepe continua ovvero rete metallica e paletti infissi su zoccolo di fondazione a raso terra, senza murature sporgenti.

Sono ammesse unicamente recinzioni, sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili. L’altezza va misurata alla quota media del piano stradale prospettante e del piano di campagna per i confini interni.

Il batolo di fondazione delle recinzioni, dovrà emergere dal terreno per massimo cm. 50 e dovrà rimanere completamente in proprietà privata.

### **Art. 19 ATTIVITA’ PRODUTTIVE FUORI ZONA DA BLOCCARE**

Trattasi d’impianti produttivi esistenti alla data d’adozione del , anche singoli o isolati, collocati in aree per

le quali il . prevede una diversa destinazione; data la natura delle attività svolta e il loro consolidamento nel contesto territoriale ed economico, si conferma la sola presenza dell'attività produttiva senza alcun suo ulteriore ampliamento produttivo.

E' consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive, purché non siano fonte di emissioni di qualunque tipo ( nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del P.I..

### **19.1 REGOLE PER GLI USI E TIPI DI INTERVENTO**

In tali ambiti si confermano le attività produttive esistenti e le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta, comprese le residenze di proprietari, custodi o dirigenti anch'esse esistenti.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione anche con accorpamento.

Non sono ammessi ampliamenti e nuova edificazione.

E', in ogni caso, consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari a adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

## **Art. 20 ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA DA TRASFERIRE**

Trattasi di impianti siti in aree improprie per le quali il . prevede una diversa destinazione, incompatibile con quella esistente.

Per tali impianti data l'attività svolta in relazione al contesto ambientale e abitato è da prevedersi il trasferimento in aree idonee per l'attività esercitata.

Una volta trasferita o cessata l'attività esistente alla data di adozione del P.I. è possibile riutilizzare gli impianti solo per quelle attività previste dalla Z.T.O. di appartenenza purché non siano fonte di emissioni dannose di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti.

### **20.1 REGOLE PER GLI USI E TIPI DI INTERVENTO**

Non sono ammessi interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

L'unico intervento edilizio ammesso per i fabbricati adibiti alle attività da trasferire è l'ordinaria manutenzione, fino a che non sia stata trasferita o sia cessata l'attività esistente alla data di adozione del P.I.; con l'insediamento di nuove attività si devono applicare le norme previste per le *attività produttive da bloccare*.

## **Art. 21 ZONA E - AGRICOLA**

Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal , 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 movibili, 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 m2, 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 m3 per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I.; 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.

Si richiamano i seguenti criteri:

- 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 plano 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 m 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.

Caratteristiche tipologiche: ogni edificazione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale ed inoltre dovrà essere conforme alle caratteristiche contemplate nella *“Guida e norme per gli interventi in zona agricola”* contenuta nel Regolamento edilizio, fatte salve diverse prescrizioni più restrittive dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale o monumentale.

Gli edifici schedati come «Unità edilizie non più funzionali al fondo agricolo» sono sottoposti alle

specifiche disposizioni delle presenti NTO.

Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85, che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, sono individuati in appositi elaborati di rilevazione e progettuali del piano, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi.

### **21.1 UNITÀ DI INTERVENTO**

Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda del titolo abilitativo. Per i terreni in affitto il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.

Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

### **21.2 DEMOLIZIONI, RICOSTRUZIONI E AMPLIAMENTI DEI FABBRICATI ESISTENTI**

Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.

L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda "B", è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.

Detto ampliamento dovrà avvenire utilizzando prioritariamente l'annesso rustico esistente e non più funzionale alla conduzione del fondo; diversamente, dovrà essere prodotta una relazione tecnica agronomica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica a soddisfare i fabbisogni edilizi tramite il riuso dei fabbricati in proprietà per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità.

### **21.3 IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

Agli effetti del presente articolo si considerano allevamenti quelli la cui produzione diviene realtà economica all'interno del bilancio aziendale; vengono pertanto esclusi gli allevamenti per autoconsumo di carattere prettamente familiare e di minute dimensioni.

Sono pertanto considerati *allevamenti zootecnici intensivi* quelli normati dalla L.R. 11/04 e successivi atti

di indirizzo specifici.

#### **21.4 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

Sulle tavole di analisi e di progetto del sono individuati gli *allevamenti zootecnici intensivi* esistenti alla data di adozione del P.I..

Le distanze stabilite in conformità alla D.G.R.V. n° 7949/89 e dall'atto di indirizzo specifico della L.R. n. 11/04, da rispettarsi nella realizzazione di nuovi insediamenti civili, si ricavano dalla definizione delle stesse all'interno delle schede di censimento degli allevamenti presenti sul territorio, e vanno computate dal limite di pertinenza dell'allevamento.

Eventuali ampliamenti degli allevamenti devono essere realizzati all'interno degli ambiti di pertinenza rispettando la distanza minima di 50 ml dai limiti di proprietà. Negli allevamenti già esistenti, interventi che prevedano variazioni nella tipologia animale allevata (che comporti un maggior impatto ambientale) o aumento del numero di capi allevati, la struttura sarà considerata come nuovo insediamento, soggetta pertanto al rispetto della normativa della DGRV n. 7949/89 e degli atti di indirizzo della L.R. n. 11/04.

È consentita la realizzazione di impianti tecnologici necessari ad adeguare gli allevamenti esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

La dimensione delle fasce di rispetto degli insediamenti intensivi assumeranno le dimensioni corrispondenti alle caratteristiche dell'allevamento stesso potendo variare qualora i medesimi adottino soluzioni migliorative nell'ambiente di allevamento e nella gestione delle deiezioni tese a ridurre l'impatto ambientale e urbanistico.

#### **21.5 FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO**

Gli edifici individuati graficamente sulle tavole del come fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, con riferimento a scheda specifica, possono avere destinazione residenziale non vincolata alle disposizioni della L.R. 11/04.

Gli interventi ammessi sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

La demolizione con ricostruzione è ammessa solo nel caso di fabbricati non vincolati e in condizioni statiche pericolanti o di grave stato di degrado, mantenendo il volume e l'altezza dell'edificio esistente.

Nell'ambito delle *Corti* sono consentiti solo gli interventi previsti dalle tavole del in scala 1:1.000, con l'adeguamento alle specifiche norme disposte per le Corti individuate ai sensi dell'ex 'art. 10 della L.R. 24/85 contenute nel Regolamento Edilizio.

All'interno degli edifici individuati come non più funzionali al fondo, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza (dal volume min cadauno di 600 mc).
- b) accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio, ...)
- c) agriturismo (se sussistono le condizioni)

Per alcuni edifici destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono già previste e indicate specificatamente nella relativa scheda Non Funzionale. Ne riportiamo qui di seguito l'elenco con la specifica possibile diversa destinazione d'uso:

- “N.F. 18”: fabbricato presente all'interno della corte *C5-Corte Villa Gaudio*, destinazione d'uso ammessa: locale per la degustazione di prodotti tipici locali.
- “N.F. 30-31-32” : Destinazione d'uso ammessa: agriturismo, esercizi di ristorazione o strutture ricettive extralberghiere
- “N.F. 83-84-85” : Destinazione d'uso ammessa: agriturismo, esercizi di ristorazione o strutture ricettive extralberghiere
- “N.F. 86-87”: Destinazione d'uso ammessa: agriturismo, esercizi di ristorazione o strutture ricettive extralberghiere

Per le singole unità non più funzionali sono precisate sulla propria scheda NF anche le relative aree di pertinenza in base alla suddivisione catastale o, in assenza, in base a un criterio di proiezione del vincolo dovuto all'edificio; tali aree non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nelle varie sottozone agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà.

La richiesta di autorizzazione o del titolo abilitativo comportante mutamento di destinazione d'uso a mezzo di opere edili, dovrà essere corredata da una relazione illustrativa di verifica dell'effetto sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi della nuova destinazione.

La destinazione d'uso di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati così come indicato dalla Legge regionale n. 31/1986, anche con opere di adattamento del fabbricato, non comporta mutamento di destinazione d'uso.

Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nella “*Guida e norme per gli interventi in zona agricola*” contenuta nel Regolamento Edilizio.

## **21.6 CORTI DI ANTICA ORIGINE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'EX ART. 10 DELLA L.R. 24/85**

Sulle tavole del in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono indicate con perimetrazione specifica le *Corti di antica origine individuate ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85*.

Gli interventi edilizi previsti nelle Corti di antica origine individuate ai sensi dell'art. 10 L.R.V. n. 24/85, siano essi inerenti abitazioni che annessi rustici, sono soggetti in ogni caso a quanto dispone la L.R. n. 11/04 art. 44.

Le *Corti Rurali* sono state disciplinate dalla Variante Parziale al P.R.G.. approvata con delibera G.R. n.

3182 in data 01-09-1998 e successiva variante generale che ha ridefinito le corti rurali raggiungendo un totale di 38 Corti Rurali.

Le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree scoperte sono quelle rilevate ed indicate nelle Schede B di analisi.

Qui di seguito viene riportato l'elenco delle Corti individuate nel territorio:

### ELENCO CORTI RURALI

| <b>Ambito</b> | <b>Identificativo</b>                | <b>n° ex corte B</b>  | <b>Nome sezione rilevazione (schede A)</b> | <b>Fasc.</b> | <b>TAV. n°</b> | <b>n° sezione</b> |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|--------------|----------------|-------------------|
| C1            | <i>Corte Villa Querini Stampalia</i> | <i>Centro storico</i> | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>4.a</b>   | <i>12.3.1</i>  | 1                 |
| C2            | <i>Corte Giovanni XXIII</i>          | <i>Centro storico</i> | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>4.a</b>   | <i>12.3.1</i>  | 1                 |
| C3            | <i>Corte Villa Gaudio</i>            | <i>Centro storico</i> | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>4.a</b>   | <i>12.3.1</i>  | 1                 |
| C4            | <i>Corte Villa Grimani</i>           | <i>Centro storico</i> | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>4.a</b>   | <i>12.3.1</i>  | 1                 |
| C5            | <i>Corte Filanda</i>                 |                       | Loc. Caselle                               | <b>4.a</b>   | <i>12.3.2</i>  | 2                 |
| C6            | <i>Corte Ponticelli</i>              | <i>Corte 17</i>       | Case sparse                                | <b>4.a</b>   | <i>12.3.2</i>  | 17                |
| C7            | <i>Corte Calmaora</i>                | <i>Corte 18</i>       | Case sparse                                | <b>4.a</b>   | <i>12.3.2</i>  | 16                |
| C8            | <i>Corte Il Deserto</i>              | <i>Corte 19</i>       | Case sparse                                | <b>4.a</b>   | <i>12.3.2</i>  | 16                |
| C9            | <i>Corte Crosare di sopra</i>        |                       | Loc. Crosare                               | <b>4.a</b>   | <i>12.3.2</i>  | 3                 |
| C10           | <i>Corte Risara Ronchi</i>           | <i>Corte 1</i>        | Case sparse                                | <b>4.b</b>   | <i>12.3.3</i>  | 18                |
| C11           | <i>Corte Carampelle a sera</i>       | <i>Corte 2</i>        | Case sparse                                | <b>4.b</b>   | <i>12.3.3</i>  | 15                |
| C12           | <i>Corte Carampelle</i>              | <i>Corte 3</i>        | Case sparse                                | <b>4.b</b>   | <i>12.3.3</i>  | 15                |
| C13           | <i>Corte Carampelle a mattina</i>    | <i>Corte 4</i>        | Case sparse                                | <b>4.b</b>   | <i>12.3.3</i>  | 15                |
| C14           | <i>Corte Traversina</i>              | <i>Corte 5</i>        | Case sparse                                | <b>4.b</b>   | <i>12.3.3</i>  | 15                |
| C15           | <i>Corte Sant'Agata</i>              | <i>Corte 6</i>        | Case sparse                                | <b>4.b</b>   | <i>12.3.3</i>  | 15                |
| C16           | <i>Corte Albero Picioso</i>          | <i>Corte 7</i>        | Loc. Albero Picioso                        | <b>4.b</b>   | <i>12.3.3</i>  | 13                |
| C17           | <i>Corte Colombaretta</i>            | <i>Corte 8</i>        | Case sparse                                | <b>4.b</b>   | <i>12.3.3</i>  | 16                |

## 21.7 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Le tavole del relative alle *Corti di antica origine*, redatte in scala 1:1.000, indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, gli interventi edilizi ammessi.

In queste aree il si attua mediante:

| <b>Ambito</b> | <b>Identificativo</b>           | <b>n° ex corte B</b> | <b>Nome sezione rilevazione (schede A)</b> | <b>Fasc.</b> | <b>TAV. n°</b> | <b>n° sezione</b> |
|---------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|--------------|----------------|-------------------|
| C18           | <i>Corte Albarello</i>          | <i>Corte 9</i>       | Case sparse                                | <b>5.a</b>   | 12.3.3         | 16                |
| C19           | <i>Corte Cavecchia</i>          | <i>Corte 10</i>      | Case sparse                                | <b>5.a</b>   | 12.3.3         | 16                |
| C20           | <i>Corte Marini</i>             | <i>Corte 11</i>      | Loc. Crosare                               | <b>5.a</b>   | 12.3.3         | 3                 |
| C21           | <i>Corte Crosare</i>            | <i>Corte 12</i>      | Loc. Crosare                               | <b>5.a</b>   | 12.3.3         | 3                 |
| C22           | <i>Corte Sanovo</i>             | <i>Corte 13</i>      | Case sparse                                | <b>5.a</b>   | 12.3.3         | 17                |
| C23           | <i>Corte Colombare</i>          | <i>Corte 14</i>      | Loc. Colombara                             | <b>5.a</b>   | 12.3.3         | 5                 |
| C24           | <i>Corte Castagnara</i>         | <i>Corte 15</i>      | Loc. Vignaletto                            | <b>5.a</b>   | 12.3.3         | 4                 |
| C25           | <i>Corte Boaria</i>             | <i>Corte 16</i>      | Case sparse                                | <b>5.a</b>   | 12.3.3         | 17                |
| C26           | <i>Corte Papesso</i>            | <i>Corte 25</i>      | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 1                 |
| C27           | <i>Corte Sant'Eugenia</i>       | <i>Corte 20</i>      | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 1                 |
| C28           | <i>Corte Castagnara</i>         | <i>Corte 32</i>      | Case sparse                                | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 17                |
| C29           | <i>Corte San Sebastiano</i>     |                      | Case sparse                                | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 16                |
| C30           | <i>Corte Marzara</i>            |                      | Case sparse                                | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 16                |
| C31           | <i>Corte Boschetto</i>          | <i>Corte 33</i>      | Case sparse                                | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 18                |
| C32           | <i>Corte Cesura</i>             | <i>Corte 29</i>      | Loc. Crosare                               | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 3                 |
| C33           | <i>Corte Crosare di sopra 2</i> |                      | Loc. Crosare                               | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 3                 |
| C34           | <i>Corte Crosare di sopra 3</i> |                      | Loc. Crosare                               | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 3                 |
| C35           | <i>Contrada Sant'Eugenia</i>    |                      | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 1                 |
| C36           | <i>Corte Sant'Eugenia 2</i>     |                      | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 1                 |
| C37           | <i>Corte San Francesco</i>      |                      | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>5.b</b>   | 12.3.4         | 1                 |
| C38           | <i>Corte Campagnola</i>         |                      | Case sparse                                | <b>5.b</b>   | 12.3.2         | 15                |

d) Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni

e) specifiche riportate nelle tavole del relative ai Centri Storici redatte in scala 1:1000 di . A tal fine il determina, con apposita simbologia le unità minime di intervento e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le tipologie di intervento secondo le modalità descritte nel Regolamento Edilizio. Ciascuna unità edilizia individuata con specifico intervento costituisce unità minima di intervento. Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi del D. Lgs 42/04.

- f) Strumento Urbanistico Attuativo, nei casi in cui nelle planimetrie di sia indicato con apposito perimetro l'obbligo di piano attuativo o nel caso in cui si vogliano modificare le prescrizioni di .

Indicazioni specifiche sulle modalità e sui criteri di intervento sono contenute all'interno dell'art. 25 *“Modalità di intervento nei centri storici, corti rurali di antica origine e manufatti significativi”* delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle schede derivano da un rilievo sommario dei fabbricati e hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.

**Parametri edilizio-urbanistici**

| <b>Zona E agricola -</b>                        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale            | mc/mq | L.R. 11/04 e presenti norme                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rapporto di copertura massimo dal fondo rustico | mq/mq | L.R. 11/04 e presenti norme                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Numero massimo dei piani abitabili              | n.    | 2 più il sottotetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Altezza massima dei fabbricati                  | ml    | 7.50<br>Salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici ecc. (1)                                                                                                                                                                                                                                  |
| Distanza minima dal confine stradale            | ml    | Per le nuove edificazioni quella prevista dal D.M. 1/04/1968, n° 1404.<br><br>Per l'ampliamento di edifici residenziali ubicati a distanza inferiore rispetto a quella stabilita dal D.M. 1/04/1968, n° 1404, è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purché l'ampliamento non sopravvanzi rispetto al fronte stradale. |
| Distanza minima dai confini di proprietà        | ml    | Per le abitazioni e gli annessi rustici:<br><br>5.00 (2) (3)<br><br>Per le stalle e per le concimaie le distanze minime da rispettarsi sono prescritte dalla D.G.R.V. 7949 del 22/12/1989                                                                                                                                          |
| Distanza minima dai fabbricati                  | ml    | $\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10.00 o in aderenza,<br><br>Da edifici a confine: 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;                                                                                                                                                                                     |

- a) L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2.70 deve essere risolto senza variazioni dell'altezza complessiva dei fabbricati rurali utilizzando opportunamente l'inclinazione delle falde o variando la quota d'imposta dei solai intermedi.
- b) o distanza minore previo consenso del vicino mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettata la minima distanza di ml. 10.00 tra i due corpi di fabbrica.

- c) In caso di allevamenti le distanze minime da rispettarsi sono prescritte dal D.G.R.V. 7949 del 22/12/1989 e atti di indirizzo L.R. n. 11/04.

## **Art. 22 ZONE F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO**

Sono zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti debbono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano.

Le zone F ricadenti all'interno del *Centro Storico* sono soggette agli interventi previsti dalle tavole del in scala 1:1.000 ad esse relative, con l'adeguamento alle specifiche norme disposte per i *Centri Storici*.

Ogni indicazione di cui sopra potrà essere modificata nella predisposizione di progetti con le procedure previste dagli artt. 10 – 19 del D.P.R. 327/2001 sue modifiche ed integrazioni.

### **22.1 F1 AREE PER L'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.

Il rapporto di copertura fondiario non può essere superiore al 40%; 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.

### **22.2 F2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

All'interno di tali aree devono essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, quali: uffici pubblici, edifici per attività culturali, sociali, chiese, ecc.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

### 22.3 F3 AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

Le aree destinate a parco devono essere sistemate a giardino con alberi ad alto fusto.

In esse si possono realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche; gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché eventuali chioschi per il ristoro.

Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport possono essere realizzati edifici fino ad un rapporto di copertura massimo del 30% dell'area; l'altezza massima è fissata in 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

### 22.4 F4 AREE DI PARCHEGGIO

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata, limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi; le aree con estensione superiore a 300 mq devono essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

I parcheggi individuati esternamente alle aree urbane, in contesti agricoli, non possono essere pavimentati, né asfaltati, ma realizzati semplicemente in terra battuta, in ghiaia o con grigliati inerbatati; la loro realizzazione non consente sbancamenti o scavi del terreno di profondità maggiore di 50 cm.

## Art. 23 MANUFATTI SIGNIFICATIVI

Sulle tavole del in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono indicati con perimetrazione specifica i *Manufatti significativi*.

Riportiamo qui di seguito l'elenco dei Manufatti significativi:

### ELENCO MANUFATTI SIGNIFICATIVI

| <b>Ambito</b> | <b>Identificativo</b>             | <b>n° ex corte B</b> | <b>Nome sezione rilevazione (schede A)</b> | <b>fascicolo</b> | <b>TAV.</b> | <b>n° sezione</b> |
|---------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|------------------|-------------|-------------------|
| M1            | <i>Oratorio di San Sebastiano</i> | 24                   | Case sparse                                | <b>3.b</b>       | 12.3.4      | 15                |
| M2            | <i>Cimitero Vignaletto</i>        |                      | Loc. Vignaletto II                         | <b>3.b</b>       | 12.3.4      | 14                |
| M3            | <i>Cimitero Caselle</i>           |                      | Loc. Caselle                               | <b>3.b</b>       | 12.3.4      | 2                 |
| M4            | <i>Cimitero Pressana</i>          |                      | Loc. Capoluogo Pressana                    | <b>3.b</b>       | 12.3.4      | 1                 |

### 23.1 DESTINAZIONI D'USO

I *Manufatti significativi* ricadono in diverse Z.T.O. e pertanto la loro destinazione d'uso è quella indicata dalle specifiche norme di zona pertinenti all'area in cui si trovano.

Sono consentite destinazioni diverse, in deroga al precedente comma, ai manufatti individuati nelle zone agricole E, in quanto non funzionali all'attività rurale (si tratta principalmente di chiese per il culto religioso o cimiteri).

Per tutti i *Manufatti significativi* i cambi di destinazione d'uso sono comunque ammessi qualora, a giudizio

della Commissione edilizia, risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti, per i fabbricati in oggetto, dal in tavole specifiche.

I locali ricavati nei *Manufatti significativi* secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m 2,40, fermi restando, ai fini della concessione dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano.

Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m 1,80.

L'altezza utile può essere di m 2,20 esclusivamente per locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente.

Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.

- b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività deve essere di mq 25 e l'altezza media non inferiore a m 2,50.
- c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

## 23.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Le tavole 13.4.n del relative ai *Manufatti significativi*, redatte in scala 1:1.000, indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, gli interventi edilizi ammessi.

In queste aree il si attua mediante:

- g) Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle tavole del relative ai Gradi di Intervento e Arredo Urbano nei *Manufatti significativi* redatte in scala 1:1000 di . A tal fine il determina, con apposita simbologia le unità minime di intervento e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le tipologie di intervento secondo le modalità descritte nel Regolamento Edilizio. Ciascuna unità edilizia individuata con specifico intervento costituisce unità minima di intervento. Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi del D. Lgs 42/04.
- h) Strumento Urbanistico Attuativo, nei casi in cui nelle planimetrie di sia indicato con apposito perimetro l'obbligo di piano attuativo o nel caso in cui si vogliano modificare le prescrizioni di .

Indicazioni specifiche sulle modalità e sui criteri di intervento sono contenute all'interno dell'art. 25 "*Modalità di intervento nei centri storici, corti rurali di antica origine e manufatti significativi*"

delle presenti Norme Tecniche operative.

## **Art. 24 ALLINEAMENTI - VINCOLI - FASCE DI RISPETTO**

### **24.1 PERCORSI CICLO-PEDONALI URBANI**

Nelle tavole del sono indicati con apposita simbologia i *percorsi ciclo-pedonali* nell'ambito urbano.

La larghezza dei percorsi ciclabili non può essere inferiore a m 2,50, salvo particolari necessità o diverse prescrizioni indicate sulle specifiche schede progettuali allegate alle presenti norme; nella loro realizzazione si deve rispettare la legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Al fine della determinazione della distanza da rispettare dai *percorsi ciclo-pedonali*, essi vanno considerati al pari delle strade.

E' facoltà del Comune realizzare, tramite convenzione con i privati, percorsi pedonali e ciclabili anche se non espressamente indicati in grafia.

### **24.2 RETTIFICHE STRADALI**

Sulle tavole di progetto di sono indicate le *rettifiche stradali*; dove previste, la distanza dal confine stradale si deve intendere e computare dal limite delle rettifiche stesse.

### **24.3 FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Gli interventi e l'edificazione nelle *fasce di rispetto stradale* sono normati dal D.G.L.S. 285/92 di approvazione del Nuovo Codice della strada e dal D.P.R. 495/92, così come modificato dal D.P.R. 147/93.

Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle *fasce di rispetto stradale* sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 come riportati dal R.E..

Gli ampliamenti di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico-sanitari, sono ammessi in fasce stradali purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione a favore del Comune o di altro Ente proprietario, qualora richiesto da quest'ultimo, registrato e trascritto, con cui il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del relative all'estensione delle *fasce di rispetto stradali*, si considerano prevalenti quelle scritte, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia.

Le *fasce di rispetto stradale* sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime,

secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle *fasce di rispetto stradale* possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle *fasce di rispetto stradale*.

#### **24.4 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Gli interventi nelle *fasce di rispetto cimiteriale* sono regolate principalmente dal R.D. n. 1265/34, modificato dalla L.S. 983/57, dalla L.S. 216/58, dalla L.R. 78/80, dal D.P.R. 257/61 e dal D.P.R. 803/75.

Il riporta graficamente sulle tavole i vincoli cimiteriali esistenti. Le *fasce di rispetto cimiteriale* sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

È ammesso a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori.

Nelle *fasce di rispetto cimiteriale* è vietata la nuova edificazione (eccetto edilizia cimiteriale); per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 come riportati nell'art. 10 del R.E. senza alcuna possibilità di ampliamento.

Le aree comprese nelle *fasce di rispetto cimiteriale* sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.

#### **24.5 METANODOTTO SNAM**

Sulle tavole del è indicato il tracciato del metanodotto Snam che attraversa il territorio comunale. Tale metanodotto impone fasce di rispetto per servitù della profondità di 20 ml dall'asse della condotta, su entrambi i lati.

Ulteriori vincoli e le norme da rispettare, sono contenuti nel D.M. 24/11/1984 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. n. 12 del 15/01/1985.

In particolare l'art. 2.4.3 del citato Decreto prevede che i nuovi fabbricati appartenenti a nuclei abitati vengano posti ad una distanza non inferiore a 100 ml. dai metanodotti.

Per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.) che si intendano realizzare in prossimità del metanodotto, è comunque necessario sia contattato l'Ente responsabile della condotta (SNAM) per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi, in considerazione anche dell'individuazione approssimativa del tracciato sulle tavole del P.I. .

#### **24.6 LINEE ELETTRICHE**

In presenza di linee elettriche sono da rispettare le indicazioni normative con riferimento e calcolate nel

rispetto della metodologia di cui al D. Min. Ambiente e tutela del territorio e del mare 29.05.2008, che potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione dell'esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche del singolo elettrodotto da parte dell'A.R.P.A.V. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

#### **24.7 FABBRICATI E PERTINENZE SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE**

Sulle tavole del sono indicati con colore nero i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/04.

Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.

Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

#### **24.8 IMPIANTI PER LA TELERADIOCOMUNICAZIONE E LA TELEFONIA MOBILE**

La costruzione di tali impianti richiede il rilascio del titolo abilitativo, previa approvazione del Consiglio Comunale.

L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve fare riferimento alle disposizioni della Circolare 12/07/01, n° 12, «Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti», approvata con DGRV 22/06/01, n° 1636.

#### **24.9 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

Si applichi quanto contenuto nel Dlgs 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", a norma dell'art. 4, lettera c) della Legge 15 marzo 1997, n. 59 e come successivamente modificato e alla deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 1999, n. 4433 "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati distributori stradali di carburante" (art. 2, comma 1 del Dlgs 11 febbraio 1998, n. 32, modificato dall'art. 1 del Dlgs 8 settembre 1999, n. 346 e dal D.L. 29 ottobre 1999, n. 383).

### **Art. 25 MODALITA' DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI, CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE E MANUFATTI SIGNIFICATIVI**

La presente sezione della normativa si applica agli edifici ed agli spazi compresi nei centri storici (z.t.o."A"), nelle corti rurali di antica origine (z.t.o. "E") e nei manufatti significativi, perimetrati nelle planimetrie di alle diverse scale.

Gli edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo "A", le corti rurali di antica origine e i manufatti

significativi sono individuati con apposito perimetro e numerazione nelle tavole di Piano serie 13.4 in scala 1:1000, contraddistinti con una numerazione progressiva che consente il collegamento con le schede B e le tavole di analisi 12.2 “Gradi di protezione dei fabbricati”, e campiti con un colore che corrisponde al tipo di intervento ammesso.

### **25.1 UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

Le tavole di progetto individuano le Unità Minime di Intervento che rappresentano l'unità minima di studio e corrispondono in linea di massima alle unità edilizie.

Il perimetro dell'unità minima fa riferimento alla linea esterna continua e nel caso di nuova costruzione alla sagoma definita dal tratteggio.

Gli interventi edilizi previsti per ogni singola Unità Minima di Intervento sono da intendersi vincolanti; per ogni Unità Minima di Intervento sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come qui di seguito definiti, fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, per i quali è consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria.

La progettazione deve interessare almeno una Unità Minima di Intervento anche se di più proprietari o almeno una intera proprietà se riferita a più edifici.

Qualora gli interventi edilizi proposti riguardino solo una o più unità immobiliari di una unità edilizia ed il progetto non sia riferito e coordinato alla totalità della stessa, saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di restauro, anche se alla unità edilizia è attribuito un intervento di minore tutela.

Per favorire gli interventi previsti dalle tavole di progetto, che comprendono più proprietà o più unità edilizie chiaramente identificabili, è ammessa la suddivisione in sotto-unità o la rettifica parziale dei perimetri delle unità per meglio adeguarli alla natura dei fabbricati.

Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia tipologica e funzionale delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti della rimanente parte di Unità di intervento;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

Nelle tavole di progetto vengono identificate e quantificate quelle parti di fabbricato per le quali è ammesso l'ampliamento o la ricomposizione dei volumi secondo appositi schemi grafici. La nuova volumetria dovrà essere conforme alla composizione attuale ed in ogni caso inderogabilmente accorpata unitariamente con il volume preesistente secondo le tavole di progetto; il nuovo volume dovrà essere correttamente inserito e relazionato all'unità edilizia contigua e al contesto edificato, con presentazione di un progetto unitario che garantisca un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.

### 25.1.1 - UMI - Unità Minima di Intervento edilizio-urbanistico

Le tavole di progetto individuano le U.M.I. – Unità Minime di Intervento Edilizio Urbanistico che rappresentano l'eventuale ambito esteso di studio e corrispondono in linea di massima alle proprietà terrene. Le U.M.I. – Unità Minime di Intervento Edilizio Urbanistico sono individuate sulle tavole di progetto con un perimetro nero e segno marcato; qualora non riportate è da intendersi che esse coincidono con il perimetro dei rispettivi nuclei di Centro Storico o Corti Rurali di Antica Origine.

Tutti gli interventi edilizi previsti all'interno di ogni singola U.M.I. - Unità Minima di Intervento edilizio urbanistico sono da intendersi vincolanti; solo previa redazione di un Piano di Recupero con disegno planivolumetrico esteso all'intero perimetro della relativa U.M.I. è consentita una diversa soluzione progettuale che dovrà risultare coerente e correttamente integrata con il tessuto edilizio circostante.

### 25.2 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Le tavole del P.I. relative ai Centri Storici, alle corti rurali di antica origine e ai manufatti significativi, redatte in scala 1.1000, indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, gli interventi edilizi ammessi e qui di seguito regimentati, secondo specifiche modalità che prevalgono sulle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi della decreto legislativo 42/04..

Sono sempre consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, di ordinaria e straordinaria manutenzione, come qui di seguito definiti, fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, per i quali è consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria.

In relazione allo stato di conservazione e al valore attribuito a ciascun edificio sono individuati i seguenti ulteriori interventi edilizi ammessi, assoggettati ai relativi titoli abilitativi indicati:

- Restauro e risanamento conservativo (permesso di costruire);
- Ristrutturazione edilizia (permesso di costruire);
- Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione (permesso di costruire);
- Sostituzione edilizia in sedime (tutti gli interventi) (permesso di costruire);
- Sostituzione edilizia con indici dati (permesso di costruire);
- Demolizione senza ricostruzione (denuncia di inizio attività).

Sono inoltre previsti alcuni interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizio-urbanistica indicati anch'essi puntualmente nelle tavole di della serie 13.4.n., in scala 1:1000, comunque assoggettati a permesso di costruire. Le diverse tipologie di intervento sono descritte all'interno del Regolamento Edilizio. Nel Centro storico, in alcuni casi puntualmente individuati da appositi *Schemi Di Intervento*, tali interventi possono essere soggetti ad un Intervento Edilizio Diretto con obbligo di stipula di Convenzione, attinente ad eventuali previste opere di urbanizzazione (vedi N.T.O.).

All'interno delle categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia sono

ammesse più classi graduate di intervento. Di norma si deve applicare la categoria di intervento di maggior tutela, salvo che il richiedente giustifichi con idonea documentazione l'applicabilità della graduazione di minor tutela; il Consiglio Comunale sentita la Commissione edilizia decide motivatamente sull'attribuzione dell'intervento ammesso.

Ai fini della definizione degli interventi la relativa indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:

- a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico-strutturale e delle destinazioni d'uso;
- b) l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
- c) il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;
- d) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive, comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale, ecc., con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie, in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
- e) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico ecc.).

Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo le indicazioni della tab. A di seguito riportata ed in una relazione, schematica nei casi più semplici, adeguatamente elaborati e documentati nei casi complessi o di maggior rilievo, anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

Inoltre gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui al paragrafo precedente e dovranno tendere ad irrobustire l'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause, nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile, di quello originario, tanto nel suo insieme quanto nelle sue singole componenti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso.

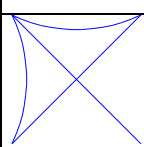
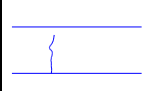
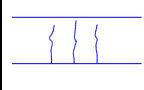
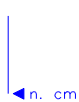
Ad integrazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio la consistenza tecnica degli interventi di restauro o ristrutturazione dovrà essere definita a mezzo di un compiuto progetto, contenente appositi elaborati che consentano la precisa individuazione delle condizioni di stato attuale, delle operazioni da compiere e delle relative modalità di esecuzione; all'uopo campando sugli elaborati di stato attuale in giallo le demolizioni e su quelli di progetto in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostituiti.

Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la geometria delle forme, la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finiture, degli infissi, degli impianti e di ogni altro elemento importante, ivi compresi il sottosuolo e lo stato degli spazi circostanti l'edificio. Per le

parti di edificio da conservarsi dovrà essere sottoscritta dal proprietario, dal progettista, dal direttore e dall'assuntore dei lavori apposta impegnativa che costituirà parte integrante del progetto stesso.

**TAB. A - GRAFIE UNIFICATE PER IL RILIEVO CRITICO DI STATO ATTUALE**

| PIANTA | ALZATO |                                                                                                                                     |
|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |        | Apertura (porta o finestra attualmente utilizzata)                                                                                  |
|        |        | Apertura attualmente non utilizzata, tamponata ma chiaramente individuabile                                                         |
|        |        | Apertura ricavata in breccia posteriore all'edificazione originaria (incoerenza tra contorni e muratura)                            |
|        |        | Discontinuità delle murature dimostrabile con mancanza di ammorsature e intonaco continuo sulla faccia o facce interne              |
|        |        | Traccia di orizzontamento preesistente (solaio o scale demoliti e sostituite ad un diverso livello)                                 |
|        |        | Superfici intonacate e dipinte o decorate da conservarsi                                                                            |
|        |        | Superfici che si presumono dipinte o decorate su cui sono stati effettuati i sondaggi indicati (+ esito positivo, - esito negativo) |
|        |        | Superfici che si presumono dipinte o decorate sulle quali vanno effettuati i sondaggi                                               |
|        |        | Solai in legno, con sola orditura primaria, direzione e interasse delle travature                                                   |
|        |        | Solai in legno, con orditura primaria e secondaria, direzione e interasse delle travature                                           |

| PIANTA                                                                              | ALZATO                                                                              |                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                     | Solai come sopra, trave inflessa con freccia maggiore 1/100 luce                                                                           |
|    |                                                                                     | Solai come sopra, trave in grave stato di faticenza (marciume, fessurazioni, ecc.)                                                         |
|    |                                                                                     | Solai come sopra, travatura sfilata o marcita ad uno o tutti due gli appoggi                                                               |
|    |                                                                                     | Volta a crociera o a padiglione                                                                                                            |
|   |                                                                                     | Volta a botte                                                                                                                              |
|  |  | Lesione singola con netta soluzione di continuità tra le murature                                                                          |
|  |  | Lesione composta, incoerenza muraria complessiva                                                                                           |
|                                                                                     |  | Fuori piombo delle murature verticali con indicazione del punto massimo in proiezione (positivo verso l'esterno, negativo verso l'interno) |
|  |  | Aree che presentano cedimento di fondazione presunto dal quadro fessurativo generale                                                       |

### 25.3 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Si riportano le definizioni degli interventi edilizi ammessi nei Centri Storici, Corti Rurali e Manufatti Significativi, e relativi titoli abilitativi richiesti, che prevalgono sulle definizioni e specifiche di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 riportate dal Regolamento Edilizio.

Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse viene definito che per:

- rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e i trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
- ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

#### 25.3.1 - Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a comunicazione.

La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di restauro e risanamento conservativo e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o conservare negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia o ristrutturazione edilizia con sopraelevazione.

Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti agli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, soltanto per quegli elementi che non siano in contrasto con i modelli originari. In ogni caso per gli edifici sottoposti ai suddetti interventi, non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette denuncia di inizio attività, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- il rifacimento degli infissi esterni;
- il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.), tinteggiatura dell'edificio;
- sostituzione di elementi accessori o ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
- costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
- spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse;
- interventi descritti nella circolare Min. LL.PP. 1918/77 per edifici produttivi e aziende agricole;

- con riferimento alle aree scoperte, interventi di conservazione, sostituzione di elementi di arredo, pavimentazioni di percorsi o sostituzione di quelle esistenti.

Non rientrano in ogni caso l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno.

### 25.3.2 - Manutenzione straordinaria

Sono considerate di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

Per i fabbricati soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi solo se non risultano in contrasto con i criteri di conservazione e tutela richiesti per gli edifici stessi.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche, necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.

Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di nuovi percorsi.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a denuncia di inizio attività.

### 25.3.3 - Restauro e risanamento conservativo

Per interventi di *restauro e risanamento conservativo*, da eseguirsi tutti con permesso di costruire, si intendono, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso compatibili.

Gli edifici soggetti all'intervento di *restauro e risanamento conservativo* sono campiti in colore rosso sulle tavole del P.I. redatte in scala 1:1000.

In relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso, quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente sono previste due distinte classi degli interventi ammissibili e precisamente:

- 1a) Intervento finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza secondo i criteri del restauro scientifico.

È ammesso:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali; delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, preferibilmente in pannelli prefabbricati, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali, degrado stilistico o alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica. L'inserimento dei servizi igienici tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o

coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.

È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultima.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo colturale del territorio, anche se non strettamente connessi all'organismo edilizio, nonché nello spazio di pertinenza tutti gli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, edicole, lapidi antiche, aie di antica origine, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.

In occasione della domanda di intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che contrastino con la comprensione storica dell'edificio (aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti o pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati).

È ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite di impianto storico.

**1b)** Intervento finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea secondo 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, modanature, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originali verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria 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 originaria 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 il contesto edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché le aie di antica origine, gli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- h) 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, anche con l'apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del

profilo altimetrico originario;

- l) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti. Non sono ammesse scale esterne;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- a) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
- b) conservazione delle pavimentazioni esterne originarie (pavimentazione aie): laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
- c) conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- d) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, ecc.;
- e) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è ammessa la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:

- a) inserimento di nuovi collegamenti interni verticali ed orizzontali nonché l'inserimento di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

È inoltre da rispettare quanto prescritto ai seguenti punti:

- a) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre con infissi di materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Qualora la loro chiusura fosse avvenuta in precedenza tramite infissi non idonei questi dovranno essere rimossi e sostituiti con infissi di materiale tradizionale. Viene consentita l'apertura di finestre sul tetto utilizzando infissi di materiali idonei, evitando però la modifica del profilo;
- b) 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 o

in pietra locale, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

#### 25.3.4 - Ristrutturazione edilizia

Per interventi di *ristrutturazione edilizia*, da eseguirsi tutti con permesso di costruire, si intendono, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione sotto i profili architettonico, ambientale, artistico e culturale, sono rivolti a trasformarlo mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza aumenti di volume.

Gli edifici soggetti all'intervento di *ristrutturazione edilizia* sono campiti in colore arancio sulle tavole del P.I., redatte in scala 1:1.000.

In relazione al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di significativa caratterizzazione da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente, sono previste due distinte classi di interventi ammissibili di ristrutturazione e precisamente:

##### 2a) Ristrutturazione edilizia parziale

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo 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, modanature ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 50 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati, la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti se non tramite il riutilizzo di parti degli stessi;
- 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) possibilità di apertura di finestre sul tetto, senza però modificarne il profilo;
- e) 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 e comunque portandole a forma 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 delle aie di antica origine e degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- h) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;

- l) possibilità di inserire scale, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture. Non sono ammesse scale esterne;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storico dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni ed indicazioni precedenti anche le seguenti:

- q) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame e comunque a quelle tradizionalmente proprie dei fabbricati a cui tipologicamente è riconducibile lo stesso;
- r) i porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa. Qualora la loro chiusura fosse avvenuta in precedenza tramite infissi non idonei questi dovranno essere rimossi e sostituiti con infissi di materiale tradizionale;
- a) possibilità di inserimento di nuovi collegamenti interni verticali ed orizzontali nonché di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

## **2b) Ristrutturazione edilizia totale**

A questa classificazione si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

L'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano circostante, adeguandosi alla normativa di seguito riportata in *"Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici"*, nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel centro storico, o in *"Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola"* nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno di una corte rurale di antica origine o in un manufatto significativo.

Per essa sono ammessi: interventi fino alla completa ridefinizione dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i

caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto di reperto di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

L'intervento non può giungere alla totale demolizione del fabbricato.

#### 25.3.5 – Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione

L'intervento di *ristrutturazione edilizia con sopraelevazione*, da eseguirsi con permesso di costruire, riguarda quegli edifici che ricadono nella categoria della ristrutturazione edilizia ma che, per rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche minime previste dalle presenti norme, necessitano di una sopraelevazione. Gli edifici soggetti all'intervento di *ristrutturazione edilizia con sopraelevazione* sono campiti, sulle tavole di in scala 1:1000, con colore arancio e simbolo viola "S" (indicante la sopraelevazione).

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione della veste esterna del fabbricato. Consente la sopraelevazione dell'edificio fino al raggiungimento per piano, di un'altezza minima idonea a quella prevista dalle presenti norme.

Analogamente agli edifici ricadenti nell'ambito della ristrutturazione edilizia, anche per gli edifici soggetti al grado di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, valgono le due distinte classi di interventi ammissibili di ristrutturazione e precisamente: a)- *Ristrutturazione edilizia parziale*, b)- *Ristrutturazione edilizia totale*. Tali classi di interventi ammissibili sono relazionate al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di significativa caratterizzazione da recuperare e conservare che emergeranno dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente

Fatti salvi i disposti e le prescrizioni dettate nelle analoghe norme previste per edifici soggetti all'intervento di *Ristrutturazione edilizia*, l'intervento di sopraelevazione sarà ammissibile se verranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) ripristino degli andamenti e delle sporgenze dei tetti;
- b) ripristino dell'intero apparato di gronda (cornicioni, modanature ecc.).

#### 25.3.6 - Sostituzione edilizia in sedime (tutti gli interventi)

Riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro dei *Centri Storici* non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

Gli edifici soggetti all'intervento di *sostituzione edilizia in sedime* sono campiti in colore nocciola sulle tavole del redatte in scala 1:1.000.

Sono consentiti gli interventi edilizi previsti dai presenti art. 25.3.1 (*manutenzione ordinaria*, assoggettata a comunicazione), art. 25.3.2 (*manutenzione straordinaria*, assoggettata a denuncia di inizio attività), art. 25.3.3 (*Restauro e risanamento conservativo*, assoggettata a permesso di costruire), art. 25.3.4 (*Ristrutturazione edilizia*, assoggettata a permesso di costruire), nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente, assoggettata a permesso di costruire.

Nella ricostruzione sono ammessi modesti scostamenti di sedime purché almeno l'80% della nuova superficie coperta ricalchi la preesistente senza invadere l'area definita a *corte*, sempre inedificabile, salvaguardando inoltre gli allineamenti con i fabbricati adiacenti.

L'intervento di ricostruzione dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano circostante, adeguandosi alla normativa di seguito riportata in *"Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici"*, nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel centro storico, o in *"Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola"* nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno di una corte rurale di antica origine o in un manufatto significativo.

#### **25.3.7 - Sostituzione edilizia con indici dati**

Per gli edifici soggetti all'intervento di *sostituzione edilizia con indici dati*, campiti in colore verde sulle tavole del P.I. in scala 1:1000, è consentito l'adeguamento planivolumetrico indicato sulle tavole del P.I., realizzabile talvolta solo con la preventiva o contestuale demolizione dell'edificio preesistente, almeno per i volumi eccedenti la nuova sagoma definita dalla linea tratteggiata in rosso per l'altezza indicata; l'intervento è da eseguirsi con permesso di costruire.

L'altezza della nuova costruzione è indicata nei seguenti modi:

- con dato metrico;
- con simbologia che fa riferimento all'altezza dell'edificio adiacente;
- con conferma dell'altezza esistente.

La sagoma planimetrica (tratteggio rosso) intesa anche come allineamenti ed accostamenti, e l'altezza, indicata con dato metrico o simbologia che la collega all'edificio adiacente o ne conferma quella esistente, sono vincolanti, non si devono intendere cioè come indicazioni massime. Nel caso di volumi interrati l'altezza utile massima non dovrà essere superiore a m 2,50.

Il nuovo edificio dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante adeguandosi alla normativa di seguito riportata in *"Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici"*, nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel centro storico, o in *"Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola"* nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno di una corte rurale di antica origine o in un manufatto significativo.

#### **25.3.8 - Demolizione senza ricostruzione**

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la *demolizione senza ricostruzione*.

Gli edifici soggetti all'intervento di *demolizione senza ricostruzione* sono campiti in colore giallo sulle tavole del P.I. redatte in scala 1:1.000.

L'intervento, sempre assoggettato a denuncia di inizio attività, è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque titolo abilitativo e/o autorizzazione relativa ad interventi nella proprietà che le includono.

#### **25.3.9 - Nuova edificazione**

L'intervento di *nuova edificazione* è ammesso secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati sulle tavole P.I. , ed è assoggettato a permesso di costruire. La sagoma planimetrica, definita con una linea tratto-punto nera, il volume e l'altezza, indicati con dato metrico, sono da intendersi massimi: il

nuovo edificio dovrà quindi svilupparsi entro questa planivolumetria con una riduzione volumetrica massima del 25%, fatto salvo eventuali allineamenti di facciata o di gronda.

Il nuovo fabbricato dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante, adeguandosi alla normativa di seguito riportata in “*Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici*”, nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel centro storico, o in “*Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola*” nel caso in cui gli edifici ricadano all’interno di una corte rurale di antica origine o in un manufatto significativo.

Contestualmente alla *nuova edificazione* consentita sono da realizzarsi e convenzionarsi, ove previste dalle Tavole 13.4.n di , le eventuali opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, verde pubblico) ricadenti all’interno della pertinente *unità minima di intervento edilizio-urbanistico (UMI)*.

Il nuovo volume dovrà essere inserito correttamente nel contesto edificato e relazionato all’unità edilizia contigua che dovrà essere compresa in un progetto edilizio unitario che garantisca un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.

### **25.3.10 - Ristrutturazione edilizio-urbanistica**

L’intervento di *ristrutturazione edilizio-urbanistica* prevede la realizzazione di una nuova volumetria derivante dalle preventive o contestuali demolizioni di tutti i fabbricati soggetti a *demolizione senza ricostruzione* esistenti nell’ambito della proprietà, finalizzata al recupero di una configurazione omogenea del tessuto insediativo; l’intervento è da eseguirsi con permesso di costruire. La nuova volumetria potrà avere destinazione d’uso residenziale se i fabbricati demoliti da cui scaturisce sono indicati come edifici non più funzionali al fondo agricolo.

Sulle tavole del P.I. in scala 1:1.000 è indicata la sagoma planimetrica, con linea tratteggiata blu, e l’altezza. L’altezza della nuova costruzione è indicata nei seguenti modi:

- a) con dato metrico;
- b) con simbologia che fa riferimento all’altezza dell’edificio adiacente;
- c) con conferma dell’altezza esistente.

Sia la sagoma planimetrica, intesa anche come allineamenti ed accostamenti, che l’altezza sono vincolanti, non si devono intendere cioè come indicazioni massime.

Previa redazione di un Piano di Recupero con disegno planivolumetrico esteso all’intero ambito della relativa *unità minima di intervento edilizio-urbanistico (UMI)* è ammessa la traslazione della nuova volumetria prevista nella localizzazione ritenuta più idonea, sempre comunque all’interno della relativa *UMI*. In questo caso la sagoma planimetrica e l’altezza sono ridefinibili, purché sia rispettata la volumetria intesa come massima e sono quindi da rispettare anche i parametri edilizio-urbanistici della zona omogenea di appartenenza del fabbricato.

La diversa soluzione planivolumetrica dovrà risultare coerente e correttamente integrata con il tessuto edilizio circostante. Si devono considerare inedificabili tutte le aree individuate a *corte* sulle tavole del P.I. .

In ogni caso la nuova volumetria dovrà risultare omogenea al tessuto edilizio esistente, adeguandosi alla normativa riportata nel Titolo III del Regolamento Edilizio in “*Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici*” nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel centro storico, o in “*Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola*” nel caso in cui gli edifici ricadano all’interno di una corte rurale di antica origine o in un manufatto significativo.

#### 25.4 ARREDO URBANO E USO DEL SUOLO NEI CENTRI STORICI, CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE E NEI MANUFATTI SIGNIFICATIVI

Le tavole del relative ai *Gradi di intervento*, redatte in scala 1:1.000, oltre a definire i gradi di intervento degli edifici, classificano le aree scoperte ed individuano gli elementi di pertinenza dei fabbricati, soggetti alle seguenti norme.

Le aree scoperte e quelle su cui insistono gli edifici da demolire sono inedificabili, salvo nei casi previsti per gli interventi di *sostituzione edilizia in sedime* e di *ristrutturazione edilizio-urbanistica*.

All'interno del centro storico sono ammessi, tramite rilascio di permesso di costruire, garages interrati isolati (senza sovrastanti edifici), purché la copertura di tali garages abbia manto erboso con uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm e non venga modificato l'andamento originario del terreno. Gli eventuali scivoli di accesso ai garages interrati devono essere collocati in spazi non particolarmente in evidenza, non sono comunque realizzabili negli spazi definiti a *corte*; è necessario che nella progettazione che li riguarda siano contestualizzati planimetricamente almeno nell'intero proprio ambito di *unità minima di intervento edilizio-urbanistico (UMI)* per valutarne la corretta collocazione.

Le aree classificate a *corte* possono essere pavimentate in pietra o in acciottolato, mantenute in terra battuta, in ghiaio o a prato, purché libere da qualsiasi elemento che le frazioni o le occupi, se non già in origine preesistente e caratterizzante; l'intervento deve essere unitario e risultare omogeneo per l'intero ambito della *corte*.

Eventuali aie esistenti all'interno delle *corti*, o comunque nelle proprietà, vanno mantenute e restaurate usando materiali e tecniche costruttive come quelli originali.

Gli impianti sportivi, consentiti solo ad uso strettamente privato, vanno collocati al di fuori degli spazi definiti a *corte* e comunque in posizioni non troppo emergenti e visibili. E' necessario che nella progettazione che riguarda gli impianti sportivi essi siano contestualizzati planimetricamente almeno nell'intero proprio ambito di *unità minima di intervento edilizio urbanistico (UMI)*; gli impianti sportivi che comportano un movimento di terra superiore ai 50 cm sono assoggettati a rilascio di permesso di costruire, altrimenti sono assoggettati a denuncia di inizio attività.

I percorsi e le aree scoperte non destinate a *verde (privato o per funzione pubblica)*, eccetto le strade pubbliche, non possono essere pavimentati in asfalto o calcestruzzo, possono invece essere in terra battuta o ghiaio.

Le aree individuate a *verde privato e per funzione pubblica* devono essere mantenute con destinazione di giardini, parchi ed orti.

Sono ammesse strutture in ferro o legno aperte, quali gazebo, ridotte serre o capanni in legno, purché utilizzate esclusivamente in funzione del giardino (non ad uso di garages o ricoveri attrezzi). Tali strutture devono essere di dimensioni contenute (massimo 9 mq, per un'altezza massima di 2,50 m) e non collocate negli spazi definiti a *corte*, né addossate ai fronti principali degli edifici. Tali strutture sono ammesse come

interventi di edilizia libera non soggetta a titolo abilitativo.

Gli *alberi* e i *filari significativi* individuati, ed in generale quelli esistenti nell'ambito dei *Centri Storici*, sono da salvaguardarsi. Sono auspicabili il completamento e le nuove piantumazioni di *alberi* e di *filari*, così come indicati sulle tavole P.I. , con essenze autoctone e analoghe alle preesistenti.

I *muri di brolo* esistenti in mattoni o pietra a vista, sono soggetti a conservazione mediante interventi di restauro e di completamento per le parti demolite; sulle tavole del sono indicate le possibili integrazioni e nuove realizzazioni, prescritte come uniche possibili tipologie di recinzione e di muri di sostegno per gli ambiti individuati.

Le aree classificate a *piazza* sono inedificabili e dovranno esservi organizzati marciapiedi ed aree pedonali con cordonatura e pavimentazione in pietra o in acciottolato, mentre le sole superfici stradali destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate; nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali.

Nelle tavole di , in scala 1:1000, sono inoltre individuati gli *elementi di arredo urbano e uso P.I. suolo*, quali edicole votive, pozzi, cancelli monumentali, ecc.; tali elementi sono soggetti a conservazione mediante interventi di restauro. Sono obbligatoriamente da comprendersi negli interventi edilizi che coinvolgono la proprietà entro cui sono presenti tali elementi.

## **Art. 26 LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **26.1 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione. Seguono 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.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 e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da

destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

La “convenienza pubblica”, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

Ai sensi dell’Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., potranno essere individuate, con varianti al PI aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I; in questo caso l’Amministrazione comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell’avvisopubblico, da attuarsi mediante P.U.A..

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

## **26.2 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE**

L’ “area oggetto di perequazione” costituisce ambito di attuazione degli accordi negoziali.

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.

## **26.3 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 una "progettazione coordinata" estesa all'intero ambito.

-accordi negoziali 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.

## **26.4 CREDITO EDILIZIO**

Il individuo 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;

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. 27 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 assogettate a PUA .

### **Art. 28 ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI**

Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/03 , sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.

La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dalla regione, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico. Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa e per impianti fotovoltaici, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare in sede di richiesta, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto ed adeguata documentazione tecnica che giustifichi la sostenibilità ambientale dell'intervento in particolare per l'adeguatezza del sito sotto il profilo della mobilità carraia e la salvaguardia dell'igiene pubblica e della salute e degli aspetti ambientali.

Gli impianti di produzione di energia elettrica, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole, in questo caso si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14 e da quanto previsto dalla L.R. n. 11/04.

Gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile dovranno rispettare gli

elementi paesaggistici e del patrimonio storico-artistico del territorio, in particolare le autorizzazioni dovranno:

- evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;

- tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici;

in particolare sarà esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nelle seguenti aree :

- aree vincolate ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

- aree vincolate ai sensi dell'articolo 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

- ambiti territoriali di importanza paesaggistica;

- contesti figurativi;

- invarianti di natura ambientale, geologica, paesaggistica;

- aree non idonee e idonee a condizione con particolari criticità e dissesti sotto il profilo idro-geologico;

- coni visuali posti a tutela di vedute paesaggistiche.

**ALLEGATO 1 – SCHEMA DI CONVENZIONE****COMUNE DI PRESSANA****PROVINCIA DI VERONA****CONVENZIONE**

Rep. n°

Prot. N.

L'anno duemila..... (200..) addì ..... del mese di..... alle ore....., in ..... , avanti a me,....., nato a..... il ..... , Notaio, autorizzato per legge a ricevere gli atti ed i contratti, senza la presenza di testimoni per la espressa rinuncia dei contraenti, sono precisamente comparsi:

1) il Sig....., che interviene, agisce e stipula nella qualità di ..... , in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di PRESSANA (Codice Fiscale.....) , ai sensi dell'art. 51 comma 3°, della Legge 8/6/1990 n°142 e in attuazione della delibera del Consiglio Comunale n°..... del..... con la quale si approva lo schema di convenzione;

2) il Sig....., nato a ..... il..... e residente a..... in via..... n°....., nella sua veste di legale rappresentante della Ditta ..... , che d'ora in avanti in questo atto per sé o per eventuali terzi aventi causa per trasferimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione verrà indicato come "la Ditta";

**PREMESSO CHE:**

- la Ditta ha presentato al prot. N. ....del..... istanza al Comune di PRESSANA per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coordinate catastali, un ampliamento dell'attività esistente, per le quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione;

- per quanto richiesto la ditta dichiara che:

1. occupa un'area non destinata a pubblici servizi;
2. ha esigenze documentate di ristrutturazione produttiva;
3. rispetta i parametri edilizi di legge;
4. destina a parcheggio e/o verde privato almeno il 10% della superficie di pertinenza;
5. conscia delle definizioni delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
6. offre garanzie ed oneri eventuali per la realizzazione degli interventi.
7. è unica proprietaria dell'immobile

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si

conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 Definizione ambito**

Viene dato atto che sull'area descritta al catasto del Comune di PRESSANA (VR) alla Sezione..... Foglio..... Mappali n°..... della superficie di mq..... catastali e mq..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale e/o artigianale.

#### **Art. 2 Destinazione di zona**

Viene dato atto che la l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a zona agricola ed individuata come Attività produttiva isolata in zona agricola con schedatura con scheda n°..... e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

#### **Art. 3 Tempi di attuazione**

La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto approvato, oggetto del Permesso di costruire n°..... /..... .

#### **Art. 4 Quantificazione dell'intervento**

Viene dato atto che:

- 1) la superficie reale, compresa la pertinenziale esterna, dell'area del fabbricato industriale esistente è di mq.....;
- 2) la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq.....;
- 3) la superficie lorda dell'immobile esistente (mq.....), che sommata a quella dell'ampliamento in progetto (mq.....) e decurtata dell'eventuale immobile esistente destinato alla demolizione (mq.....) forma un totale di mq.....;

Quanto sopra come da confronto e verifica con il parere della Commissione edilizia in data.....n°.....

#### **Art. 5 Oneri**

Oltre all'assoggettamento alla vigente disciplina in materia di oneri di urbanizzazione, l'intervento è assoggettato alla realizzazione delle opere complementari e di tutela ambientale.

Più in particolare la Ditta si impegna a destinare:

- l'area della superficie di mq....., pari al.....della superficie del lotto, a parcheggio
  - l'area della superficie di mq....., pari al.....della superficie del lotto, a verde privato
- e a sistemare e mantenere in buono stato tali aree a proprie cure e spese.

La stessa trova evidenza nella allegata planimetria di progetto (allegato sub 1) che è parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

#### **Art. 6 Obblighi**

La Ditta si impegna a effettuare quanto necessario al fine di ottemperare a tutti gli obblighi relativi alle reti tecnologiche, con particolare riferimento al rispetto delle Leggi n. 319/1976 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", n. 615/1966 "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico", n. 447/1995 "inquinamento acustico" e loro successive modificazioni e integrazioni.

In sede di progetto dovranno essere indicate le modalità che si intendono seguire al fine di regolarizzare gli obblighi sopra indicati.

La Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti, attualmente di .... a .... entro dodici mesi dal rilascio della licenza di agibilità per l'ampliamento di cui al citato progetto.

La Ditta si impegna altresì a mantenere la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e di quelli progettati, nonché delle aree destinate a verde e parcheggio, per un periodo non inferiore ad anni 10 dalla data del certificato di agibilità/agibilità inerente l'ampliamento richiesto ed a non vendere ed affittare l'immobile oggetto della presente a terzi estranei non collegati funzionalmente all'attività attuale. Tale vincolo di destinazione decadrà prima della scadenza decennale solo al sopravvenire di norme urbanistiche di livello statale, regionale o comunale che consentano utilizzazioni diverse.

Le aree previste dal progetto con destinazione a verde e parcheggio rimangono di proprietà privata ma sono

con la presente convenzione assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico.

#### **Art. 7 Garanzie**

La Ditta, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, con la presente convenzione, presta cauzione mediante costituzione di polizza fidejussoria.

La fidejussione sarà pari al 100% dell'importo dei costi inerenti la realizzazione degli spazi a parcheggio e verde, definiti in sede di progetto esecutivo con adeguato computo metrico e ammontanti a Euro .....

La predetta garanzia sarà prestata per un periodo di cinque anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune, fino alla agibilità ed avvenuto assolvimento degli obblighi assunti.

Detta garanzia sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza degli impegni sopra indicati.

#### **Art. 8 Rinunzia all'ipoteca legale**

Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del Sig. Conservatore da ogni analoga responsabilità.

#### **Art. 9 Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/06/1943 n°666 e 28/01/1977 n°10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data

Le Parti

## **ALLEGATO 2 – SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI LOTTIZZAZIONE E SCHEMI DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO**

SCHEDA N°1 – Lottizzazione residenziale di espansione: *ZONA C2 – Pressana – via Corrubolo*

SCHEDA N°2 – Lottizzazione residenziale di espansione: *ZONA C2/1 – Pressana – via Carbon*

SCHEDA N°3 – Lottizzazione residenziale di espansione: *ZONA C2/1 – Caselle – via Chiesa*

SCHEDA N°4 – Lottizzazione residenziale di espansione: *ZONA C2/1 – Crosare – via Don Bellini*

SCHEDA N°5 – Lottizzazione artigianale di espansione: *ZONA D2a/1 – Pressana*

SCHEDA N°6 – Lottizzazione artigianale-commerciale di espansione: *ZONA D2b/1 – Caselle*

SCHEDA N°7 – Schema di intervento area Marcolongo

SCHEDA N°8 – Schema di intervento area Rizzi

SCHEDA N°9 – Schema di intervento area Zuffo

SCHEDA N°10 – Schema di intervento area Quaglio/Visentin