



## Sommario

PRINCIPALI SIGLE E ABBREVIAZIONI IMPIEGATE NELLE NORME .....	4
TITOLO I NORME GENERALI.....	6
ARTICOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	7
1.1 Principi.....	7
1.2 Tematiche di orientamento .....	7
1.3 Tutela del Paesaggio .....	9
1.4 Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....	9
1.5 Individuazione delle fasce di rispetto e principali vincoli ambientali e paesaggistici.....	9
1.6 Recepimento delle prescrizioni dello studio geologico .....	10
1.7 Viabilità.....	10
1.8 Spazi per parcheggi .....	11
ARTICOLO 2 - ALLEGATI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	13
2.1 Allegati testuali e grafici.....	13
2.2 Studio geologico .....	14
2.3 Mappa catastale e rilievo aerofotogrammetrico.....	14
ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI .....	15
3.1 Superficie territoriale (St).....	15
3.2 Superficie fondiaria (Sf).....	15
3.3 Superficie coperta (Sc).....	16
3.4 Superficie lorda di pavimento (slp).....	16
3.5 Indice territoriale (It) .....	18
3.6 Indice fondiario (If) .....	18
3.7 Indice fondiario di base (IfB) .....	18
3.8 Indice fondiario di compensazione (IfC) (anche Volume Teorico Edificabile).....	18
3.9 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....	18
3.10 Rapporto di copertura (Rc) .....	19
3.11 Volume (V).....	19
3.12 Miglioramento consumi energetici .....	20
3.13 Altezza (H) .....	20
3.14 Distanze minime .....	22
3.15 Criteri di misurazione delle distanze.....	22
3.16 Distanze minime tra fabbricati e parti del medesimo edificio (Df) .....	23



3.17	Distanza minima dal confine del lotto determinati dalla linea di ciglio o dai confini di proprietà (Dc)	24
3.18	Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade (Ds)	25
3.19	Rapporto volumetrico esistente	25
3.20	Arretramenti	25
ARTICOLO 4	- AREE DI PERTINENZA	27
ARTICOLO 5	- DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONE	28
5.1	Definizione	28
5.2	Funzioni principali e complementari	28
5.3	Qualificazione dell'intervento edificatorio	28
5.4	Mutamenti della destinazione d'uso	28
5.5	Funzioni escluse	29
5.6	Certificazione urbanistica	29
ARTICOLO 6	- DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE	31
6.1	Residenza	31
6.2	Attività economiche	32
6.3	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	36
ARTICOLO 7	- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	39
7.1	Manutenzione ordinaria	39
7.2	Manutenzione straordinaria	40
7.3	Restauro e risanamento conservativo	43
7.4	Ristrutturazione edilizia	45
7.5	Nuova costruzione	47
ARTICOLO 8	- OPERE DI URBANIZZAZIONE	49
8.1	Opere di urbanizzazione primaria	49
8.2	Opere di urbanizzazione secondaria	50
8.3	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – costo di costruzione	51
TITOLO II	NORME DI ZONA	52
ARTICOLO 9	- AMBITI DI PAESAGGIO	53
9.1	Zona A - Centro storico e nuclei di antica formazione	53
9.2	Zona A - Classi di valore paesistico	58
9.3	Zona A - Aree inedificate	59
9.4	Zona B1 - Edificazione intensiva	60
9.5	Zona B2 - Edificazione semi-intensiva: lotti già edificati	61
9.6	Zona B2 – Edificazione semi-intensiva: aree vuote (lotti liberi)	61



9.7	Zona C - Edificazione estensiva: lotti già edificati .....	69
9.8	Zona C - Edificazione estensiva: aree vuote (lotti liberi) .....	70
9.9	Zona STD - Aree a servizi.....	77
9.10	Zona E1 - Agricola .....	78
9.11	Zona E2 - Boschiva.....	81
9.12	Zona F - Parco Urbano e Territoriale .....	82
9.13	Aree di trasformazione urbanistica soggette a P.A. ....	83
TITOLO III	NORME PAESISTICHE.....	84
	ARTICOLO 10 – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’AMBIENTE .....	85
	ARTICOLO 11 – CARTA DEL PAESAGGIO .....	86
	ARTICOLO 12 – INDICAZIONE PER LA VALUTAZIONE DEI PROGETTI .....	87
	ARTICOLO 13 – NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE IN AMBITO EDIFICATO .....	88
	ARTICOLO 14 – NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE DEI PERCORSI STORICI E PAESAGGISTICI .....	89
	ARTICOLO 15 – NORME PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) .....	90
	ARTICOLO 16 – NORMATIVA GEOLOGICA.....	91
TITOLO IV	NORME PER IL COMMERCIO .....	92
	ARTICOLO 17 – NORMATIVA SULLE ATTIVITA’ COMMERCIALI.....	93
TITOLO V	NORME FINALI E TRANSITORIE; NORME DI SALVAGUARDIA; VARIANTI DEL PGT	95
	ARTICOLO 18 – INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE D’USO IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DELLE ZONE; INTERVENTI NEI P.A. APPROVATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT .....	96
	ARTICOLO 19 – D.I.A. E PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT .....	97
	ARTICOLO 20 – D.I.A. E PERMESSI DI COSTRUIRE RICHIESTI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT: NORME DI SALVAGUARDIA.....	98
	ARTICOLO 21 – VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	99
	21.1 Varianti al PGT .....	99
	21.2 Varianti al PGT di limitata entità .....	99



## PRINCIPALI SIGLE E ABBREVIAZIONI IMPIEGATE NELLE NORME

<b>All.</b>	Allegato
<b>AP</b>	Provincia – Amministrazione Provinciale
<b>Art.</b>	Articolo
<b>Cap.</b>	Capitolo
<b>cfr.</b>	Confronta/vedi
<b>cl.</b>	Classe
<b>CM</b>	Comunità Montana
<b>d.CR</b>	Deliberazione Consiglio Regionale
<b>d.GR</b>	Deliberazione Giunta Regionale
<b>D.L.</b>	Decreto legge
<b>D.Lvo.</b>	Decreto legislativo
<b>D.M.</b>	Decreto ministeriale
<b>DP</b>	Documento di Piano
<b>IGM</b>	Istituto Geografico Militare
<b>L.</b>	Legge
<b>L.R. – l.r.</b>	Legge Regionale
<b>m</b>	Metri
<b>N.A .</b>	Norme di Attuazione del Piano delle Regole
<b>NTr</b>	Non trasformazione
<b>P.A .</b>	Piano attuativo



<b>PGT</b>	Piano di Governo del Territorio
<b>PIF</b>	Piano di indirizzo forestale
<b>P.L .</b>	Piano di lottizzazione
<b>P.R .</b>	Piano di recupero
<b>PRe</b>	Piano delle Regole
<b>P.R.G .</b>	Piano Regolatore Generale
<b>P.R.U .</b>	Piano di recupero urbano
<b>P.S.</b>	Piano di settore
<b>PSe</b>	Piano dei Servizi
<b>PTCP</b>	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<b>PTPR</b>	Piano Territoriale Paesistico Regionale
<b>PTR</b>	Piano Territoriale Regionale
<b>PUGSS</b>	Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo
<b>SIT</b>	Sistema Informativo Territoriale ( <i>Regione Lombardia</i> )
<b>Tab.</b>	Tabella
<b>Tav.</b>	Tavola
<b>Tr</b>	Trasformazione
<b>TUC</b>	Tessuto urbano consolidato
<b>VAS</b>	Valutazione Ambientale Strategica
<b>Z.</b>	Zona



## TITOLO I    NORME GENERALI



## ARTICOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### 1.1 Principi

Per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio, tenuto conto della localizzazione e delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti abitati in esso presenti, vengono applicati nel Piano delle Regole i principi di impiego razionale delle risorse nell'organizzazione del sistema territoriale e delle infrastrutture e di sostenibilità delle previsioni di completamento e di sviluppo del tessuto edificato, finalizzate a favorire la crescita economica, socioculturale e ambientale del Comune, considerata fattore prioritario per creare le condizioni di un uso consapevole delle risorse naturali a fini sociali, il progresso armonico e il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente.

### 1.2 Tematiche di orientamento

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

1. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
2. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
3. Individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
4. Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate.

Il Piano delle Regole definisce altresì, gli strumenti di attuazione del PGT, che sono costituiti da:

1. Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
2. Piani attuativi di iniziativa privata così come definito nel Documento di Piano;





Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

1. caratteristiche degli insediamenti;
2. Consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
3. Rapporti di copertura;
4. Altezze degli edifici;
5. Destinazioni d'uso non ammissibili;
6. Interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
7. Requisiti qualitativi degli interventi previsti;
8. Requisiti di efficienza energetica;

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

1. Per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
2. Per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR (Piano Territoriale Regionale), dal PTPR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) e dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale);
3. Come previsto dall'art. 25 del PTPR, nelle aree sottoposte a trasformazione e nelle aree del centro storico (A), i progetti che incidono sugli aspetti esteriori dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, i cui provvedimenti di approvazione dovranno essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.





### 1.3 Tutela del Paesaggio

Il paesaggio è inteso come **territorio espressione di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro intenzioni**, mediante il riconoscimento delle parti del territorio in cui si è quasi totalmente conservato il tradizionale tessuto agricolo e boschivo come Ambiti di paesaggio dei quali è da salvaguardare la naturalità, considerata valore prevalente ed elemento fondamentale di affermazione della memoria del luogo e della cultura locale, tendendo a favorirne la fruibilità pubblica sostenibile per il tempo libero e a scopi didattici e limitando gli interventi a quelli di conservazione, di miglioramento e di piena affermazione dei rilevanti elementi naturali di valore ambientale e paesaggistico.

### 1.4 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Non sono soggette a interventi di trasformazione urbanistica tutte le parti del territorio comunale agricole, boschive e prative di salvaguardia ambientale e quelle del tessuto urbano consolidato in cui gli interventi edilizi di completamento dove consentiti e quelli di realizzazione di servizi non comportano variazioni significative delle funzioni in atto, della tipologia delle costruzioni, delle infrastrutture esistenti e della percezione del paesaggio nella sua immagine tradizionale.

Le parti del territorio agricole e boschive, già zone E ed F del PRG, sono inserite nelle zone E1 agricola, E2 boschiva, F Parco Urbano e Territoriale, costituenti il tessuto verde di interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale.

L'analisi del tessuto edilizio esistente, è riportata nelle Tavole *Reg. 3a, Reg. 3b e Reg.3c*.

### 1.5 Individuazione delle fasce di rispetto e principali vincoli ambientali e paesaggistici

Sono individuate negli elaborati grafici del Piano delle Regole le fasce di rispetto cimiteriale, stradali, dei corpi idrici, degli elettrodotti, degli acquedotti, dell'impianto di depurazione, degli impianti di radio - tele diffusione, al fine della regolamentazione degli interventi consentiti. I principali vincoli ambientali e paesaggistici, già individuati integralmente nel Documento di Piano vengono riprodotti nelle Tavole *Reg. 4a, Reg. 4b e Reg.4c*.



## 1.6 Recepimento delle prescrizioni dello studio geologico

Viene integralmente recepito e allegato al Piano delle Regole come sua parte integrante e sostanziale lo Studio Geologico di supporto del PGT, con particolare riferimento alle classi di fattibilità geologica e della sismicità delle aree di intervento e alle prescrizioni riguardanti il reticolo idrico.

## 1.7 Viabilità

Le zone destinate alla viabilità alle quali si applicano le seguenti norme, sono costituite dalle strade, dai nodi di confluenza di più strade, dalle piazze e dalle relative aree di rispetto, nonché dalle aree a verde di arredo stradale, connesse alla viabilità e non classificabili come aree verdi.

Le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in piani attuativi, o nei progetti esecutivi, sono di regola progettate nel rispetto dei seguenti criteri:

1. Dotazione di **fascia laterale per il parcheggio** almeno su un lato, salvo laddove siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale; In particolare:
  - Fascia laterale per parcheggio m 2,50 per posizione parallela all'asse;
  - Fascia laterale per parcheggio m 5,00 per posizione perpendicolare all'asse;
  - Fascia laterale per parcheggio m 4,50 per posizione a spina di pesce;
2. In prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
3. Congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci;
4. I **marciapiedi** devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa di m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
5. Le **carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare**, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, le seguenti larghezze minime:  
Tipo di carreggiata - carreggiata unica:
  - a senso unico: larghezza corsia m 4,50
  - a 2 corsie: larghezza corsia m 3,50



- a 3 e più corsie: larghezza corsia m 3,00

Tipo di carreggiata - Carreggiate separate:

- 1 corsia per carreggiata: larghezza corsia m 3,25
- 2 o più corsie per carreggiata: larghezza corsia m 3,00

6. le **piste ciclabili** devono avere larghezza minima di m 3 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.
7. Le **strade pedonali** devono avere larghezza minima di m 2,5.
8. L'eliminazione di ogni **barriera architettonica** è obbligatoria anche per le strade private.
9. Le indicazioni delle strade veicolari e pedonali nell'azzonamento ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali minime.
10. Le previsioni della viabilità di zona, anche ove sia sottoposta ad intervento urbanistico preventivo, sono da intendersi vincolanti.
11. Le **fasce di rispetto** sono misurate in orizzontale e perpendicolarmente all'asse stradale dal ciglio della strada su entrambi i lati. Esse corrispondono a quanto stabilito dalle prescrizioni del Regolamento del Codice della Strada che prevalgono comunque sulla normativa comunale. Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti; eventuali recinzioni possono essere autorizzate previo atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna, in caso di esproprio, a non esigere indennizzi e a far rimuovere a sue spese il manufatto di recinzione;

## 1.8 Spazi per parcheggi

1. Non possono essere rilasciati Permessi di Costruire per edifici residenziali di nuova costruzione che siano sprovvisti di spazi per parcheggi, anche multipiani, compresi quelli per la manovra e l'accesso degli autoveicoli; Lo spazio minimo per il parcheggio dovrà essere previsto in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Tale norma può essere imposta anche alle ristrutturazioni di edifici esistenti. In ogni caso devono essere rispettati i parametri della legge 122/89 e le disposizioni contenute nel Capo II Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi della L.R. n. 12 /2005.
2. Tutti gli edifici a carattere residenziale dovranno essere dotati di un box di rimessa per ogni 200 mc di volume edificato o frazione e, comunque, nella misura di un box o posto auto per ogni alloggio



progettato. Le autorimesse annesse alle nuove costruzioni devono preferibilmente far parte integrante degli edifici erigendi. La norma è valida anche per le abitazioni con annesse attività produttive consentite e per le attività produttive esistenti. La superficie dei box di rimessa è di mq 20 max.

3. Quando le rimesse sono disposte in fabbricati accessori, questi possono sorgere anche in adiacenza alla linea di confine e devono avere un aspetto architettonico intonato all'ambiente ed alla tradizione costruttiva locale. In ogni caso dovranno avere un'altezza esterna non superiore a m 2,80 e altezza interna netta come fissata dalle Norme di Sicurezza e dal Regolamento d'Igiene dell'ASL, vigente fino alla formale entrata in vigore del Regolamento d'Igiene del Comune.



## ARTICOLO 2 - ALLEGATI DEL PIANO DELLE REGOLE

### 2.1 Allegati testuali e grafici

Sono allegati a formare parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole i seguenti elaborati di testo e grafici:

1. **N.A. Piano delle Regole:** norme tecniche di attuazione (testo);
2. Elaborato grafico n° **Reg.1**, scala 1:500, con titolo "Censimento centro storico e individuazione pavimentazioni";
3. Elaborato grafico n° **Reg.2**, scala 1:500, con titolo "Gradi di intervento centro storico";
4. Elaborato grafico n° **Reg.3a**, scala 1:2.000, con titolo "Ambiti di Paesaggio del Piano di Governo del Territorio";
5. Elaborato grafico n° **Reg.3b**, scala 1:2.000, con titolo "Ambiti di Paesaggio del Piano di Governo del Territorio";
6. Elaborato grafico n° **Reg.3c**, scala 1:2.000, con titolo "Ambiti di Paesaggio del Piano di Governo del Territorio";
7. Elaborato grafico n° **Reg.4a**, scala 1:2.000, con titolo "Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso del PGT";
8. Elaborato grafico n° **Reg.4b**, scala 1:2.000, con titolo "Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso del PGT";
9. Elaborato grafico n° **Reg.4c**, scala 1:2.000, con titolo "Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso del PGT";
10. Elaborato grafico n° **Reg.5**, scala 1:2.000, con titolo "Comparti e Ambiti di Paesaggio";
11. Elaborato grafico (schede) "**censimento centro storico**"



## 2.2 Studio geologico

1. Eventuali **difformità tra elaborati di testo e grafici**: In caso di accertata difformità tra le prescrizioni contenute nelle presenti N.A. e le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici si considerano prevalenti le prime.
2. Eventuale **difformità tra elaborati cartografici**: In caso di difformità tra previsioni contenute nei vari elaborati grafici si considerano prevalenti quelle contenute negli elaborati nella scala di maggiore dettaglio;

## 2.3 Mappa catastale e rilievo aerofotogrammetrico

1. **Rilievo aerofotogrammetrico e carta catastale**: Le tavole di azionamento e quelle di ricognizione dei vincoli sono redatte sulla base cartografica costituita rilievo aerofotogrammetrico, non esattamente sovrapponibile alla mappa catastale del Comune. In sede di verifica dei progetti degli interventi il Responsabile del procedimento provvede alla determinazione della posizione delle aree interessate nel territorio comunale, sulla base di rilievo aerofotogrammetrico georeferenziato eseguito dall'avente titolo nel caso di interventi di iniziativa privata;
2. **Efficacia dell'indicazione delle linee della mappa catastale**: La delimitazione delle linee di confine dei mappali della mappa catastale, del demanio provinciale e comunale, delle sedi delle strade consorziali e private, delle linee del demanio dei corpi idrici e di quelle del demanio fluviale è da considerarsi valida limitatamente alla individuazione dell'Ambito di Paesaggio in cui sono inclusi i mappali interessati da interventi di trasformazione urbanistica e/o da interventi edilizi, ai fini della certificazione della loro destinazione urbanistica (funzione principale) e dell'accertamento dell'assoggettabilità all'imposta comunale sugli immobili medesimi (ICI).
3. **Determinazione della consistenza effettiva degli immobili**: La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione dei progetti di intervento o di operazioni comportanti variazioni catastali, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche, mediante utilizzo di rilievo aerofotogrammetrico georeferenziato.





## ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI

### 3.1 Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:

- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito;
- le aree destinate dal PGT alla viabilità;

### 3.2 Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie a destinazione omogenea di zona sulla quale il PGT si attua per intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo, comprensiva di eventuali aree per urbanizzazioni primarie, non indicate dalla planimetria, ma previste dalle norme di attuazione.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- Le aree che per vincolo di legge sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi e funzioni di pubblico interesse;
- Le aree che per vincolo di PGT, ivi compresi i Servizi, siano destinate all'uso pubblico;
- Le aree pertinenti ad edifici esistenti sul lotto e che non vengono demoliti;
- Le aree la cui edificabilità sia stata trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario, nonché le aree cedute per convenzione legalmente trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario;
- Gli spazi pubblici confinanti esistenti;

La superficie fondiaria può essere divisa in lotti.





### 3.3 Superficie coperta (Sc)

E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle SIp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile. Le tettoie, i porticati, box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

E' detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) fino a m 1,50.

### 3.4 Superficie lorda di pavimento (slp)

E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e sopalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della SIp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Sono computati nella SIp gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino anche parzialmente un'altezza interna superiore a m. 2,40; al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali controsoffitti e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili. Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino detta altezza solo per la porzione della loro superficie ai fini del conteggio della superficie lorda di pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

Non vengono conteggiate nella SIp:

- i porticati pubblici e privati ricadenti all'interno della superficie coperta SC dell'edificio; se esterni alla SC i porticati possono essere realizzati per una superficie non superiore al 30% della superficie coperta massima del lotto di intervento. Le superfici di porticato che risultassero superiori al 30% delle SC esistenti o di progetto, fatto salvo il limite massimo precedente, verranno computate anche al fine del calcolo degli oneri;
- le logge rientranti, i balconi, i servizi tecnici del fabbricato;
- gli accessori quando:
  - non superano il 30% della SIp complessiva dell'edificio
  - sono emergenti al massimo per 70 cm misurati all'intradosso del solaio per gli edifici di nuova costruzione e per 250 cm per quelli esistenti all'epoca di



adozione del PGT; tali accessori vengono invece computati interamente al fine del calcolo del costo di costruzione.

- le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra), per la parte compresa entro il limite della quantità minima prevista dalle presenti norme ovvero, nel caso di box e autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, per la parte compresa entro il limite di due posti macchina, per superficie netta massima di mq. 18 per posto macchina o un posto macchina per ogni unità immobiliare non residenziale;
- Le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso;
- Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella SIp;

Per gli interventi in zone comprendenti rustici di origine agricola, la relativa SIp viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come esistente a tutti gli effetti ai fini della verifica della volumetria massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto.

Le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio

- dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso;
- Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella SIp.

Per gli interventi in zone comprendenti rustici di origine agricola, la relativa SIp viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come esistente a tutti gli effetti ai fini della verifica della volumetria



massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto.

### 3.5 Indice territoriale (It)

Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc./mq., ovvero in mc/ha.

### 3.6 Indice fondiario (If)

O indice di fabbricabilità fondiaria, definisce il limite di concentrazione del Volume edificabile sulla Sf, espresso in mc/ mq.

### 3.7 Indice fondiario di base (IfB)

L'IfB prescrive l'indice massimo di utilizzazione volumetrica fondiaria, indicato in mc/mq, per gli interventi di nuova costruzione sulle aree vuote nel tessuto urbano nelle Zone B2 e C.

### 3.8 Indice fondiario di compensazione (IfC) (anche Volume Teorico Edificabile)

Indice Fondiario di compensazione: Prescrive l'indice di utilizzazione volumetrica fondiaria aggiuntivo concedibile per gli interventi di nuova costruzione sulle Aree vuote nel tessuto urbano nelle Zone B2 e C; indicato in mc/mq;

Volume teorico edificabile: è attribuito alle aree con funzioni di servizi pubblici ai soli fini del suo trasferimento alle aree vuote con applicazione dell'indice di edificabilità pari all'Indice fondiario di compensazione IfC ( rif. Art. 9.6 e 9.7 N.A.) attribuito alla Zona B2 e C.

### 3.9 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)



Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'edificazione privata in rapporto alla superficie fondiaria (Sf), espressa in mq/mq.

### 3.10 Rapporto di copertura (Rc)

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

### 3.11 Volume (V)

Il volume (V) è pari alla somma dei prodotti della superficie utile dei singoli piani, come determinata al precedente art. 3.4, per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio (nel caso di locali con soffitto inclinato si tiene conto dell'altezza media). A ciò è da aggiungersi la parte interrata delle stesse costruzioni, se destinata a residenza, uffici ed attività produttive.

Nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante, a cui si aggiunge la parte interrata delle stesse costruzioni, se destinata a residenza, uffici ed attività produttive.

Negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano. A ciò è da aggiungersi la parte interrata delle stesse costruzioni, se destinata a residenza, uffici ed attività produttive.

Per **altezza di interpiano** si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

Negli interventi su edifici esistenti non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento.



#### Non sono compresi nel calcolo del volume:

- I fabbricati accessori destinati ad autorimesse private al servizio esclusivo dei residenti, dei proprietari e custodi delle attività produttive, nei limiti fissati dalle presenti N.A.
- Le tettoie aperte su 1 o più lati;
- I “volumi tecnici”, cioè i volumi esterni alla cubatura dell’edificio, sul piano orizzontale, oltre l’estradosso dell’ultimo solaio abitabile; I volumi tecnici riguardano: il vano scala (per la sola parte oltre l’ultimo solaio abitabile), il vano macchina ascensori, nei limiti fissati dalle norme vigenti e, comunque, entro il limite massimo del 2% del volume totale autorizzato.

Per **edifici su “pilotis” o su spazi porticati**, ove gli spazi non racchiusi da pareti, da vetrate, da grigliati e simili siano almeno 2/3 dell’area coperta ed asserviti in perpetuo a tale destinazione, si calcola il Volume a partire da un metro sotto il primo piano di calpestio.

### 3.12 Miglioramento consumi energetici

Nel caso di miglioramento dell’indice di contenimento dei consumi energetici **in misura maggiore del 20% (venti centesimi ogni cento)** di quello prescritto dalle disposizioni del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, e successive modifiche e integrazioni, e dalle vigenti normative regionali è ammessa la deduzione dal volume dell’edificio calcolato in applicazione dell’art. 3.9 precedente della quota di volume corrispondente al 100% dello spessore dei muri perimetrali e della copertura, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni dell’art. 44, comma 18, della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Per gli edifici di nuova costruzione vige l’obbligo d’installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici) in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.

### 3.13 Altezza (H)

#### Modalità di misurazione

L’altezza dei fabbricati e delle costruzioni in genere (fabbricati principali, accessori, impianti tecnologici, antenne, pali, tralicci, ecc.) si calcola tra la quota dell’intradosso del solaio dell’ultimo piano abitabile (nel caso



che questo solaio sia inclinato se ne considera la quota media) e la quota del piano stradale. Se la strada è in pendenza si assume come piano stradale la quota intermedia.

Qualora l'edificio venga costruito lungo il ciglio stradale, l'altezza verrà computata a partire dalla quota del marciapiede stradale, o, in mancanza di questo, dalla quota del chiusino della tombinatura aumentata di 15 cm., fino alla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, nel caso che questo solaio sia inclinato se ne considera la quota media.

### **Elementi costruttivi esclusi dal calcolo dell'altezza massima**

Non vengono considerate nella misurazione dell'altezza massima le altezze dei torrini delle canne fumarie, delle canne di esalazione, delle strutture aperte di pertinenza emergenti dalla copertura, anche realizzate in aderenza ai muri perimetrali del fabbricato o esterne ad esso, finalizzate alla sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche, al contenimento degli impianti di elevazione, degli elementi degli impianti di produzione di energia, di contenimento dei consumi energetici, di ricezione di segnali radiofonici e televisivi tutte nella misura minima indispensabile in relazione alle caratteristiche degli impianti medesimi; per gli impianti di trasmissione radiofonica, televisiva e di telefonia l'altezza delle antenne emergente dalla copertura è da contenere in m. 1,20 dal suo profilo esterno.

### **Tralicci e pali**

L'altezza e le caratteristiche dei tralicci e dei pali di sostegno delle linee di trasmissione dell'energia elettrica, dei pali delle linee telefoniche, di quelli della pubblica illuminazione e delle loro strutture di sostegno sono da contenersi in quelle minime necessarie per la fornitura del servizio ai sensi delle disposizioni di legge e delle normative regolanti la costruzione gli impianti corrispondenti.

### **Ripetitori e antenne apparati radioelettrici**

L'altezza e l'ingombro delle antenne dei ripetitori telefonici, radiofonici e televisivi, comunque degli apparati radioelettrici in genere, e delle corrispondenti strutture di posa e/o di protezione deve essere contenuta in quella minima necessaria per la ricezione e/o la trasmissione del segnale, da documentarsi da tecnico abilitato.

### **Opere di mitigazione degli impianti**

Nella costruzione degli impianti tecnologici indicati nel precedente paragrafo "ripetitori e antenne apparati radioelettrici" sono da adottare gli opportuni accorgimenti di mitigazione del loro impatto in relazione alle





caratteristiche del paesaggio della parte del territorio comunale in cui si inseriscono e si tiene conto delle prescrizioni del Piano dei Servizi.

A giudizio della Commissione del Paesaggio, la forma e posizione di detti elementi tecnologici non deve recare disturbo alle viste del panorama e deve integrarsi con le caratteristiche tipologiche degli edifici in cui vi sono collocati e di quelle paesistiche e ambientali delle aree circostanti.

### **Applicazione**

Le modalità di misurazione stabilite nel presente articolo si applicano sia alle nuove costruzioni sia per la determinazione delle altezze dei fabbricati esistenti negli interventi edilizi di ampliamento, di ristrutturazione, di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione degli elementi costruttivi, impianti tecnologici, tralacci, pali, antenne, ecc., anche sulla base delle indicazioni contenute nelle norme relative all'Ambito di Paesaggio (zona) in cui è inserito l'intervento di trasformazione edilizia.

### **Limiti di altezza massima (Hmax)**

I limiti di Hmax delle costruzioni sono indicati nelle norme specifiche dell'Ambito di Paesaggio (zona) in cui è inserito l'intervento di trasformazione urbanistica e/o l'intervento edilizio.

## **3.14 Distanze minime**

### **Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)**

È la distanza misurata sulla retta orizzontale che individua il distacco minimo tra la linea di confine del lotto di proprietà ed il perimetro del fabbricato, senza tener conto del limite esterno dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché l'aggetto non superi 1,50 metri.

Non costituiscono oggetto o sporgenza ai fini della determinazione della distanza dal confine le scale antincendio.

## **3.15 Criteri di misurazione delle distanze**

### **Distanza dal confine**

La distanza dal confine di un fabbricato si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto e il perimetro del fabbricato, senza tener conto del limite esterno dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché l'aggetto non superi 1,50 metri.





Non costituiscono oggetto o sporgenza ai fini della determinazione della distanza dal confine le scale antincendio.

### **Distanze tra fabbricati**

La distanza tra fabbricati si misura tra le pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo o secondo un angolo minore di quello retto. Tale distanza è misurata sulla perpendicolare alla proiezione orizzontale delle pareti. Nel caso di pareti non parallele, la distanza è misurata sulla perpendicolare delle proiezioni che individuano la distanza minima tra i fabbricati.

### **Distanza di un fabbricato dal ciglio della strada**

La distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura dal punto esterno appartenente al perimetro del fabbricato e più prossimo alla strada, perpendicolarmente alla linea di ciglio di quest'ultima, compresi i balconi, con esclusione delle sole gronde aggettanti fino a m. 1,50.

## **3.16 Distanze minime tra fabbricati e parti del medesimo edificio (Df)**

Nelle zone omogenee A, in quelle di ristrutturazione di cui all'art. 27 della legge 5/8/1878 n 457 e più in generale nelle zone residenziali interne al perimetro del centro edificato, oltre che per gli edifici residenziali delle zone produttive agricole, l'edificio soggetto a demolizione con ricostruzione, una volta demolito, potrà essere ricostruito confermando gli allineamenti e le distanze preesistenti, sia misurate dagli spazi pubblici che da quelli privati. In caso di ampliamento o soprizzo, è ammessa la costruzione in aderenza o in confine purché la distanza minima tra le pareti finestrate non sia inferiore a:

- m. 5,00 anche quando una sola parete risulti finestrata
- m. 3,00 qualora sia intercorso un accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti.

In tutte le altre zone è prevista una distanza minima tra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 m.

Quando gli edifici si fronteggiano per una lunghezza inferiore a 15,00 m., tra una parete non finestrata e una parete finestrata si potrà osservare la distanza degli edifici preesistenti, per lunghezza superiore ai 15,00 m.

E' prevista una distanza minima tra le pareti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 m.

Tra pareti non finestrate, se non sono costruite in adiacenza, si osserva la distanza degli edifici esistenti .

E' ammessa la costruzione anche a confine di accessori coperti per posti auto, aperti su 4 lati, con metratura massima 15 mq per unità abitativa.



### 3.17 Distanza minima dal confine del lotto determinati dalla linea di ciglio o dai confini di proprietà (Dc)

1. Nelle zone residenziali, per le nuove costruzioni, è prevista una distanza dai confini del lotto determinati dalla linea di ciglio in caso di strade o destinazioni a servizi pubblici o dai confini di proprietà, pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 5,00.
2. È ammesso il mantenimento delle distanze esistenti nel solo caso di innalzamento della linea di gronda al fine esclusivo di conseguire altezze interpiano abitabili. E' inoltre ammessa la costruzione a confine, previa autorizzazione della proprietà confinante o specifica convenzione, o accordo registrato tra le parti.
3. Nelle zone produttive, per le nuove costruzioni, è prevista una distanza minima dai confini del lotto determinati dalla linea di ciglio, di PGT o di proprietà pari a m. 5,00.
4. Nelle zone produttive è ammessa la costruzione in confine solo nel caso di ampliamenti o sopralzi di edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente PGT, qualora sia intercorso e regolarmente trascritto un accordo tra i proprietari confinanti.
5. È ammessa la costruzione in confine, nel caso di ampliamento, conservando l'allineamento esistente con gli edifici preesistenti.
6. E' ammessa la costruzione fino al confine se il lotto confinante è inedificabile per dimensioni, morfologia o per vincoli permanenti. Il verificarsi di questa condizione annulla la prescrizione di zona.
7. E' ammessa la costruzione fino al confine se trattasi di costruzioni amovibili con almeno due pareti mobili.
8. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso preesista a confine parete cieca di altra costruzione del lotto contermina.
9. Nelle zone produttive agricole, per gli edifici residenziali esistenti o di nuova edificazione, valgono le disposizioni dei precedenti punti 1,2,4 e 5.
10. Per tutte le costruzioni dichiarate di pubblica utilità, già esistenti o da edificare su aree ricadenti all'interno del perimetro edificato, di cui all'art. 18 della legge 865/71, valgono le disposizioni del Codice Civile.
11. Nel caso di costruzioni accessorie, la cui altezza al colmo del tetto non superi i m. 2,80, è ammessa la costruzione a confine e ad una distanza minima di m. 5,00 dai fabbricati principali esistenti sui lotti limitrofi, indipendentemente dall'altezza di questi ultimi.



12. E' ammessa la costruzione anche a confine di accessori coperti per posti auto, aperti su 4 lati, con metratura massima 15 mq.

### 3.18 Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade (Ds)

La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00
- m. 7,50 per lato per le strade con larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00
- m. 10,00 per lato per le strade con larghezza superiore a m. 15,00.

Tali distanze sono relative a strade di interesse comunale, non interessate nell'azonamento da fasce di rispetto e fatte salve diverse prescrizioni del Regolamento del Codice della Strada.

Nelle zone edificate interne al perimetro del centro edificato, quando preesistono verso le strade o le piazze allineamenti già definiti dagli edifici esistenti, la distanza minima dal ciglio stradale potrà essere ridotta o aumentata in ragione del rispetto di detti allineamenti.

### 3.19 Rapporto volumetrico esistente

Il rapporto volumetrico esistente definisce il rapporto tra il Volume (V) totale delle costruzioni esistenti e/o di quelle in progetto e la Superficie Territoriale (St) dell'area vuota oggetto di intervento. Calcolato in mc/mq;

### 3.20 Arretramenti

Potrà essere concordata ad esclusione che per la zona A la costruzione in arretramento solo quando risulti garantito che si adotteranno i provvedimenti necessari per evitare la formazione di frontespizi nudi e, ove ciò avvenga, per provvedere ad una sistemazione dei frontespizi delle case laterali che rimangano esposti alla pubblica vista;

La facciata dovrà essere mantenuta parallela alla linea di strada fino a m 5 di arretramento; la zona di arretramento potrà essere destinata a parcheggio e giardino;



Sia nel caso di arretramento effettuato al piano terreno che nel caso di arretramento ai piani superiori, l'altezza massima sarà determinata applicando i disposti delle presenti N.A., aggiungendo alla larghezza della via, quella della zona di arretramento.

Della maggior larghezza così realizzata non potranno inderogabilmente beneficiare gli edifici antistanti, per dare a questi una maggiore altezza.



## ARTICOLO 4 - AREE DI PERTINENZA

Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SIp di cui al precedente articolo in occasione del rilascio del titolo autorizzativo ad essi relativo; nel caso in cui detti volumi o SIp risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.

In mancanza di documentazione al riguardo (titolo autorizzativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.

Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.

Eventuali quote di Superficie Fondiaria (Sf) cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

L'area di pertinenza segue sempre la destinazione d'uso del relativo edificio di riferimento.



## ARTICOLO 5 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONE

### 5.1 Definizione

Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, costituisce "funzione", ovvero la destinazione d'uso di un'area o di un edificio, la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Documento di Piano, non esplicitamente escluse da esso e dal Piano delle Regole e assoggettate alle presenti Norme di Attuazione.

### 5.2 Funzioni principali e complementari

Le funzioni principali sono quelle che determinano la destinazione d'uso principale dei fabbricati nell'ambito territoriale di appartenenza.

Le funzioni complementari, accessorie e compatibili sono quelle che integrano, migliorano o rendono possibile l'esercizio della funzione principale.

### 5.3 Qualificazione dell'intervento edificatorio

La consistenza della funzione principale qualifica l'intervento edificatorio in relazione alla capacità insediativa teorica dell'area interessata dall'intervento richiesto; le funzioni complementari, accessorie e compatibili possono coesistere senza limitazioni di quote percentuali nella quota totale residua della capacità edificatoria teorica ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, sulla base delle normative degli ambiti di paesaggio (Zone) del presente Piano delle Regole.

### 5.4 Mutamenti della destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, per le funzioni non escluse dal PGT e dal presente PRe, sono regolati dalle disposizioni degli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005, dalle vigenti normative nazionali non incompatibili con esse e dalle presenti NA.





Ai sensi dell'art. 52, comma 2, della L.R. n. 12/2005:

- oltre all'applicazione delle norme del Piano Commerciale vigente, tutti i mutamenti delle destinazioni d'uso comportanti l'attribuzione della funzione commerciale ad aree, sedimi di pertinenza di edifici, edifici o parti di essi comporta la cessione al Comune o il vincolo ad uso pubblico perpetuo di una quantità di aree pubbliche pari alla superficie lorda di pavimento a cui viene attribuita la funzione commerciale medesima;
- nel caso non sia possibile il reperimento delle aree o la loro consistenza e ubicazione non siano considerate idonee dal Comune, in luogo della cessione l'avente titolo dovrà corrispondere il prezzo di monetizzazione di pari quantità di terreno commisurato al valore di mercato delle aree nella zona del territorio comunale in cui si effettua l'intervento;
- il detto prezzo viene determinato annualmente, con decorrenza dal 1 gennaio di ogni anno, mediante deliberazione del competente Organo comunale, sulla base di regolare perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

## 5.5 Funzioni escluse

Le presenti NA del Piano delle Regole indicano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 12/2005, le funzioni escluse per ogni Ambito di Paesaggio in quanto incompatibili con le caratteristiche paesistiche e ambientali dell'ambito stesso.

## 5.6 Certificazione urbanistica

### Contenuto

La certificazione della destinazione d'uso esistente e/o di quella attribuita dal PGT negli Ambiti di Paesaggio (Zone), equivalente alla funzione di un area o di un edificio, viene effettuata dal Responsabile del Procedimento sulla base degli elaborati di testo e grafici del Documento di Piano e del Piano delle Regole con l'indicazione della funzione principale, delle funzioni complementari, accessorie e compatibili, dei vincoli, dei parametri e degli indici dell'intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizio ammissibile stabiliti dalle presenti NA, escluso il calcolo della consistenza effettiva dei terreni e dei fabbricati, quando necessario da effettuarsi dal soggetto richiedente con riferimento all'Art. 2.3.3 precedente.





### **Principali elementi di verifica**

Nel procedimento di certificazione il Responsabile del Procedimento, ove occorra anche mediante sopralluogo, verifica:

- i precedenti provvedimenti edilizi o comunicazioni di variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005;
- la documentazione presentata al Comune dall'avente titolo a richiedere l'intervento di trasformazione urbanistica o l'intervento edilizio definito ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005;
- in assenza di provvedimenti o di comunicazioni di variazione di destinazione d'uso viene verificata, la documentazione acquisita attestante la destinazione d'uso in atto;
- gli estremi dei certificati rilasciati sono annotati in apposito registro, pubblicato sul sito Internet del Comune.



## ARTICOLO 6 - DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE

Le funzioni che definiscono la destinazione urbanistica principale degli ambiti di paesaggio o di un'area o di un edificio e le tipologie delle costruzioni e/o delle attività corrispondenti sono le seguenti:

### 6.1 Residenza

**6.1.a** Abitazioni urbane: costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo. Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.

**6.1.b** Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli: alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa. Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

**6.1.c** Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda. Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti. Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

**6.1.d** Abitazioni collettive: collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.

**6.1.e** Accessori alla residenza: spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli



depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

## 6.2 Attività economiche

### 6.2.a Attività agricole

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

**6.2.a.1** Edifici e strutture per la conduzione del fondo, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

**6.2.a.2** Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

**6.2.a.3** Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

**6.2.a.4** Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate: serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.

**6.2.a.5** Attività agrituristiche. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Sono attività agrituristiche,



nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
- somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agriturismo-venatorie, attività di ititurismo, di pescaturismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa di riferimento è la seguente:

- legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

### **6.2.b Attività industriali e artigianali**

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).



**6.2.b.1** Attività industriali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

**6.2.b.2** Attività artigianali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

**6.2.b.3** Depositi a cielo aperto. Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

### **6.2.c** Attività terziarie

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.



### **6.2.c.1** Attività commerciali ed attività assimilabili

**6.2.c.1.1** Esercizi di vicinato: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq.

**6.2.c.1.2** Pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).

**6.2.c.1.3** Distributori di carburante: tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.

**6.2.c.1.4** Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

### **6.2.c.2** Attività direzionali

**6.2.c.2.1** Uffici.

**6.2.c.2.2** Studi professionali.

**6.2.c.2.3** Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.

**6.2.c.2.4** Attività alberghiere

**6.2.c.3.1** Alberghi. Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bed and breakfast, ecc.

**6.2.c.3.2** Residences/case albergo

### **6.2.c.4** Servizi privati

**6.2.c.4.1** Attrezzature private culturali e per lo spettacolo. Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

**6.2.c.4.2** Attrezzature private per la salute. Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.





### 6.3 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

#### 6.3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

##### 6.3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

##### 6.3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

##### 6.3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato

##### 6.3.a.1.3 Strutture scolastiche: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

##### 6.3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport, comprese le aree ricreative per il tempo libero.

##### 6.3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali: centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.

##### 6.3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche: ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

##### 6.3.a.1.7 Strutture per attività culturali: biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

##### 6.3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative: centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

##### 6.3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.

##### 6.3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi: come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;





- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

### **6.3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

#### **6.3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità. Sono le opere destinate alla mobilità, quali:**

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

#### **6.3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.**

Sono i servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
- rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;

Relativi impianti tecnologici, quali:

- impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
- cabine trasformazione energia elettrica,
- piccole centrali telefoniche,
- cabine decompressione gas.

**6.3.b.3 Impianti ecologici:** vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

#### **6.3.b.4 Attrezzature cimiteriali**



#### **6.3.b.5** Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un edificio o di una sua porzione individuabile come unità funzionale comportante opere edilizie è soggetta al rilascio di apposito titolo autorizzativo.

La trasformazione d'uso di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili è soggetta a titolo autorizzativo.

Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli autorizzativi o, in mancanza di essi, alla destinazione d'uso in atto all'adozione del PGT.



## ARTICOLO 7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti dal testo unico in materia edilizia ex DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni:

### 7.1 Manutenzione ordinaria

Ai sensi dell'art. 31/a della legge 5/8/1978 n. 457 tali interventi riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria:

- Demolizione o ricostruzione totale o parziale di pavimenti;
- Demolizione o ricostruzione parziale o totale di rivestimenti o intonaci interni e loro coloritura;
- Rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- Riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari;
- Rifacimento di impianti di illuminazione, riscaldamento, ventilazione, gas che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- Riparazione di recinzioni;
- Riparazione di pluviali, grondaie e simili;
- Riparazione di terrazze, balconi;
- Ricorsa del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- Riparazione, sostituzione o rifacimento, con materiale avente le stesse caratteristiche di quello preesistente, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne di cortili e cavedi;
- La costruzione di coperture stagionali per la protezione di colture agricole;
- Rappezzi di intonaco delle facciate.



Di norma, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere segnalati al Comune salvo per le opere di entità particolarmente modesta.

E' obbligatoria la segnalazione quando ricorrono contemporaneamente tre o più degli interventi sopradescritti nella stessa unità immobiliare.

Quando ricorrono tre o più degli interventi sopra descritti in concomitanza con interventi riguardanti il rifacimento dei manti di copertura o delle pavimentazioni esterne è obbligatoria la richiesta del tecnico di parte.

La segnalazione verrà redatta in carta legale e firmata dal proprietario o dai soggetti legittimati.

E' fatta salva la possibilità di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, ove le opere non appaiano ammissibili.

E' richiesta la realizzazione di rendering o foto-rendering dell'intervento nel caso in cui il suddetto ricada in vincolo paesistico;

## 7.2 Manutenzione straordinaria

Ai sensi dell'art. 31/b della legge 5/8/1978 n. 457 costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:

- il rinnovo, la sostituzione o la modificazione di elementi anche strutturali dei fabbricati;
- la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino mutamento, anche parziale, delle destinazioni d'uso preesistenti ed autorizzate.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria:

- apertura, chiusura o modificazione di porte, balconi, finestre e porte d'ingresso;
- il rifacimento di intonaco e rivestimenti di prospetti esterni;
- il rifacimento di solai di calpestio e di copertura fatiscenti;
- il rifacimento di tetti che non modifichino le quote di gronda e di colmo;
- le opere di consolidamento riguardanti le fondazioni e le strutture portanti verticali che non comportino alterazioni delle strutture murarie originali;
- la costruzione o demolizione di tramezzi interni che comportino una diversa distribuzione o un diverso numero delle unità immobiliari, purché non modifichino la destinazione d'uso delle unità immobiliari preesistenti di parte di esse;



- la realizzazione e integrazione di impianti igienico sanitari, il recupero a tali funzioni di locali compresi dell'edificio.

Per questi interventi oltre alla richiesta del tecnico di parte, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

A) per gli interventi ricadenti nella zona omogenea A

- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490 e s.m.i.;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h, la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- il rilievo dettagliato dello stato di fatto costituito dalle piante di tutti i piani, almeno due sezioni di cui una in corrispondenza dei collegamenti verticali ed i prospetti di tutte le facciate con la descrizione dei materiali in scala 1:50;
- la documentazione progettuale di seguito riportata:
- Disegni in scala 1:100 delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e della copertura delle opere, con l'indicazione della destinazione d'uso dei vani, delle quote altimetriche e planimetriche, delle dimensioni e superficie delle aperture esterne e dei singoli vani, ai fini della determinazione dei rapporti aeroilluminanti, delle strutture portanti, delle sistemazioni esterne e del verde, della copertura e di tutto ciò che ne emerge, dello schema della rete fognaria e del suo inserimento in quella pubblica o in caso di assenza di quest'ultima con le indicazioni relative al sistema di smaltimento dei rifiuti liquidi e delle opere di depurazione. In caso di interventi su edifici esistenti, il rilievo completo, quotato, in scala 1:100 dello stato di fatto, costituito da piante, sezioni e prospetti, con indicazione delle destinazioni d'uso esistenti. Dovranno inoltre essere indicati i materiali per le finiture esterne, con specifica indicazione dei colori delle facciate, dei rivestimenti e dei serramenti.



- I disegni quotati in scala 1:100 delle sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi, agli edifici confinanti o insistenti sui lotti adiacenti;
- Relazione circa l'adeguamento alle norme per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e alla Legge Regionale 6/89;

Inoltre dovranno essere elaborate tavole di confronto in scala 1:50 con la descrizione di tutti i materiali di impiego e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;

- relazione illustrativa firmata dal progettista dalla quale risultino le caratteristiche dell'intervento e le quantità dei materiali impiegati;
- documentazione fotografica;
- realizzazione di rendering o foto-rendering dell'intervento nel caso in cui il suddetto ricada in vincolo paesistico;

B) per gli interventi nelle altre zone omogenee:

- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490 e s.m.i.
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h, la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- relazione illustrativa firmata dal progettista dalla quale risultino le caratteristiche dell'intervento e le qualità dei materiali impiegati;
- disegni in scala 1:100 delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e della copertura delle opere, con l'indicazione della destinazione d'uso dei vani, delle quote altimetriche e planimetriche, delle dimensioni e superficie delle aperture esterne e dei singoli vani, ai fini della determinazione dei rapporti aeroilluminanti, delle strutture portanti, delle sistemazioni esterne e del verde, della copertura e di tutto ciò che ne emerge, dello schema della rete fognaria e del suo inserimento in quella pubblica o in caso di assenza di quest'ultima con le





indicazioni relative al sistema di smaltimento dei rifiuti liquidi e delle opere di depurazione. In caso di interventi su edifici esistenti, il rilievo completo, quotato, in scala 1:100 dello stato di fatto, costituito da piante, sezioni e prospetti, con indicazione delle destinazioni d'uso esistenti.

Dovranno inoltre essere indicati i materiali per le finiture esterne, con specifica indicazione dei colori delle facciate, dei rivestimenti e dei serramenti.

- i disegni quotati in scala 1:100 delle sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi, agli edifici confinanti o insistenti sui lotti adiacenti;
- relazione circa l'adeguamento alle norme per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e alla Legge Regionale 6/89.
- realizzazione di rendering o foto-rendering dell'intervento nel caso in cui il suddetto ricada in vincolo paesistico;

### 7.3 Restauro e risanamento conservativo

Ai sensi dell'art. 31/c della legge 5/8/1978 n. 457 costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso connessi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti estranei all'organismo edilizio; comportano inoltre l'eliminazione delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; consentono, per rispettare lo stato di fatto, un'altezza minima di vani abitabili pari a mq. 2,40 e, in assenza di detto minimo, dovrà essere esclusa l'abitabilità di detti vani.

Sono ammessi solo interventi di restauro o di risanamento conservativo negli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490 e s.m.i, nonché nei fabbricati isolati di particolare pregio eventualmente elencati negli elaborati del PGT.

Alla richiesta del tecnico di parte degli interventi del presente articolo, devono essere allegati i seguenti documenti:



- Relazione storico-critica comprendente eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, nonché una descrizione dell'intervento proposto;
- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490 e s.m.i.
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h., la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- il rilievo dettagliato dello stato di fatto costituito dalle piante di tutti i piani, almeno due sezioni di cui una in corrispondenza dei collegamenti verticali ed i prospetti di tutte le facciate con la descrizione dei materiali in scala 1:50, i particolari architettonici interni ed esterni, con indicazione dei materiali, in scala 1:20;
- progetto di intervento quotato e con la descrizione dei materiali di impiego dei singoli componenti edilizi con specifica indicazione dei colori utilizzati per la facciata, per i rivestimenti e per i serramenti in scala 1:50;
- tavole di confronto un scala 1:50 con colorazione rossa per le parti di nuova costruzione e gialla per quelle da demolire.
- nel caso in cui l'edificio oggetto della concessione sia confinante od in allineamento con altri edifici è richiesto il profilo altimetrico dell'andamento delle linee di gronda e di colmo delle coperture di detti edifici limitrofi.
- nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento abbia pertinenze esterni spazi quali orti, giardini, cortili, unitamente al progetto relativo alla sistemazione dell'edificio, dovrà essere prodotto lo stato di fatto e il progetto della sistemazione delle aree esterne. In essi dovranno essere precisati i materiali esistenti e quelli di impiego per le pavimentazioni, le recinzioni, nonché le disposizioni e la quantità delle essenze esistenti e di quelle poste a nuova dimora. Dovranno essere indicati, perché siano conservati, gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc.
- realizzazione di rendering o foto-rendering dell'intervento nel caso in cui il suddetto ricada in vincolo paesistico;



#### 7.4 Ristrutturazione edilizia

Ai sensi dell'art. 31/d della legge 19/8/1978 n. 457 tali interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che comportano la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, sia per distribuzione, sia per organizzazione spaziale, che per consistenza planivolumetrica. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, l'ampliamento delle superfici delle unità immobiliari anche con la realizzazione di piani ammezzati.

Il progetto di ristrutturazione deve essere costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

- estratto dell'azzoneamento del PGT in scala 1:2000 dell'eventuale piano urbanistico attuativo nella scala disponibile, indicante l'ubicazione dell'edificio;
- rilievo quotato, almeno in scala 1:100, dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante, alzati e sezioni relative a tutti i piani anche non abitabili, delle coperture, dei volumi tecnici e le destinazioni d'uso.
- progetto in scala 1:100 comprendente piante, alzati e sezioni con i necessari dettagli in scala adeguata e l'indicazione dei materiali e dei colori. Di ogni locale dovrà essere indicata la destinazione d'uso, la dimensione delle finestre e il rapporto aeroilluminante; lo schema della rete fognaria in scala 1:100 con l'indicazione dei manufatti e l'indicazione del punto di allaccio alla rete pubblica o, in assenza di questa, con l'indicazione delle modalità di smaltimento dei rifiuti liquidi e delle opere di depurazione;
- elaborato grafico riportante la descrizione dei materiali di impiego dei singoli componenti edilizi, con specifica indicazione dei colori utilizzati per la facciata, per i rivestimenti e per i serramenti in scala 1:50;
- tavole di confronto tra il rilievo e il progetto con l'indicazione delle murature da conservare;
  - a) con campitura gialla delle murature da eliminare,
  - b) con campitura rossa delle murature da costruire,
  - c) con campitura a tratteggio di quelle da rinnovare;
- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;



- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490 e s.m.i.;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h, la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- realizzazione di rendering o foto-rendering dell'intervento nel caso in cui il suddetto ricada in vincolo paesistico;

Per gli interventi di ristrutturazione delle zone omogenee A la cartella edilizia per la richiesta del tecnico di parte dovrà essere completa di:

- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490 e s.m.i.;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h., la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- relazione storico-critica comprendente eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, nonché una descrizione dell'intervento proposto;
- il rilievo dettagliato dello stato di fatto costituito dalle piante di tutti i piani, almeno due sezioni di cui una in corrispondenza dei collegamenti verticali ed i prospetti di tutte le facciate con la descrizione dei materiali in scala 1:50;
- il progetto di intervento quotato e con la descrizione dei materiali di impiego dei singoli componenti edilizi con specifica indicazione dei colori utilizzati per la facciata, per i rivestimenti e per i serramenti in scala 1:50.
- tavole di confronto in scala 1:50 con colorazione rossa per le parti di nuova costruzione e gialla per quelle da demolire.
- nel caso in cui l'edificio oggetto della autorizzazione sia confinante od in allineamento con altri edifici è richiesto il profilo altimetrico dell'andamento delle linee di gronda e di colmo delle coperture di detti edifici limitrofi.



- nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento abbia pertinenze esterne spazi quali orti, giardini, cortili, unitamente al progetto relativo alla sistemazione dell'edificio, dovrà essere prodotto lo stato di fatto e il progetto della sistemazione delle aree esterne. In essi dovranno essere precisati i materiali esistenti e quelli di impiego per le pavimentazioni, le recinzioni, nonché le disposizioni e la quantità delle essenze esistenti e di quelle poste a nuova dimora.
- relazione illustrativa firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche e le qualità dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.
- realizzazione di rendering o foto-rendering dell'intervento nel caso in cui il suddetto ricada in vincolo paesistico;

## 7.5 Nuova costruzione

Sono gli interventi tesi alla realizzazione di nuovi organismi edilizi, principali e accessori, da destinare alle funzioni pubbliche o private previste dal PGT e dagli strumenti urbanistici attuativi. Appartengono alla stessa categoria le opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di strutture tecnologiche e di manufatti realizzati anche nel sottosuolo, gli involucri mobili con ormeggio fisso nel terreno e le costruzioni leggere anche prefabbricate.

Si considerano nuove costruzioni anche gli interventi su organismi edilizi preesistenti che comportano la loro ricostruzione totale o parziale, anche quando siano mantenuti gli involucri esterni.

All'istanza di concessione per tali interventi devono essere allegati i seguenti documenti:

- planimetria dell'azonamento del PGT in scala 1:2000 con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e delle rete tecnologiche del sottosuolo rilevate presso gli uffici competenti;
- copia delle tavole fondamentali dell'eventuale piano di intervento urbanistico preventivo;
- planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione degli edifici sulle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno, con l'indicazione rigorosa dell'alberatura e di ogni particolare di rilievo;
- copia del verbale delle linee di azionamento e di ciglio e delle relative quote altimetriche rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria in scala 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata; in essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area, la



sistemazione della zona non edificata dell'area con l'indicazione delle zone alberate e di tutte le opere di sistemazione, precisando la denominazione di alberi ed arbusti;

- documentazione fotografica nel caso di presenze arboree e naturalistiche di rilievo;
- tabella dei calcoli di verifica delle conformità del progetto descritto alle prescrizioni urbanistiche del PGT
- disegni in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e delle coperture delle opere, con l'indicazione di:
  - a) destinazione d'uso dei vani
  - b) quote planimetriche e altimetriche
  - c) dimensione e superficie delle aperture esterne
  - d) superficie dei singoli vani
  - e) strutture portanti
  - g) spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordolature, tappeti erbosi, arbusti, piante
  - h) materiali della copertura, senso delle falde, volumi tecnici, lucernari, canne fumarie, apparecchi di depurazione e tutto ciò che emerge dalla copertura
  - i) rapporti aeroilluminanti
  - l) schema della rete fognaria con l'indicazione dei manufatti e l'indicazione del punto di allacciamento alla rete pubblica o con l'indicazione delle modalità di smaltimento dei rifiuti liquidi e delle opere di depurazione.
- disegni quotati in rapporto 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi, le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco se richiesto;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h, la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91.
- realizzazione di rendering o foto-rendering dell'intervento nel caso in cui il suddetto ricada in vincolo paesistico;





## ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

### 8.1 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree e opere, che possiedono i requisiti necessari per rendere edificabile una porzione di territorio, ai sensi dell'art. 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sue successive modificazioni.

Esse sono, ai sensi dell'art. 4 della Legge N. 847/64:

- **Strade residenziali**

Si intendono con queste tutte le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche indicate dai competenti Organi ed Uffici del Comune.

- **Spazi di sosta o parcheggio**

Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio per gli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto ~~secondo quanto previsto nelle seguenti Norme.~~

- **Fognature e tombinature**

Si intendono per fognature e tombinature tutti i condotti idonei allo scorrimento rispettivamente delle acque di rifiuto e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati, secondo limiti di accettabilità e i requisiti tecnici costruttivi ricavabili dalle vigenti normative in materia di scarichi degli insediamenti civili e industriali nonché dei Regolamenti Statali, Regionali e Comunali.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di collegamento dei comparti edificatori alla rete principale urbana. Detti condotti devono essere idonei a smaltire in opportuni recapiti che consentono la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

- **Rete idrica**



È formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

- **Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono**

È formata dalle reti per l'erogazione e le distribuzioni per l'energia elettrica per usi industriali e domestici del gas combustibile per uso domestico e del telefono per le comunicazioni urbane e interurbane.

- **Pubblica illuminazione**

È formata dalle reti ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

- **Spazi di verde primario attrezzato**

## 8.2 Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i presupposti urbanistici necessari alla razionale organizzazione della città e dei quartieri.

Esse sono:

- asili-nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo ivi comprese strutture e complessi per istruzione superiore (Legge 11/3/88 n.67 art.. 17 c. 44)
- mercati di quartieri
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- cimiteri



### 8.3 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – costo di costruzione

Le modalità di determinazione e di corresponsione al Comune del contributo di costruzione sono previste nel Capo IV della L.R. n. 12/2005.

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune anche in relazione al Piano dei Servizi e al Programma triennale delle opere pubbliche, sono da aggiornarsi annualmente e corrisposti al Comune con espresso riferimento agli articoli 44 e 45 della L.R. n. 12/2005.



## TITOLO II    NORME DI ZONA



## ARTICOLO 9 - AMBITI DI PAESAGGIO

### 9.1 Zona A - Centro storico e nuclei di antica formazione

La **zona A** (zone residenziali esistenti di carattere storico) del P.G.T. è definita a partire dall'estensione del nucleo abitato originario esistente sul territorio comunale integrata con le parti di territorio che, per contiguità, caratteri dell'edificazione o degli spazi liberi ne costituiscono logico complemento.

**In questa zona sono consentite** le destinazioni d'uso come previste dall'art. 6 comma 1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e; comma 2.b. e 2.c ; nonché le relative opere di urbanizzazione primaria come previste dall'art. 6 comma 3.b.1; comma 3.b.2.

**In queste zone non sono consentite:**

- le destinazioni produttive, con l'eccezione per i laboratori artigianali la cui attività non determini inquinamento o molestia;

Su tutti gli edifici di questa Zona, anche se non esplicitamente indicata è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici all'interno della Zona A sono classificati **nelle schede di rilievo tipologico** degli edifici, allegate al Piano delle Regole, secondo i gradi di intervento indicati nelle schede stesse e nella Tav. Reg.2 di P.G.T.

Gli **interventi ammessi** per ciascun grado di vincolo sono quelli indicati dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con le seguenti specificazioni:



### 9.1a Grado 1

Caratterizza gli edifici monumentali, recinzioni o allineamenti murari di valore storico, chiese e complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di restauro con le seguenti specificazioni:

#### **(R) Restauro**

Si definiscono opere di restauro le opere atte alla conservazione della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico-artistico (quando esso già mostri tali caratteristiche) ovvero al ripristino e alla riproposizione del medesimo (quando le stesse caratteristiche risultino celate o anche parzialmente perdute). Ciò comporta il restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, nonché la rimozione di elementi non originari o incongrui.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma o di prospetto, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve avvenire in osservanza dei criteri di cui al comma precedente.

È previsto il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

È consentita l'installazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nonché l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.





### **9.1b Grado 2**

Caratterizza gli edifici con valore storico-ambientale, ovvero quelli con qualità proprie non rilevanti ma che presentano verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con le seguenti specificazioni.

#### **(RT) Ristrutturazione edilizia**

La disciplina della RT si applica a quegli edifici che a seguito delle stratificazioni degli interventi presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico originario.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia della qualità edilizia e della marcata specificità dell'edificio.

Essa si consegue attraverso il mantenimento degli elementi architettonici costruttivi principali esistenti e la riorganizzazione del sistema distributivo.

E' obbligatorio:

- conservare le facciate e le loro partiture, l'andamento delle coperture e l'intero apparato decorativo, gronde, fasce marcapiano, cornici ecc.
- conservare le originali strutture verticali se staticamente idonee e quelle orizzontali quando si tratti di volte o pregevoli solai in legno
- conservare e ripristinare le aperture originali qualora l'assetto originale delle facciate sia individuabile
- eliminare le superfetazioni che non abbiano alcun interesse di tipo architettonico

Tutto ciò qualora il mantenimento degli elementi di cui sopra non sia incompatibile con una diversa organizzazione tipologica o con l'adeguamento alle prescrizioni del R.L.I. (Regolamento Locale di Igiene), del R.E. (Regolamento Edilizio) o delle normative in materia di recupero dei sottotetti.

E' consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai.
- modificare la posizione dei tavolati interni
- installare servizi igienici illuminati ed aerati anche artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata se in locali non aerati naturalmente



- traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti
- introdurre nuove scale o ascensori senza che i volumi tecnici emergano dalla copertura
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alle partiture delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate che non presentano notevoli caratteristiche architettoniche
- sostituire quelle parti di strutture murarie originali laddove il loro recupero sia impossibile o troppo oneroso
- ricavare box nei locali interrati o seminterrati esistenti o realizzarne di nuovi interrati ricadenti totalmente nella superficie coperta dell'edificio.

E' consentito inoltre realizzare locali accessori per il ricovero delle autovetture secondo le prescrizioni della legge n. 122/89.

Per gli edifici specificamente individuati nelle tavole delle modalità di intervento (Edifici di Grado 2 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie)

l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente grado di intervento è subordinata all'obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni, alla conservazione delle aperture che presentino caratteristiche di pregio architettonico e dell'apparato decorativo (piattabande in mattoni, archi in pietra, ecc.). Devono inoltre essere conservati e opportunamente posti in risalto gli elementi distintivi della loro origine rurale.



### 9.1c Grado 3

Caratterizza gli edifici recenti, privi di valore ambientale ed in contrasto con l'ambiente.

Per tale categoria di edifici è prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con il mantenimento del volume esistente, secondo modalità e forme compatibili o relazionabili rispetto all'intorno urbano.

Gli edifici compresi nel presente Grado 3 e definiti nelle tavole di modalità di intervento come accessori, qualora non volumetricamente definiti in base ai disposti dell'art. 7, possono essere comunque computati ai fini della definizione della volumetria esistente alle seguenti condizioni:

- nella misura del 50% del volume virtuale dato dal prodotto della superficie coperta ( $S_c$ ) per l'altezza convenzionale di m. 3,00;
- tale quota volumetrica potrà essere riutilizzata esclusivamente nel caso di demolizione e ricostruzione con accorpamento agli edifici principali o riorganizzazione dei volumi, nei termini di cui al successivo art.9.3 e conformemente ai criteri ed alle modalità indicate nel presente grado di intervento.

Fino all'intervento di demolizione e ricostruzione, sull'edificio esistente sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia .

Il recupero dei sottotetti è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui all'art. 64 della L.R. 12/05 capo 1 " *Recupero dei fini abitati dei sottotetti esistenti* ", nonché in deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente.

Per quegli edifici che non rivestono particolare valore storico – ambientale e quindi determinati all'interno dei gradi 2 e 3, è ammesso l'incremento fino alla concorrenza massima del 30% del volume esistente, previo permesso di costruire convenzionato.



## 9.2 Zona A - Classi di valore paesistico

### 9.2.1 I fabbricati esistenti nei comparti dei Centri Storici sono suddivisi in n. 4 classi di valore paesistico;

1. Negli elaborati grafici relativi ai Centri Storici, che corredano il Piano delle Regole (**Tav. Reg.2**), a ciascun fabbricato è attribuita una classe di valore paesistico sulla base della valutazione dell'interesse storico, dello stato di conservazione e della tipologia del fabbricato medesimo e degli elementi tipologici, edilizi, architettonici e materici che lo qualificano; in relazione alla classe di valore paesistico attribuita è indicato il grado degli interventi edilizi consentiti, di cui al precedente Articolo;
2. Il provvedimento abilitante l'esecuzione degli interventi sui fabbricati inclusi nei comparti dei Centri Storici è annotato a cura del Responsabile del procedimento in apposito registro, con riferimento alla scheda del fabbricato corrispondente;
3. Nel caso in sede di presentazione dei progetti di intervento emergessero elementi di valutazione comportanti il riconoscimento della possibilità di una diversa classificazione del fabbricato rispetto a quella indicata nella tavola del Piano delle Regole, il Responsabile del procedimento, previo conforme parere della Commissione per il paesaggio, potrà provvedere all'adeguamento della classe di valore paesistico e, conseguentemente, del tipo di intervento ammesso, mediante annotazione della modifica con numerazione "bis" nell'estratto della tavola medesima, da approvarsi con specifica Determinazione motivata e da annotare nel registro, di cui al punto 2 del presente articolo.
4. Nel caso di fabbricati non classificati nelle tavole del Piano delle Regole, l'avente titolo a effettuare l'intervento edilizio è tenuto a richiederne la classificazione, mediante presentazione al Comune di estratto planimetrico analogo a quello dei fabbricati classificati, contenente la proposta di classificazione da sottoporre alla valutazione della Commissione del paesaggio, propedeutica all'attribuzione della classe di valore paesistico e del grado di intervento da parte del Responsabile del procedimento con la procedura prevista al precedente punto 4.

### 9.2.2 Corrispondenza Classi di valore paesistico – Gradi di intervento

Le classi di valore paesistico dei fabbricati inclusi nei comparti dei Centri Storici e i gradi di intervento ad esse correlati sono le seguenti:



### **Valore paesistico 01 – Conservazione – Grado di intervento 1**

Gli interventi sono finalizzati alla conferma puntuale del tipo edilizio del fabbricato esistente, in tutti i suoi componenti, mediante la conservazione di tutti gli elementi qualificanti del tipo, anche con limitati interventi di restauro e risanamento comportanti la rettifica e l'adeguamento di elementi edilizi e architettonici che possono confonderne il riconoscimento.

### **Valore paesistico 02 – Modifiche limitate – Grado di intervento 2**

Gli interventi comportano la salvaguardia del tipo edilizio del fabbricato esistente, mantenendone gli elementi tipologici originari e riqualificandolo mediante l'eliminazione o la modifica o la sostituzione degli elementi tipologici, edilizi e architettonici incongrui stratificatisi nel tempo.

### **Valore paesistico 03 – Modifiche consistenti – Grado di intervento 3**

Gli interventi comportano l'integrazione del tipo edilizio del fabbricato esistente con i caratteri generali dei fabbricati del Centro storico in cui è inserito, mediante la modifica di tutti gli elementi incongrui, stratificatisi nel tempo o comunque presenti, anche sostituendoli con quelli prevalenti che determinano la tipologia degli edifici nel comparto del Centro Storico corrispondente.

### **Valore paesistico 04 – Trasformazione – Grado di intervento 3**

Gli interventi comportano la trasformazione del tipo edilizio del fabbricato esistente o di un gruppo di fabbricati nel tipo prevalente dei fabbricati del comparto in cui è inserito e la sua integrazione con il contesto edilizio circostante, con l'inserimento di nuovi elementi edilizi e architettonici analoghi a quelli di carattere storico o storicizzati presenti nei Centri Storici.

## **9.3 Zona A - Aree inedificate**

Le aree private non utilizzate per l'edificazione, interne alle Zone A, devono in via di massima essere mantenute libere da edificazione.

Su tali aree, ove esistenti, le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra vanno mantenute, restaurate o completate.



Ogni intervento sulle pavimentazioni delle aree private libere da edificazione all'interno della Zona A deve essere previsto con modalità e materiali compatibili o relazionabili rispetto all'edificio cui sono correlate e al suo contesto.

Non è consentito l'aumento della superficie impermeabile; al solo fine dell'applicazione di questa norma, non viene considerata superficie impermeabile quella destinata alla realizzazione di percorso veicolari o pedonali, per la parte strettamente necessaria a garantire accessibilità agli spazi privati interni.

La previsione di nuovi posti auto all'aperto all'interno di queste aree è consentita nel rispetto degli articoli precedenti, solo ove sia previsto un parallelo aumento della superficie sistemata a verde di identica estensione.

#### 9.4 Zona B1 - Edificazione intensiva

Le zone B1 ad edificazione intensiva sono destinate alla residenza di cui all'art. 6.1 comma a; b; c; d; e; sono ammesse le destinazioni compatibili di cui all'art. 6.2 comma b; c nonché le relative opere di urbanizzazione primaria come previste dall'art. 6.1 comma 3.b.1; comma 3.b.2.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
If	1,2 mc/mq	Indice fondiario
H	10,00 m	Altezza massima delle costruzioni
Rc	30%	Rapporto massimo di copertura
Dc	5,00	Distanza dai confini di proprietà

1. Dovranno inoltre essere previsti **parcheggi e/o autorimesse** nella proporzione di 1mq/3mq di SIp, dei quali almeno il 30% dovrà essere asservito all'uso pubblico e ubicato sui lati perimetrali fronteggianti gli spazi pubblici delle superfici fondiarie.
2. Il **recupero dei sottotetti** è ammesso secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 64 della L.R. 12/05 capo 1 "Recupero dei fini abitati dei sottotetti esistenti".  
Nel particolare il suddetto art. intende la misura 2,40 m come altezza media minima del sottotetto.





3. Sui **lotti già edificati** e' previsto l'aumento di edificabilità nella misura del 10 % , nel caso in cui la volumetria di zona predisposta dalla presenti norme risulti saturata.

### 9.5 Zona B2 - Edificazione semi-intensiva: lotti già edificati

Le zone B2 ad edificazione semi-intensiva sono zone dove si prevede un'edificazione di completamento a bassa densità, in relazione a mutate circostanze nell'assetto di differenti aree limitrofe già diversamente destinate.

Le zone B2 sono destinate alla residenza di cui all'art. 6.1 comma a; b; c; d; e; sono ammesse le destinazioni compatibili di cui all'art. 6.2 comma b; c nonché le relative opere di urbanizzazione primaria come previste dall'art. 6.1 comma 3.b.1; comma 3.b.2.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>If</b>	0,6 mc/mq	Indice fondiario
<b>H</b>	10,00 m	Altezza massima delle costruzioni
<b>Rc</b>	30%	Rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00	Distanza dai confini di proprietà

Il **recupero dei sottotetti** è ammesso secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 64 della L.R. 12/05 capo 1 "Recupero dei fini abitati dei sottotetti esistenti".

Nel particolare il suddetto art. intende la misura 2,40 m come altezza media minima del sottotetto..

Sui **lotti già edificati** e' previsto l'aumento di edificabilità nella misura del 10 % , nel caso in cui la volumetria di zona predisposta dalla presenti norme risulti saturata.

### 9.6 Zona B2 – Edificazione semi-intensiva: aree vuote (lotti liberi)

#### 1. Definizione

Le **aree vuote (o aree inedificate)** all'interno della **zona B2**, sulle quali sono ammessi interventi di nuova costruzione (rif. Art.7.5 delle presenti NA) e dopo il conseguimento dell'agibilità anche interventi di



cui agli Artt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, sono le aree libere da edificazione, individuabili all'interno della Zona B2 ad edificazione semi-intensiva.

## 2. Individuazione

L'area vuota nel tessuto urbano, oggetto della richiesta di intervento di trasformazione, è costituita dai mappali dell'avente titolo contigui e/o delle parti di essi liberi da edificazione in quanto non già utilizzate o asservite per interventi edificatori autorizzati o realizzati in data antecedente a quella della presentazione al Comune della richiesta medesima; nel caso sui mappali interessati insistano fabbricati, la superficie dell'area vuota è calcolata mediante detrazione dalla loro superficie dell'area che ha prodotto il volume dei fabbricati esistenti sulla base del corrispondente titolo a costruire, a suo tempo rilasciato.

## 3. Capacità edificatoria delle aree vuote

Alle Aree vuote è attribuita la capacità edificatoria massima da verificarsi con l'applicazione di:

- **indice fondiario - If** (Art.3.6) previsto dalla Zona B2, considerato come indice massimo realizzabile;
- **indice fondiario base - IfB** (Art.3.7) previsto dalla Zona B2, considerato come indice massimo realizzabile per gli interventi di nuova costruzione nelle aree vuote;
- **indice fondiario di compensazione - IfC** (Art.3.8) previsto dalla zona B2, considerato come indice aggiuntivo concedibile per gli interventi di nuova costruzione nelle aree vuote;

Tali indici servono per la determinazione del volume che è possibile realizzare nell'area vuota oggetto di intervento, calcolato con le modalità specifiche stabilite al successivo comma 6, con l'eventuale applicazione delle norme di perequazione e compensazione e i limiti fissati ai successivi commi 4 e 5.

Indice /parametro	Valore	Descrizione
If	0,6 mc/mq	Indice fondiario
IfB	0,5 mc/mq	Indice fondiario base
IfC	0,1 mc/mq	Indice fondiario di compensazione
H	9,00 m	Altezza massima delle costruzioni
Rc	30%	Rapporto massimo di copertura
Dc	5,00	Distanza dai confini di proprietà

## 4. Norme di perequazione/compensazione - Modalità di applicazione nelle aree vuote



### **Obiettivi di compensazione/perequazione**

Il presente Piano delle Regole disciplina ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 12/2005 le azioni di perequazione urbanistica mediante trasferimento di diritti di edificazione tra soggetti privati e quelle di compensazione in riguardo alla cessione al Comune di aree con funzioni di servizi pubblici, effettuabili esclusivamente in relazione agli interventi di trasformazione riguardanti le Aree vuote nel tessuto urbano incluse nella Zona B2, dove sono anche possibili forme di perequazione fra i proprietari di aree ricadenti nella Zona B2 medesima;

Le azioni di perequazione e compensazione, mediante trasferimento di diritti edificatori, si effettuano esclusivamente quando il Comune lo consenta mediante deliberazione della Giunta Comunale.

### **Aree dei servizi pubblici**

Alle aree con funzioni di servizi pubblici è attribuito un **Volume Teorico edificabile** calcolato, ai soli fini del suo trasferimento alle aree vuote con applicazione dell'indice di edificabilità pari all'Indice fondiario di compensazione (IfC; rif. Artt. 3.8 e 9.6.3 N.A.) attribuito alla Zona B2, trasferibile esclusivamente previa cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche che producono il volume trasferito, fermi restando i limiti e i parametri di altezza, distanza, rapporto di copertura e superficie permeabile della Zona B2, in cui si effettua l'intervento.

### **Condizioni e modalità di trasferimento della capacità edificatoria**

Quando il trasferimento del loro volume teorico edificabile è ammesso dalla Giunta Comunale, le aree con funzioni di servizi pubblici utilizzate per il calcolo della capacità edificatoria trasferita sono cedute gratuitamente al Comune mediante apposito atto a cura e spese degli operatori interessati, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di Costruire o entro il trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

**I proprietari di aree nella Zona STD - Aree a servizi** destinate alla realizzazione di servizi possono proporre all'Amministrazione Comunale il trasferimento del Volume Teorico edificabile generato dalle aree medesime alle Aree vuote della Zona B2, al fine del conseguimento, in tutto o in parte, dell'indice fondiario massimo edificabile (If) con l'attribuzione dell'indice fondiario aggiuntivo di compensazione (IfC).



l'Amministrazione Comunale, autonomamente o dietro richiesta degli aventi titolo agli interventi edificatori nelle Aree Vuote della Zona B2, può promuovere, mediante deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dell'avviso pubblico corrispondente, la cessione del volume teorico edificabile trasferibile afferente alle aree dei servizi, compreso il volume attribuibile alle **aree già di proprietà del Comune** alla data di adozione del PGT e di quelle acquisite in data successiva non già trasferito;

Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 **i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili**, e dunque le proposte di trasferimento di volume teorico edificabile pervenute al Comune devono essere annotate in apposito registro, contenente l'indicazione delle aree dei servizi o appartenenti alla Zona B2 produttori il volume trasferibile, il soggetto cedente e il prezzo totale dei mq interessati;

**I trasferimenti della capacità edificatoria nelle Aree vuote nel tessuto urbano tra soggetti privati**, regolarmente autorizzati dal Comune, sono **registrati in sezione separata del registro**, di cui al punto precedente, e resi pubblici sia ai fini della conoscenza della effettiva possibilità di costruzione sulle aree interessate dalle azioni di perequazione sia per la salvaguardia urbanistica in relazione agli interventi edificatori successivi;

## 5. Limiti di utilizzazione del volume edificabile nelle Aree Vuote

L'utilizzo del volume nelle aree vuote della Zona B2, calcolato come da norma 9.6, sia per interventi sia di nuova costruzione sia di ampliamento di fabbricati esistenti comporta il divieto della utilizzazione della possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti e di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui All'Art.9.5 delle presenti NA:

- ai nuovi fabbricati realizzati;
- ai fabbricati esistenti ampliati;
- ai fabbricati esistenti sulle aree che hanno trasferito la propria capacità edificatoria a quella dell'area vuota oggetto di intervento in attuazione del procedimento di perequazione;

L'attuazione di interventi edilizi con l'esercizio della possibilità di ampliamento di quelli di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (Art.9.5) comporta il divieto di impiego successivo di volume edificabile nelle aree interessate dagli interventi medesimi.



## 6. Modalità di calcolo del volume edificabile degli interventi

La modalità di calcolo, per una più semplice applicazione, viene suddivisa in step, schematizzati nelle schede seguenti:

<b>STEP 1</b>
<b>Determinazione dell'area vuota di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
Individuazione, mediante rilievo topografico su base aerofotogrammetrico georeferenziato, dell'area vuota della Zona B2 costituente l'area di intervento e calcolo della sua superficie (mq).
<b>RIFERIMENTI</b>
Art. 9.6.2 delle presenti N.A

<b>STEP 2</b>
<b>Individuazione superficie territoriale del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
La Zona B2 – edificazione semi-intensiva viene suddivisa in Comparti nella Tavola Reg.5 allegata al Piano delle Regole. In particolare vengono identificati N° 4 comparti, denominati B1, B2, B3 (costituito da due aree separate ma da intendersi come comparto unico), B4. Viene calcolata la superficie di ogni comparto: <b>Comparto B1 = 18.154 mq</b> <b>Comparto B2 = 26.259 mq</b> <b>Comparto B3 = 26.890 mq</b> (intesa come totale delle 2 aree che lo compongono) <b>Comparto B4 = 8.707 mq</b>
<b>RIFERIMENTI</b>
Tavola Reg.5 allegata al Piano delle Regole, scala 1:2.000



### STEP 3

**Calcolo del Volume (V) esistente del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.**

#### SPECIFICHE

Il Volume (V) esistente nel Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento, misurato in mc, è costituito dalla somma dei volumi dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione autorizzato con precedenti provvedimenti (autorizzazioni, licenze edilizie, concessioni di edificare, permessi di costruire), per i quali è stato regolarmente comunicato l'inizio dei lavori.

#### RIFERIMENTI

Art. 3.11 delle presenti N.A

### STEP 4

**Calcolo del rapporto volumetrico esistente del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.**

#### SPECIFICHE

Calcolo il **rapporto volumetrico esistente**, come rapporto tra il Volume (V) esistente nel Comparto in cui ricade l'area vuota (STEP 3), e la superficie territoriale del Comparto in cui ricade l'area vuota (STEP 2); il rapporto è indicato in mc/mq;

#### RIFERIMENTI

Art. 3.19 delle presenti N.A

### STEP 5

**Calcolo dell'Indice Fondiario (If) dell'area vuota oggetto di intervento.**

#### SPECIFICHE

Calcolo l'**indice fondiario che è possibile attribuire all'area vuota** oggetto di intervento considerando il rapporto volumetrico esistente calcolato nello STEP 4.

In particolare si hanno 3 casi:





**1) Rapporto volumetrico esistente > Indice Fondiario (If) Zona B2**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari all'Indice Fondiario dato per la Zona B2 (0,6 mc/mq);**

E' consentita l'attribuzione alla medesima area vuota di un incremento volumetrico massimo del 10% di Indice Fondiario (If) previsto per la Zona B2 con l'impiego di Volume (V) di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma, posizione, ecc. non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici.

**2) Rapporto volumetrico esistente compreso tra Indice Fondiario Base (IfB, pari a 0,5 mc/mq) e Indice Fondiario Zona B2 (If, pari a 0,6 mc/mq);**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari al valore del Rapporto Volumetrico stesso;**

E' consentita l'attribuzione alla medesima area vuota di Volume (V) dato dall'Indice Fondiario di Compensazione (IfC) previsto per la Zona B2 (0,1 mc/mq), di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'Indice fondiario (If) previsto per la Zona B2. E' escluso ogni ulteriore Incremento.

**3) Rapporto Volumetrico esistente < Indice Fondiario Base (IfB);**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari al valore del Rapporto Volumetrico stesso.**

E' consentito tuttavia l'incremento di ulteriore indice fondiario (If) **fino al raggiungimento dell'indice fondiario base (IfB) previsto per la Zona B2.** Tale incremento è realizzabile acquisendo Indice fondiario di Compensazione (IfC) di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici. E' escluso ogni ulteriore Incremento.

**RIFERIMENTI**



Artt. 3.6, 3.7, 3.8, 3.19 delle presenti N.A

## STEP 6

**Calcolo del Volume (V) realizzabile nell'area vuota oggetto di intervento.**

### SPECIFICHE

Calcolo il **Volume (V) realizzabile nell'area vuota oggetto di intervento** moltiplicando la superficie dell'area vuota di intervento calcolata nello STEP1 per l'Indice Fondiario (If) calcolato nello STEP 5. Calcolato in mc.

### RIFERIMENTI

Artt. 3.1, 3.11, delle presenti N.A

## 7. Modalità di trasferimento della capacità edificatoria nelle Aree vuote

La richiesta di trasferimento e ri-attribuzione di Volume (V) da altre aree vuote e/o da aree con funzioni di servizi pubblici è da formulare al Comune prima della richiesta dell'intervento, in forma congiunta dal richiedente l'intervento medesimo e dall'avente titolo dell'area vuota o delle aree dei servizi da oggetto della proposta di trasferimento della capacità edificatoria attribuibile e, conseguito l'assenso al formale trasferimento da parte della Giunta Comunale, essere corredata:

- dalla documentazione e dai calcoli del Volume (V) realizzabile;
- da schema di regolare atto di vincolo "non aedificandi", con l'espressa rinuncia, in applicazione dell'Art. 9.6.5 delle presenti N.A. alle possibilità di ampliamento *una tantum* e/o di recupero del sottotetto sia del/i fabbricato/i esistenti sulle aree vuote in cui si è attuata la perequazione/compensazione sia di quello di nuova costruzione sull'area vuota di intervento;
- l'atto è da stipulare e registrare a cura e spese degli aventi titolo privati, da allegare alla richiesta dell'intervento di trasformazione edilizia sull'area vuota il cui Volume (V) realizzabile viene incrementato e da trascriversi nei registri immobiliari prima della richiesta dell'agibilità della nuova costruzione realizzata.



## 8. Esclusione di incrementi edificatori cumulativi e/o successivi

Nelle aree vuote della Zona B2 la cui capacità edificatoria è stata calcolata e fruita con l'applicazione del precedente Art.9.6.6, non sono ammesse altre possibilità di acquisizione e di trasferimento di ulteriore volume edificabile ed è consentita soltanto l'attuazione dell'intervento edilizio corrispondente.

### 9.7 Zona C - Edificazione estensiva: lotti già edificati

La Zona C ad edificazione estensiva è da intendersi come zona di contenimento allo stato di fatto. Attualmente morfologicamente la zona presenta un urbanizzato rado, critico in taluni ambiti soprattutto lungo i corsi d'acqua principali o le infrastrutture a valenza sovra locale, nonché in prossimità di aree rilevanti dal punto di vista ambientale. Viene dunque scelto il mantenimento dell'edificazione esistente per non alterare lo stato di fatto dei luoghi, e pertanto è vietata ogni nuova edificazione ed ogni alterazione dello stato ambientale. E' ammissibile un incremento volumetrico degli edifici residenziali pari al **20%** del volume (V) esistente, da concedersi una sola volta. E' ammessa la formazione di autorimesse singole per uso privato a termini della Legge 122/1989 e nei limiti della L.R. 12 Art.66.

L' **Altezza massima** ammessa è pari a 10 m.

E' ammissibile un incremento in superficie per gli edifici utilizzati per produzione pari al 20% della superficie esistente, da concedersi una sola volta.

Le Zone C sono destinate alla residenza di cui all'art. 6.1 comma a; b; c; d; e; sono ammesse le destinazioni compatibili di cui all'art. 6.2 comma b e c se in esercizio o in attività alla data di approvazione del PGT, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria come previste dall'art. 6.1 comma 3.b.1; comma 3.b.2. Sono ammessi interventi di cui agli Artt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 delle presenti N.A.

Per gli esercizi commerciali in attività sono ammesse strutture amovibili con almeno due pareti mobili le cui superfici non possono superare l'area commerciale interna.

Il **recupero dei sottotetti** è ammesso secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 64 della L.R. 12/05 capo 1 "Recupero dei fini abitati dei sottotetti esistenti".

Nel particolare il suddetto art. intende la misura 2,40 m come altezza media minima del sottotetto.



## 9.8 Zona C - Edificazione estensiva: aree vuote (lotti liberi)

### 1. Definizione

Le **aree vuote (o aree inedificate) all'interno della zona C**, sulle quali sono ammessi interventi di nuova costruzione (rif. Art.7.5 delle presenti NA) e dopo il conseguimento dell'agibilità anche interventi di cui agli Artt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, sono le aree libere da edificazione, individuabili all'interno della Zona C ad edificazione estensiva.

### 2. Individuazione

L'area vuota nel tessuto urbano, oggetto della richiesta di intervento di trasformazione, è costituita dai mappali dell'avente titolo contigui e/o delle parti di essi liberi da edificazione in quanto non già utilizzate o asservite per interventi edificatori autorizzati o realizzati in data antecedente a quella della presentazione al Comune della richiesta medesima; nel caso sui mappali interessati insistano fabbricati, la superficie dell'area vuota è calcolata mediante detrazione dalla loro superficie dell'area che ha prodotto il volume dei fabbricati esistenti sulla base del corrispondente titolo a costruire, a suo tempo rilasciato.

### 3. Capacità edificatoria delle aree vuote

Alle Aree vuote è attribuita la capacità edificatoria massima da verificarsi con l'applicazione di:

- **indice fondiario - If** (Art.3.6) previsto dalla Zona C, considerato come indice massimo realizzabile;
- **indice fondiario base - IfB** (Art.3.7) previsto dalla Zona C, considerato come indice massimo realizzabile per gli interventi di nuova costruzione nelle aree vuote;
- **indice fondiario di compensazione - IfC** (Art.3.8) previsto dalla zona C, considerato come indice aggiuntivo concedibile per gli interventi di nuova costruzione nelle aree vuote;

Tali indici servono per la determinazione del volume che è possibile realizzare nell'area vuota oggetto di intervento, calcolato con le modalità specifiche stabilite al successivo comma 6, con l'eventuale applicazione delle norme di perequazione e compensazione e i limiti fissati ai successivi commi 4 e 5.

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>If</b>	0,6 mc/mq	Indice fondiario
<b>IfB</b>	0,5 mc/mq	Indice fondiario base
<b>IfC</b>	0,1 mc/mq	Indice fondiario di compensazione
<b>H</b>	10,00 m	Altezza massima delle costruzioni



Rc	30%	Rapporto massimo di copertura
Dc	5,00	Distanza dai confini di proprietà

#### 4. Norme di perequazione/compensazione - Modalità di applicazione nelle aree vuote

##### Obiettivi di compensazione/perequazione

Il presente Piano delle Regole disciplina ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 12/2005 le azioni di perequazione urbanistica mediante trasferimento di diritti di edificazione tra soggetti privati e quelle di compensazione in riguardo alla cessione al Comune di aree con funzioni di servizi pubblici, effettuabili esclusivamente in relazione agli interventi di trasformazione riguardanti le Aree vuote nel tessuto urbano incluse nella Zona C , dove sono anche possibili forme di perequazione fra i proprietari di aree ricadenti nella Zona C medesima;

Le azioni di perequazione e compensazione, mediante trasferimento di diritti edificatori, si effettuano esclusivamente quando il Comune lo consenta mediante deliberazione della Giunta Comunale.

##### Aree dei servizi pubblici

Alle aree con funzioni di servizi pubblici è attribuito un **Volume Teorico edificabile** calcolato, ai soli fini del suo trasferimento alle aree vuote con applicazione dell'indice di edificabilità pari all'Indice fondiario di compensazione (IfC; rif. Artt. 3.8 e 9.6.3 N.A.) attribuito alla Zona C, trasferibile esclusivamente previa cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche che producono il volume trasferito, fermi restando i limiti e i parametri di altezza, distanza, rapporto di copertura e superficie permeabile della Zona C, in cui si effettua l'intervento.

##### Condizioni e modalità di trasferimento della capacità edificatoria

Quando il trasferimento del loro volume teorico edificabile è ammesso dalla Giunta Comunale, le aree con funzioni di servizi pubblici utilizzate per il calcolo della capacità edificatoria trasferita sono cedute gratuitamente al Comune mediante apposito atto a cura e spese degli operatori interessati, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di Costruire o entro il trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.



**I proprietari di aree nella Zona STD - Aree a servizi** destinate alla realizzazione di servizi possono proporre all'Amministrazione Comunale il trasferimento del Volume Teorico edificabile generato dalle aree medesime alle Aree vuote della Zona C, al fine del conseguimento, in tutto o in parte, dell'indice fondiario massimo edificabile (If) con l'attribuzione dell'indice fondiario aggiuntivo di compensazione (IfC).

l'Amministrazione Comunale, autonomamente o dietro richiesta degli aventi titolo agli interventi edificatori nelle Aree Vuote della Zona C, può promuovere, mediante deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dell'avviso pubblico corrispondente, la cessione del volume teorico edificabile trasferibile afferente alle aree dei servizi, compreso il volume attribuibile alle **aree già di proprietà del Comune** alla data di adozione del PGT e di quelle acquisite in data successiva non già trasferito;

Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 **i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili**, e dunque le proposte di trasferimento di volume teorico edificabile pervenute al Comune devono essere annotate in apposito registro, contenente l'indicazione delle aree dei servizi o appartenenti alla Zona C producenti il volume trasferibile, il soggetto cedente e il prezzo totale dei mq interessati;

**I trasferimenti della capacità edificatoria nelle Aree vuote nel tessuto urbano tra soggetti privati**, regolarmente autorizzati dal Comune, sono **registrati in sezione separata del registro**, di cui al punto precedente, e resi pubblici sia ai fini della conoscenza della effettiva possibilità di costruzione sulle aree interessate dalle azioni di perequazione sia per la salvaguardia urbanistica in relazione agli interventi edificatori successivi;

##### **5. Limiti di utilizzazione del volume edificabile nelle Aree Vuote**

L'utilizzo del volume nelle aree vuote della Zona C, calcolato come da successivo paragrafo 6, sia per interventi sia di nuova costruzione sia di ampliamento di fabbricati esistenti comporta il divieto della utilizzazione della possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti e di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui

All'Art.9.7 delle presenti NA:

- ai nuovi fabbricati realizzati;
- ai fabbricati esistenti ampliati;





- ai fabbricati esistenti sulle aree che hanno trasferito la propria capacità edificatoria a quella dell'area vuota oggetto di intervento in attuazione del procedimento di perequazione;

L'attuazione di interventi edilizi con l'esercizio della possibilità di ampliamento di quelli di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (Art.9.7) comporta il divieto di impiego successivo di volume edificabile nelle aree interessate dagli interventi medesimi.

## 6. Modalità di calcolo del volume edificabile degli interventi

La modalità di calcolo, per una più semplice applicazione, viene suddivisa in step, schematizzati nelle schede seguenti:

<b>STEP 1</b>
<b>Determinazione dell'area vuota di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
Individuazione, mediante rilievo topografico su base aerofotogrammetrico georeferenziato, dell'area vuota della Zona C costituente l'area di intervento e calcolo della sua superficie (mq).
<b>RIFERIMENTI</b>
Art. 9.8.2 delle presenti N.A

<b>STEP 2</b>
<b>Individuazione superficie territoriale del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
La Zona C viene suddivisa in Comparti nella Tavola Reg.5 allegata al Piano delle Regole. In particolare vengono identificati N° 7 comparti, denominati C1, C2, C3, C4 (costituito da 3 aree separate ma da intendersi come comparto unico), C5, C6 (costituito da 3 aree separate ma da intendersi come comparto unico), C7. Viene calcolata la superficie di ogni comparto, da intendersi come area (mq) arrotondata per difetto: <b>Comparto C1 = 33.100 mq</b>



Comparto C2 = 32.500 mq

Comparto C3 = 22.800 mq

Comparto C4 = 21.800 mq (totale)

Comparto C5 = 36.600 mq

Comparto C6 = 38.700 mq (totale)

Comparto C7 = 14.100 mq

#### RIFERIMENTI

Tavola Reg.5 allegata al Piano delle Regole, scala 1:2.000

### STEP 3

**Calcolo del Volume (V) esistente del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.**

#### SPECIFICHE

Il Volume (V) esistente nel Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento, misurato in mc, è costituito dalla somma dei volumi dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione autorizzato con precedenti provvedimenti (autorizzazioni, licenze edilizie, concessioni di edificare, permessi di costruire), per i quali è stato regolarmente comunicato l'inizio dei lavori.

#### RIFERIMENTI

Art. 3.11 delle presenti N.A

### STEP 4

**Calcolo del rapporto volumetrico esistente del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.**

#### SPECIFICHE

Calcolo il **rapporto volumetrico esistente**, come rapporto tra il Volume (V) esistente nel Comparto in cui ricade l'area vuota (STEP 3), e la superficie territoriale del Comparto in cui ricade l'area vuota (STEP 2); il rapporto è indicato in mc/mq;

#### RIFERIMENTI



Art. 3.19 delle presenti N.A

## STEP 5

**Calcolo dell'Indice Fondiario (If) dell'area vuota oggetto di intervento.**

### SPECIFICHE

Calcolo l'**indice fondiario che è possibile attribuire all'area vuota** oggetto di intervento considerando il rapporto volumetrico esistente calcolato nello STEP 4.

In particolare si hanno 3 casi:

**4) Rapporto volumetrico esistente > Indice Fondiario (If) Zona C**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari all'Indice Fondiario dato per la Zona C (0,6 mc/mq);**

E' consentita l'attribuzione alla medesima area vuota di un incremento volumetrico massimo del 10% di Indice Fondiario (If) previsto per la Zona C con l'impiego di Volume (V) di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma, posizione, ecc. non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici.

**5) Rapporto volumetrico esistente compreso tra Indice Fondiario Base (IfB, pari a 0,5 mc/mq) e Indice Fondiario Zona C (If, pari a 0,6 mc/mq);**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari al valore del Rapporto Volumetrico stesso;**

E' consentita l'attribuzione alla medesima area vuota di Volume (V) dato dall'Indice Fondiario di Compensazione (IfC) previsto per la Zona C (0,1 mc/mq), di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'Indice fondiario (If) previsto per la Zona C. E' escluso ogni ulteriore Incremento.

**6) Rapporto Volumetrico esistente < Indice Fondiario Base (IfB);**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari**



**al valore del Rapporto Volumetrico stesso.**

E' consentito tuttavia l'incremento di ulteriore indice fondiario (If) **fino al raggiungimento dell'indice fondiario base (IfB) previsto per la Zona C.** Tale incremento è realizzabile acquisendo Indice fondiario di Compensazione (IfC) di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici. E' escluso ogni ulteriore Incremento.

#### **RIFERIMENTI**

Artt. 3.6, 3.7, 3.8, 3.19 delle presenti N.A

## **STEP 6**

**Calcolo del Volume (V) realizzabile nell'area vuota oggetto di intervento.**

#### **SPECIFICHE**

Calcolo il **Volume (V) realizzabile nell'area vuota oggetto di intervento** moltiplicando la superficie dell'area vuota di intervento calcolata nello STEP1 per l'Indice Fondiario (If) calcolato nello STEP 5. Calcolato in mc.

#### **RIFERIMENTI**

Artt. 3.1, 3.11, delle presenti N.A

## **7. Modalità di trasferimento della capacità edificatoria nelle Aree vuote**

La richiesta di trasferimento e ri-attribuzione di Volume (V) da altre aree vuote e/o da aree con funzioni di servizi pubblici è da formulare al Comune prima della richiesta dell'intervento, in forma congiunta dal richiedente l'intervento medesimo e dall'avente titolo dell'area vuota o delle aree dei servizi da oggetto della proposta di trasferimento della capacità edificatoria attribuibile e, conseguito l'assenso al formale trasferimento da parte della Giunta Comunale, essere corredata:

- dalla documentazione e dai calcoli del Volume (V) realizzabile;



- da schema di regolare atto di vincolo “non aedificandi”, con l’espressa rinuncia, in applicazione dell’Art. 9.8.5 delle presenti N.A. alle possibilità di ampliamento *una tantum* e/o di recupero del sottotetto sia del/i fabbricato/i esistenti sulle aree vuote in cui si è attuata la perequazione/compensazione sia di quello di nuova costruzione sull’area vuota di intervento;
- l’atto è da stipulare e registrare a cura e spese degli aventi titolo privati, da allegare alla richiesta dell’intervento di trasformazione edilizia sull’area vuota il cui Volume (V) realizzabile viene incrementato e da trascriversi nei registri immobiliari prima della richiesta dell’agibilità della nuova costruzione realizzata.

## 8. Esclusione di incrementi edificatori cumulativi e/o successivi

Nelle aree vuote della Zona C la cui capacità edificatoria è stata calcolata e fruita con l’applicazione del precedente Art.9.8.6, non sono ammesse altre possibilità di acquisizione e di trasferimento di ulteriore volume edificabile ed è consentita soltanto l’attuazione dell’intervento edilizio corrispondente.

## 9.9 Zona STD - Aree a servizi

Queste zone sono destinate ad attrezzature di interesse collettivo, realizzate da soggetti istituzionalmente e/o statutariamente competenti con destinazioni d’uso: sociale, assistenziale, sanitaria, religiosa, amministrativa, servizi di rete, sportiva, etc. come definite nell’art. 6.3.

L’edificazione delle attrezzature ed impianti pubblici avviene nel rispetto di particolari prescrizioni di altre normative specifiche e nel rispetto degli indici sotto precisati:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
If	2 mc/mq	Indice fondiario
H	7,00 m	Altezza massima delle costruzioni, ad esclusione degli impianti tecnologici
Rc	40%	Rapporto massimo di copertura
Dc	5,00	Distanza dai confini di proprietà



Le aree libere dagli edifici dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio indicando forme, caratteristiche e materiali di: percorsi pedonali e carrai, spazi di manovra, parcheggi, aree libere verdi, spazi aperti o semiaperti.

I percorsi veicolari ed i parcheggi dovranno essere idonei a sopportare i flussi di traffico indotti dall'insediamento con l'inserimento di alberature. Le aree verdi dovranno essere convenientemente piantumate. Le essenze da utilizzare dovranno essere preferibilmente dei tipo autoctono.

In caso di riconversione di immobili esistenti, l'intervento si attua previa approvazione di convenzione o atto di impegno unilaterale da registrarsi e trascriversi presso la Conservatoria dei beni immobiliari; il vincolo della destinazione ad uso pubblico a favore di soggetti per i quali non è prevista la corresponsione dei contributi concessori, ha durata di anni 20.

#### 9.10 Zona E1 - Agricola

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura, come previste nell'art. 6.2a. Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R.12/05 con effetti immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del P.G.T., del Regolamento edilizio e del Regolamento d'Igiene comunale.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda agricola, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

Le destinazioni d'uso specificatamente ammesse sono:

##### 1. Destinazioni principali: Agricola;

- residenza connessa all'agricoltura;
- attività agricola di allevamento;
- attività agricola di coltivazione;

##### 2. Destinazioni complementari / compatibili:

- residenza esistente in zona agricola;
- attività agrituristiche;





- destinazioni d'uso turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.;
- attività artigianali di servizio;
- attività terziarie di contesto connesse alla funzione agricola;
- esercizi commerciali connesse alla funzione agricola;
- funzioni di servizio.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto all'approvazione del P.G.T., le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

### 3. Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente.

Le attività complementari e/o compatibili di macellazione di capi anche di terzi, di attività ricreative e/o sanitarie ove vengano impiegati animali (maneggi, ippoterapia, pesca sportiva, ecc) sono ammesse anche se svolte anche da soggetti diversi purché esercitati in immobili esistenti e/o da recuperare realizzati al di fuori della disciplina specifica regionale delle zone agricole.

Gli interventi edificatori relativi ai nuovi fabbricati si attuano unicamente mediante Permesso di costruire secondo quanto prescritto dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti, modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia; in tale caso è possibile procedere tramite presentazione della Denuncia d'inizio d'attività.

I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
If	0,06 mc/mq	Indice fondiario su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
If	0,01 mc/mq	Indice fondiario, per un massimo



		di 500 mc/per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
<b>If</b>	0,03 mc/mq	Indice fondiario sugli altri terreni agricoli
<b>H</b>	m 10,00	Altezza massima delle costruzioni, con un massimo di n. 2 piani fuori terra ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi
<b>Rc</b>	10%	Rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	> m 10,00	Distanza minima dai confini di proprietà
<b>Df</b>	> m 10,00	Distanze minime tra fabbricati e parti del medesimo edificio
<b>Ds</b>	m 20,00	

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 4 bis 5, 6, 7 e 7bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), ed f) della L.R. 12/2005 e s.m.i., devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 3. del 24 marzo 2006.

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli art. 59 e 60 con effetti immediatamente prevalenti ( anche sul Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene comunale).

E' possibile realizzare **piccoli edifici** delle dimensioni di 2,50x2,50x2,50, misurati all'estradosso della struttura, e costituiti da materiali naturali come legno e pietra ( solo ristrutturazione), destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, nonché comunicazione al Ufficio comunale.

In alternativa alla realizzazione dei suddetti piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,50 è possibile realizzare tettoie aperte su 4 lati con superficie massima di 15 mq.



E' vietata la formazione del basamento in cemento.

Possono essere realizzate, nelle aree destinate ad attività agricola, solo recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli edifici agricoli e delle relative pertinenze, nonché quelle per l'esercizio di attività orto florovivaistiche e di allevamento; sono inoltre sempre ammesse le recinzioni a verde e quelle temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi relativi all'esercizio della attività agricola.

Secondo le indicazioni della D.g.r. 8/ 8515 queste sono le aree deputate all'attività di interesse strategico di tipo economico – produttiva, tuttavia sono da considerare le seguenti indicazioni, per finalità di costituzione della rete ecologica: minimizzazione del consumo di suolo, tutela e diversificazione delle attività agro – forestali finalizzate al consolidamento e sviluppo dell'agricoltura che produce reddito.

#### 9.11 Zona E2 - Boschiva

Comprende la parte di territorio, coperta da boschi, che presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

E' vietato qualsiasi tipo d'edificazione tranne che per quanto indicato nel paragrafo successivo, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della l.r.12/05 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT.

E' possibile realizzare **piccoli edifici** delle dimensioni di 2,50x2,50x2,50, misurati all'estradosso della struttura, e costituiti da materiali naturali come legno e pietra ( solo ristrutturazione), destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, nonché comunicazione al Ufficio comunale. E' vietata la formazione del basamento in cemento.

In alternativa alla realizzazione dei suddetti piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,50 è possibile realizzare tettoie aperte su 4 lati con superficie massima di 15 mq.

Le recinzioni in questa zona potranno essere concesse solo per dimostrate esigenze di tutela dell'area boscata o potranno delimitare la proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio; dovranno inoltre garantire il regolare deflusso delle acque, avere un'altezza non superiore a m. 1,50 mantenendo un distacco dal suolo di almeno 10 cm., devono essere trasparenti con eventuale integrazione effettuata utilizzando delle siepi o degli schermi vegetali.



Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico.

Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco. E' ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica, o idro - geologica.

Le aree boscate restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente, e dovranno attenersi al **Piano di Indirizzo Forestale dell'ex Comunità Montana della Valganna e Valmarchirolo**, il cui regolamento attuativo si intende qui interamente richiamato.

#### 9.12 Zona F - Parco Urbano e Territoriale

Comprende la parte di territorio agro-boschiva che presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da interventi che possano alterarla, tranne che per taluni tipi di insediamento di seguito descritti.

E' vietato qualsiasi tipo d'edificazione tranne che per quanto indicato nel paragrafo successivo, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della l.r.12/05 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT.

E' possibile realizzare **piccoli edifici** delle dimensioni di 2,50x2,50x2,50, misurati all'estradosso della struttura, e costituiti da materiali naturali come legno e pietra ( solo ristrutturazione), destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo e dei fondi, previa presentazione d'atto d'impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente, nonché comunicazione al Ufficio comunale. E' vietata la formazione del basamento in cemento.

In alternativa alla realizzazione dei suddetti piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,50 è possibile realizzare tettoie aperte su 4 lati con superficie massima di 15 mq.

Le recinzioni in questa zona potranno essere concesse solo per dimostrate esigenze di tutela dell'area boscata o potranno delimitare la proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio; dovranno inoltre garantire il regolare deflusso delle acque, avere un'altezza non superiore a m. 1,50 mantenendo un distacco dal suolo di almeno 10 cm., devono essere trasparenti con eventuale integrazione effettuata utilizzando delle siepi o degli schermi vegetali.

Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico.



Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco.

E' ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica, o idro - geologica.

La Zona F è altresì destinata, solo esclusivamente tramite Piano Attuativo, alle attività di cui all'art. 6.2 comma a, 6.3 commi a.1.2, a.1.4, a.1.5, a.1.6, a.1.7, a.1.8. Per tali attività sono ammessi interventi di cui agli Artt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 delle presenti N.A.

Sono inoltre ammesse le relative opere di urbanizzazione primaria come previste dall'art. 6.1 comma 3.b.1; comma 3.b.2.

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>It</b>	500 mc/ha	Indice territoriale
<b>H</b>	7,00 m	Altezza massima delle costruzioni, ad esclusione degli impianti tecnologici
<b>Rc</b>	30%	Rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00	Distanza dai confini di proprietà

### 9.13 Aree di trasformazione urbanistica soggette a P.A.

Per tali zone si fa riferimento a quanto descritto e normato all'interno del Documento di Piano.



### TITOLO III    NORME PAESISTICHE





## ARTICOLO 10 – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'AMBIENTE

Su tutto il territorio comunale sono vietate quelle attività che possono inquinare l'aria, il suolo e le acque superficiali e sotterranee o che possano comunque compromettere l'utilizzo comunitario delle acque. E' fatto divieto in particolare di aprire nuovi pozzi privati e di coltivare discariche incontrollate di rifiuti e materiali di qualsiasi genere.

Sono vietate quelle attività che possono deturpare l'ambiente quali l'apertura di cave e di rottami all'aperto. Sono inoltre vietate le attività di sosta dei veicoli sottoposti a fermo amministrativo e le attività di posteggio a cielo aperto.

Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione e di manutenzione all'interno del territorio comunale si prescrive di indicare puntualmente mediante tavole grafiche l'indicazione dei materiali utilizzati, dei colori e dei serramenti previsti.

In occasione del rilascio di Permesso di Costruire ovvero in sede di istruttoria delle Denunce di Inizio Attività potranno essere dettate prescrizioni particolari in ragione dei valori ambientali ed urbanistico - architettonici dell'area in cui ricade l'intervento. Prescrizioni specifiche potranno essere altresì imposte a tutela dell'edificato nelle zone A "nucleo storico" oggetto d'interventi di recupero, nonché dell'ambiente circostante, a seconda del grado di interesse storico ambientale, relativo a ciascun immobile oggetto ad intervento (grado che viene evidenziato per le zone A in apposita cartografia e schedatura degli immobili allegati alle presenti N.A).



## ARTICOLO 11 – CARTA DEL PAESAGGIO

Il territorio comunale viene classificato in base alla sensibilità dei luoghi (riferimento: **Tav. N° 12 “Sensibilità paesaggistica”** del Documento di Piano).

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico; la Tav. 12 del Documento di Piano classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:
  - 1 = Sensibilità paesistica molto bassa** (zone libere al margine dell'edificato);
  - 2 = Sensibilità paesistica bassa** (zone libere al margine dell'edificato o intercluse);
  - 3 = Sensibilità paesistica media** (zone libere al margine dell'edificato o intercluse - zone produttive agricole prive di emergenze paesistiche);
  - 4 = Sensibilità paesistica elevata** (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali);
  - 5 = Sensibilità paesistica molto elevata** (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, edifici testimoniali, zone in fase di riqualificazione ambientale).
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla **D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045**.
3. La classificazione di cui al punto 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.



## ARTICOLO 12 – INDICAZIONE PER LA VALUTAZIONE DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'articolo precedente, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 o in una zona che, pur avendo sensibilità inferiore, è contigua ad una zona con sensibilità superiore od uguale a 3, deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.



## **ARTICOLO 13 – NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE IN AMBITO EDIFICATO**

Nelle zone B e C, nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezioni di edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 40%.

Tali aree da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservati a passaggi veicolari ed ai parcheggi. Sulle aree così destinate a verde, non potranno essere realizzate suddivisioni o recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche o simili e devono essere di uso comune nel caso di edifici plurifamiliari.

Le alberature di alto fusto esistenti sul lotto dovranno essere conservate e tutelate. Di norma dovranno essere rispettate nella edificazione anche altri tipi di alberatura. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento di alberature a condizione che esse siano sostituite con essenze analoghe.



## **ARTICOLO 14 – NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE DEI PERCORSI STORICI E PAESAGGISTICI**

In tutte le zone del territorio comunale, le costruzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Il comune può imporre la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, per favorire la circolazione in ambito edificato, oltre a quelli mappati nella cartografia di piano (è necessario l'approvazione di un progetto esecutivo). Nel territorio è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati.

I percorsi pedonali dovranno essere costruiti a cura di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di m. 2,50. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia su area indicata come edificabile, non ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

Ai fini della conservazione degli assi riconosciuti di valore paesaggistico, è fatto obbligo che qualsiasi intervento che si attesti su tali assi, venga sottoposto a valutazione d'incidenza del progetto paesistico ( alla stessa stregua di un intervento edilizio).



## ARTICOLO 15 – NORME PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

In tutte le aree costituenti le zone di non trasformazione si applicano le norme previste dal presente articolo, per gli ambiti di rispettiva delimitazione; si applicano altresì le norme successive riferite di tutela ecologica - ambientale, nonché la normativa di settore corrispondente ( piani P.I.F., P.T.C.P.).

Tra le rilevanze paesaggistiche con carattere di rete ecologica valide per questo territorio si annoverano:

- aree di elevata naturalità, che sono prevalentemente boschi di latifoglie e conifere, vegetazione arbustiva e prati e pascoli di quota; sono considerate alla stregua di *cores area* effettive e potenziali, dove non è consentito alcuna edificazione né mutamento di destinazione d'uso del suolo se non finalizzate alla conservazione dell'ambiente naturale e tutela idrogeologica;
- territori compresi nella definizione di aree vincolate, secondo D. lgs n. 42 del 22/01/2004.





## ARTICOLO 16 – NORMATIVA GEOLOGICA

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10 2001 – n. 7/6645, che vengono allegate alle presenti N.A.



## TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO



## ARTICOLO 17 – NORMATIVA SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale s'intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono individuate le seguenti classi dimensionali:

1. esercizio di vicinato con superficie di vendita fino a 100 mq;
2. media struttura con superficie di vendita compresa tra 101 mq e 1500 mq;
3. grande struttura con superficie di vendita superiore ai 1501 mq;
4. centro commerciale (CC) media o grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. Per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti. Laddove sia consentito l'insediamento di una classe dimensionale, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.



Sono permessi sul territorio comunale esclusivamente esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 100 mq (classe dimensionale 1 di cui sopra).



**TITOLO V    NORME FINALI E TRANSITORIE; NORME DI SALVAGUARDIA; VARIANTI DEL PGT**



## **ARTICOLO 18 – INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DELLE ZONE; INTERVENTI NEI P.A. APPROVATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT**

Negli edifici esistenti che, in riguardo alla destinazione d'uso posseduta o alla funzione in essi esercitata, risultano in contrasto con la disciplina delle Zone del PGT in cui ricadono, così come definite nell'art.9 delle presenti N.A., sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico e tecnologico, senza eseguire alcun cambiamento di destinazione d'uso.

Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici attuativi approvati in data antecedente alla data di adozione del PGT, anche se in contrasto con esso e/o con le Norme del presente Piano delle Regole, fermo restando che ai nuovi fabbricati ultimati dopo l'adozione del PGT non è ammessa l'applicazione della possibilità di ampliamento *una tantum* e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Alla scadenza del periodo di efficacia della convenzione del piano attuativo le aree incluse nel comparto corrispondente risulteranno sottoposte alla disciplina della Zona in cui ricadono.





## **ARTICOLO 19 – D.I.A., S.C.I.A. E PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT**

Le denunce di inizio di attività divenute efficaci, le segnalazioni certificate di inizio attività e i Permessi di costruire rilasciati in data antecedente a quella di adozione del PGT in contrasto con le previsioni e le normative del Piano delle regole e/o del Piano dei servizi conservano la loro efficacia esclusivamente se i lavori previsti dai medesimi titoli abilitanti l'attuazione degli interventi edificatori siano iniziati prima della data di adozione del PGT;

Nel caso i lavori non risultino iniziati, l'efficacia dei detti titoli a costruire è sospesa fino alla data di approvazione definitiva del PGT, che determinerà la loro decadenza.



## **ARTICOLO 20 – D.I.A. E PERMESSI DI COSTRUIRE RICHIESTI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT: NORME DI SALVAGUARDIA**

Le denunce di inizio di attività pervenute al Comune non ancora divenute efficaci alla adozione del PGT e le domande di Permessi di costruire che non hanno conseguito il rilascio del Permesso medesimo alla medesima data saranno esaminate o riesaminate con l'applicazione della norma più restrittiva per l'edificazione tra quelle del Piano Regolatore Generale vigente e quelle del Piano di Governo del Territorio adottato.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del PGT sul Bollettino Ufficiale della Regione in applicazione del comma 11. della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, si applicano, ai sensi e per gli effetti del comma 12. dello stesso articolo, le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con gli atti medesimi.



## ARTICOLO 21 – VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### 21.1 Varianti al PGT

Ai sensi dell'art. 13, comma 13. della L.R. 11 marzo 2005, N. 12, e successive modifiche e integrazioni, le varianti al Piano di Governo del Territorio approvato sono effettuate con il procedimento stabilito dalle disposizioni dello stesso articolo.

### 21.2 Varianti al PGT di limitata entità

Tenuto conto dei principi di flessibilità del nuovo strumento urbanistico emergenti nelle normative regionali, modeste modifiche al PGT approvato, nel limite del  $\pm 10\%$  (*dieci centesimi ogni cento*) della consistenza di ciascuna Zona e/o della capacità edificatoria prevista dalle Norme di Attuazione – Na del Piano delle Regole e/o del peso insediativo previsto nel Documento di Piano possono essere adottate e approvate dal Consiglio Comunale con il seguente procedimento:

- da parte della Giunta Comunale, formulazione di proposta di variante al PGT approvato o valutazione della necessità e della entità delle proposte di variante pervenute al Comune e loro accoglimento o reiezione;
- sottoposizione delle proposte della Giunta Comunale e/o di quelle di altri soggetti ritenute accoglibili al Consiglio Comunale per i provvedimenti di sua competenza;
- nel caso di accoglimento della proposta di variante da parte del Consiglio Comunale, deposito della deliberazione corrispondente e degli atti entro trenta giorni dall'adozione presso la Segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni ai fini della presentazione di osservazioni alla variante adottata nei successivi trenta giorni;
- contemporaneamente al deposito, trasmissione degli atti della variante alla Provincia per la valutazione della compatibilità delle modifiche apportate con il PTCP, nonchè all'A.S.L. e all'A.R.P.A.



per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria e ambientale di rispettiva competenza, accompagnata dall'avviso di convocazione, da parte del Sindaco, di Conferenza dei servizi nel termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni dalla data della trasmissione degli atti medesimi;

- a seguito della valutazione nella Conferenza dei servizi dei pareri sulla variante espressi dagli Enti interpellati, sottoposizione degli atti entro il termine di trenta giorni dalla data della Conferenza al Consiglio Comunale, in sede di controdeduzioni alle osservazioni, per la reiezione della variante adottata o per la sua approvazione;
- gli atti della variante al PGT definitivamente approvati sono depositati entro 15 giorni dalla data di approvazione presso la Segreteria comunale e trasmessi per conoscenza alla Regione e alla Provincia;
- gli atti della variante al PGT definitivamente approvati acquistano efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione – BURL, da effettuarsi a cura del Comune.