



**COMUNE DI  
AFFI**

**P.R.G.**

---

**NORME DI ATTUAZIONE**

---

**TESTO COORDINATO**

**Variante n. 27**

approvazione D.C.C. n. 34/2020

anno di stesura: **2020**

**I PROGETTISTI**

**IL SINDACO**

**IL SEGRETARIO**

|  |
|--|
| <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> |
|--|



## INDICE

|  |          |
|--|----------|
| <b>TITOLO I</b> .....  | <b>7</b> |
| Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G. ....  | 7        |
| Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....   | 7        |
| Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO .....   | 8        |
| Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....   | 9        |
| Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ .....  | 10       |
| Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE.....   | 10       |
| Art. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE .....  | 10       |
| Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO .....   | 11       |
| Art. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE .....  | 12       |
| Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ .....  | 12       |
| Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO.....  | 12       |
| Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE.....   | 13       |
| Art. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE.....   | 14       |
| Art. 14 - CONVENZIONE.....   | 14       |
| Art. 15 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....   | 14       |
| Art. 16 - PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO .....  | 15       |
| Art. 17 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA .....  | 17       |
| Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE .....   | 17       |
| Art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....  | 17       |
| Art. 20 - SUPERFICIE COPERTA .....   | 18       |
| Art. 21 - RAPPORTO DI COPERTURA .....  | 18       |
| Art. 22 - ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI .....  | 18       |
| Art. 23 - VOLUMI .....   | 19       |
| Art. 24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI .....   | 21       |
| Art. 25 - DISTANZE DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE .....   | 21       |
| Art. 26 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ .....  | 22       |
| Art. 27 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA .....   | 23       |
| Art. 28 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE .....  | 23       |
| Art. 29 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE .....  | 24       |
| Art. 30 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.....   | 24       |
| Art. 31 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI<br>EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI<br>NORME ..... | 24       |
| Art. 32 - POTERI IN DEROGA .....   | 25       |
| Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....   | 25       |
| Art. 34 - ZONE RESIDENZIALI .....  | 25       |

|   |           |
|---|-----------|
| Art. 35 – ADEGUAMENTO L.R. N. 14/2017 “CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO” .....   | 26        |
| <b>TITOLO II.....</b>   | <b>28</b> |
| ZONA “A” - CENTRO STORICO .....   | 28        |
| GRADO 1 - RESTAURO FILOGICO.....  | 31        |
| GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.....   | 31        |
| GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO.....   | 32        |
| GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A .....  | 34        |
| GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B .....  | 35        |
| GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE.....   | 37        |
| GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....   | 38        |
| GRADO 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....  | 38        |
| GRADO 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....  | 38        |
| GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE .....   | 38        |
| GRADO 11 - TUTTI GLI INTERVENTI .....   | 39        |
| GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA.....   | 39        |
| NUOVI EDIFICI.....  | 39        |
| VINCOLI DI FACCIATA.....  | 40        |
| INTERVENTI COORDINATI .....   | 40        |
| AREE INEDIFICABILI.....   | 41        |
| ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE<br>CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE... 41 |           |
| DESTINAZIONE D’USO .....  | 41        |
| DESTINAZIONE D’USO PUBBLICO.....  | 42        |
| DESTINAZIONE D’USO PRIVATO .....  | 42        |
| UTILIZZO DEI SOTTOTETTI.....  | 43        |
| PARCHEGGI E AUTORIMESSE .....   | 43        |
| NORME FINALI.....   | 43        |
| <b>ZONA “A1” – COMPLESSI DI ANTICA ORIGINE DI NOTEVOLE VALORE ARCHITETTONICO<br/>AMBIENTALE (ART.10 L.R. 05.03.1985 N.24) .....</b>                         | <b>46</b> |
| Art. 1- GENERALITA’ .....   | 46        |
| Art. 2- MODALITÀ DI INTERVENTO .....  | 48        |
| GRADO 1 - RESTAURO FILOGICO.....  | 48        |
| GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.....   | 48        |
| GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO.....   | 49        |
| GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A .....  | 51        |
| GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B .....  | 52        |
| GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE.....   | 53        |
| GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....   | 54        |

|  |           |
|--|-----------|
| GRADO 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE .....  | 55        |
| GRADO 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....   | 55        |
| GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO A .....   | 55        |
| GRADO 11 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO B .....   | 55        |
| GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA.....  | 55        |
| NUOVI EDIFICI.....   | 56        |
| Art. 3 - VINCOLI DI FACCIATA.....  | 56        |
| Art. 4 - INTERVENTI COORDINATI .....   | 56        |
| Art. 5 - AREE INEDIFICABILI.....   | 57        |
| Art. 6 - ARREDO IN GENERE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE<br>MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE ..... | 57        |
| Art. 7 - DESTINAZIONE D’USO .....  | 58        |
| Art. 8 - DESTINAZIONE D’USO PUBBLICO.....  | 58        |
| Art. 9 - DESTINAZIONE D’USO PRIVATO .....  | 58        |
| Art. 10 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI.....   | 59        |
| Art. 11 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE .....  | 59        |
| Art. 12 - NORME FINALI.....  | 59        |
| <b>ZONA B - COMPLETAMENTO EDILIZIO .....</b>   | <b>62</b> |
| ZONA B - SPECIALE.....   | 64        |
| <b>ZONA C1 - COMPLETAMENTO EDILIZIO ZONE PERIFERICHE .....</b>   | <b>66</b> |
| <b>ZONA “C2” – ESPANSIONE RESIDENZIALE .....</b>   | <b>68</b> |
| <b>ZONA D1 – INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE.....</b>  | <b>72</b> |
| <b>ZONA D2 -COMMERCIALE DI ESPANSIONE .....</b>  | <b>74</b> |
| <b>ZONA “D3” – TECNOLOGICA DIREZIONALE E COMMERCIALE .....</b>   | <b>76</b> |
| <b>ZONA D4 – COMMERCIALE – ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO .....</b>  | <b>79</b> |
| <b>ZONA D5 – AGRO-INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO.....</b>  | <b>81</b> |
| <b>ZONA “D6” – INDUSTRIALE SPECIALE.....</b>   | <b>83</b> |
| <b>ZONA E - RURALE .....</b>   | <b>85</b> |
| <b>SOTTOZONA E1: .....</b>   | <b>86</b> |
| <b>SOTTOZONA “E2”.....</b>   | <b>87</b> |
| <b>SOTTOZONA “E3” .....</b>  | <b>90</b> |
| NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE<br>SOTTOZONE “E RURALI” .....  | 91        |
| <b>ZONA F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE .....</b>  | <b>93</b> |
| <b>VERDE PUBBLICO .....</b>  | <b>93</b> |
| <b>PARCHEGGI .....</b>   | <b>93</b> |
| <b>ZONA F2 – TURISTICO ALBERGHIERA.....</b>  | <b>95</b> |
| <b>ZONA F3 – PARCO COLLINARE .....</b>   | <b>97</b> |
| <b>ZONA F4 – AGROTURISTICA .....</b>   | <b>97</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>ZONA F5 – VINCOLO MONUMENTALE .....</b>   | <b>97</b>  |
| <b>ZONA F6 – VINCOLO FORESTALE E PAESAGGISTICO .....</b>                                 | <b>98</b>  |
| <b>ZONA F7 – VINCOLO TECNOLOGICO .....</b>   | <b>98</b>  |
| <b>ZONA F8 – RISPETTO STRADALE-FLUVIALE .....</b>  | <b>98</b>  |
| <b>ZONA F9 – RISPETTO CIMITERIALE.....</b>   | <b>99</b>  |
| <b>ZONA F10 – VIVAIO .....</b>   | <b>100</b> |
| <b>ZONA F12 - VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.) .....</b>               | <b>104</b> |
| <b>AREE PRIVE DI CAPACITA' EDIFICATORIA – VARIANTE VERDE L.R. N. 4/2015 ART. 7 .....</b> | <b>104</b> |
| <b>FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI .....</b>   | <b>104</b> |
| <b>ZONA F Speciale – PARCO FLOROVIVAISTICO – GARDEN CENTER .....</b>                     | <b>105</b> |
| <b>39 - INTERVENTI AMMESSI ALL'INTERNO DELL'ANFITEATRO MORENICO DI RIVOLI...</b>         | <b>107</b> |
| <b>40 - INTERVENTI AMMESSI ALL'INTERNO DEL MONTE MOSCAL .....</b>                        | <b>108</b> |

## TITOLO I

### Art. 1- CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

- 1) Il P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
  - a. la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
  - b. la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
  - c. le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
  - d. i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico; le Norme di Attuazione del Piano;
  - e. il Regolamento Edilizio.
- 2) Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:
  - tavola n. 13 in scala 1:5000, comprendente la zonizzazione dell'intero territorio comunale;
  - tavola n. 14 in scala 1:2000, comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione;
  - tavola n. 15 in scala 1:500, comprendente i nuclei urbani e rurali di antica origine classificati come zona "A" Centro Storico e riportante i gradi di protezione assegnati agli edifici;
  - tavola n. 16 in scala 1:500, riportante le destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo dei centri storici.
  - tavola n. 17 in scala 1:5000, Intero Territorio Comunale Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2 c.1, lett. e) L.R. n. 14/2017.<sup>1</sup>
- 3) Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.
- 4) L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto.
- 5) Ai sensi dell'art. 4, comma 7 della L.R. n. 14/2019 viene istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREL).<sup>2</sup>

### Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- 1) Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, e degli

---

<sup>1</sup> Modifica introdotta con Variante n. 27 al PRG ai sensi della L.R. n. 14/2017

<sup>2</sup> Modifica introdotta con Variante n. 27 al PRG ai sensi della L.R. n. 14/2017

strumenti che coordinano gli interventi previsti.

- 2) Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
- 3) Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 27/6/1985 n. 61, così come modificata dalla L.R. 1/9/1993, n. 47.
- 4) Gli strumenti attuativi del P.R.G. sono:
  - 1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:
    - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
    - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni;
    - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865;
    - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art. 28 della Legge 5/8/1978, n. 457 (P.R.i.pu.);
    - e) il Piano di Lottizzazione (P.di L.) di iniziativa pubblica (lottizzazione d'ufficio) (P.di L.i.pu.);
  - 2) i piani di iniziativa privata comprendenti:
    - a) il Piano di Lottizzazione (P.di.L.);
    - b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).
- 5) All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. il Comune dovrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole «aree di intervento unitario», cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 27/6/1985, n. 61.

### **Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- 1) Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.
- 2) Il Comune provvede alla formazione dei P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.
- 3) Il P.P. può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.
- 4) Il Funzionario preposto può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiarati, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.
- 5) Detto Piano dovrà essere adottato nei termini di 180 gg. dalla data di dichiarazione di cui sopra.

- 6) Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

#### **Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1) Il Piano Particolareggiato è formato da:

- a) una cartografia in scala 1:200 e 1:500 riproducente lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
  - aa) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
  - ab) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
  - ac) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
  - ad) la viabilità con la relativa toponomastica;
  - ae) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolate;
  - af) altri eventuali vincoli.
- b) Una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- c) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
  - aa) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
  - ab) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
  - ac) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
  - ad) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze e mercati;
  - ae) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
  - af) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
  - ag) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, restauro o svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - ah) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
  - ai) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- d) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- e) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:

- aa) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
- ab) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;
- f) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle opere occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

#### **Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ**

- 1) I piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457 prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2) I Piani di Recupero possono interessare solamente le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico.
- 3) Tali zone sono individuate con delibera di Consiglio Comunale che dovrà indicare anche le aree di minimo intervento.

#### **Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE**

- 1) I piani di recupero redatti ai sensi della L.R. 27/6/85 n° 61 possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

Sono di iniziativa pubblica quando vengono redatti dall'Amministrazione Comunale per dare un assetto organico ad una zona dichiarata di degrado edilizio e/o urbanistico e possono essere attuati direttamente dall'Amministrazione Comunale o dai privati singoli o associati.

Nel caso di realizzazione da parte dei privati dovrà essere stipulata con il Comune idonea convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

Sono di iniziativa privata quando vengono redatti e proposti all'approvazione dell'Amministrazione Comunale da parte degli aventi titolo sugli immobili (fabbricati ed aree) delle zone dichiarate dall'Amministrazione Comunale di degrado edilizio e/o urbanistico.

I privati rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale degli immobili delle zone di degrado possono anch'essi presentare proposte di Piano di Recupero che dovranno essere approvate ai sensi ed agli effetti dell'art. 60 e seguenti della L.R. 27/6/85 n° 61.

I Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno in ogni caso prevedere la stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

#### **Art. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE**

- 1) I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzi e dal Comune nei seguenti casi:
  - a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici e per gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni, anche avvalendosi degli A.T.E.R., nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
  - b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;

- c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, inserite nei P.P.A., in caso di inerzia dei medesimi. L'esproprio può aver luogo secondo quanto disposto dal VI comma dell'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

#### **Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO**

1. Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:
  - a) stralcio della tavola di zonizzazione del P.R.G. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;
  - b) stralcio del P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità del P.P.A.;
  - c) tavole dello stato di fatto in scala 1:200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socio-economica e tutte le superfetazioni esistenti;
  - d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici o per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;
  - e) tavola dalla quale risultino l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art. 4 del D.I. 2/4/68 n° 1444;
  - f) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;
  - g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;
  - h) norme di attuazione del P.R., integrative, ove necessario, di quelle del P.R.G., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;
  - i) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso;
  - l) adeguata documentazione fotografica in triplice copia.
2. Nel caso in cui con il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche, occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:
  - 1) stato di fatto urbanistico in scala 1:500 dal quale risultino la viabilità attuale, l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;
  - 2) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risultino la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
  - 3) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.
3. I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al

precedente art. 4.

#### **Art. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE**

- 1) I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 52 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 così come modificata dalla L.R. 1/9/1993 n° 47.
- 2) Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni presentate al Piano, ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n° 62.
- 3) Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsioni del P.R.G.
- 4) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457.
- 5) Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purché sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzioni o atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune, e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10 e Regionale 27/6/1985 n° 61.

#### **Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ**

- 1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Funzionario preposto lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.
- 2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzo di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.R.G., o parte organica di esso.
- 3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione è deliberata o variata col Programma Pluriennale di Attuazione, o con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10/2/1953 n° 62.
- 4) Si dovrà, quando il Funzionario preposto lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.
- 5) Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G., evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.
- 6) Dovranno inoltre essere effettuate le indagini geotecniche di cui al Cap. H del D.M.LL.PP. in data 21/1/1981 e redatta relazione geologica di cui al D.M.11/03/1988 e Circ. n°30483 del 24/09/1988.

#### **Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO**

- 1) Nella redazione del P.L. occorre:

- aa) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del P.R.G. salvo quanto previsto dal III comma dell'art. 2 delle presenti norme;
- ab) prevedere le reti di servizio (acqua, gas, luce, telefono, ecc.), con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete comunale;
- ac) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.R.G. Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del P.R.G. nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;
- ad) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno dei distretti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standard urbanistici di cui al D.I. 2/4/1968 n° 1444 ed all'art. 25 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61, se ed in quanto applicabili ai sensi dei disposti degli art. 119 e 121 della stessa legge regionale n. 61/85.

#### **Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE**

- 1) Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:
  - 1) stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 200/500 ml oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
  - 2) stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
  - 3) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
  - 4) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
  - 5) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà. Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area da lottizzare, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;
  - 6) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, gli spazi destinati per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G., con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
  - 7) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica pubblica e privata e telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri. Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai fini della misurazione dell'altezza e del volume degli edifici. Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
  - 8) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;

- 9) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
  - 10) schema di convenzione;
  - 11) tutti gli elaborati grafici di progetto necessari in rapporto alle dimensioni del Piano tra quelli previsti al precedente art. 4, nonché l'elenco catastale delle proprietà;
- 2) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante protette ai sensi del D.L. 27/7/45 n° 475 modificato dalla legge 14/2/51 n° 144 e della legge 10/6/55 n° 987.
  - 3) tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61.

#### **Art. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE**

- 1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art. 20 della L.U.):
  - a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
  - b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della Legge 29/9/64 n° 847, e secondaria previste dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n° 865, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27/6/1985 n° 61.

#### **Art. 14 - CONVENZIONE**

- 1) Lo schema di convenzione di cui al punto 10 del precedente art. 12 deve prevedere:
  - a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n° 865);
  - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n° 865);
  - d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
  - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.
- 2) Gli oneri di cui alle lettere a) e c) e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 e delle previsioni del P.P.A. nella cui validità la lottizzazione viene inserita.
- 3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

#### **Art. 15 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1) L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Funzionario preposto dopo la definitiva stipula della

convenzione.

- 2) Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le disposizioni contenute nel relativo P.P.A.

### **Art. 16 - PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO <sup>3</sup>**

- 1) In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:

- a) per insediamenti di carattere residenziale:

aa) mq 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;

ab) mq 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

In aggiunta a tali standard dovranno essere reperiti altri 3 mq/ab. da destinare a gioco e parco.

Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1000 mq

In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

- b) per insediamenti a carattere direzionale e turistico:

Il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio.

- c) per insediamenti a carattere industriale e artigianale:

Il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi.

- d) per insediamenti a carattere commerciale:

Ai sensi della L.R. 28/12/2012, n. 50 e del Reg. Regionale 21/06/2013, n. 1, nelle dotazioni di servizi la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati nei seguenti ambiti comunali:

- a) Centro storico;
- b) Centro urbano;
- c) Fuori del centro urbano.

Le dotazioni di parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla L.R. n. 11/2004, sono definite da:

- Per gli esercizi di vicinato:
  - in zona centro storico la superficie deve essere maggiore o uguale a 0,4 mq/mq della superficie di pavimento;
  - in zona di completamento la superficie deve essere maggiore o uguale a 0,4 mq/mq della superficie di pavimento;
  - in zone di espansione deve essere maggiore o uguale a 0,5 mq/mq della superficie di pavimento
- Per le medie e le grandi strutture di vendita all'interno dei centri storici, da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.
- Per le medie strutture di vendita (sup. max = 2.500 mq) al di fuori dei centri storici:
  - se all'interno del centro urbano (come definito ai sensi della L.R. n. 50/2012) oppure all'esterno del centro urbano ma di superficie < 1.500 mq (strutture di vendita medio-piccole):

---

<sup>3</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

- in zona di completamento la superficie deve essere maggiore o uguale a 0,4 mq/mq della superficie di pavimento;
- in zone di espansione deve essere maggiore o uguale a 0,5 mq/mq della superficie di pavimento
- se all'esterno del centro urbano (come definito ai sensi della L.R. n. 50/2012) e di superficie > 1.500 mq (strutture di vendita medio-grandi) l'area libera deve essere maggiore o uguale a 1,8 mq/mq della superficie di vendita, di cui il parcheggio per i clienti deve essere maggiore di 0,7 mq/mq della superficie di vendita, e maggiore di 0,5 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.
- Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici dallo strumento urbanistico comunale, sulla base dei seguenti criteri:
  - a) centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
  - b) al di fuori del centro urbano:
    - b.1) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
    - b.2) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50% nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
      - b.2.1) mobili;
      - b.2.2) autoveicoli;
      - b.2.3) motoveicoli;
      - b.2.4) nautica;
      - b.2.5) materiali edili;
      - b.2.6) legnami.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 50/2012 e dell'art. 10 del Regolamento applicativo, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità territoriale e sociale, gli interventi relativi alle grandi strutture di vendita non ubicate all'interno dei centri storici sono subordinati alla corresponsione di un onere aggiuntivo calcolato in una percentuale pari al 30 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria, posto a carico del soggetto privato in fase di rilascio dell'autorizzazione commerciale, con vincolo di destinazione alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio.

- 2) Le aree di cui sopra, dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61.
- 3) Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ai punti a) e b) del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.
- 4) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Funzionario preposto, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 5) Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli;

- 6) Il verde a campo giochi per la residenza (5,00 mq/ab.) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune. Il parcheggio residenziale (3,50/ab.) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti di cui al punto b) e d) può essere pubblico o rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione, e può essere considerato indistintamente primario o secondario;
- 7) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita perché le aree stesse vanno cedute al Comune;
- 8) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili e più precisamente:
  - a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;
  - b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili;
  - c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.
- 9) Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

#### **Art. 17 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA**

- 1) L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
- 2) Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n° 847/1964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite. Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

#### **Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE**

- 1) L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal P.R.G.
- 2) Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non espressamente previste dal P.R.G.
- 3) Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.

#### **Art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Ai sensi delle norme urbanistiche le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

**A. Primaria**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

**B. Secondaria**

- a) asili e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici e delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

- 2) Ai sensi della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 le quantità minime (art. 25 L.R. 27/6/1985 n° 61 per 27,5 mq/ab) di aree destinate a standard urbanistici sono così determinati:

**A. Primari:**

- a) 3,5 mq aree per parcheggi;
- b) 5,0 mq aree per spazi pubblici di verde attrezzato;
- c) 3,0 mq aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto al II, III e IV comma del precedente art. 16.

**B. Secondari:**

- a) 4,5 mq aree per l'istruzione;
- b) 4,5 mq aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;
- c) 10,0 mq aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R. 27/6/1985 n° 61 se ceduti in aggiunta ai primari.

**Art. 20 - SUPERFICIE COPERTA**

- 1) Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti porticati e simili, con esclusione solo di poggiali sporgenti e gronde con sbalzo non superiore a ml 1,20, purché non sostenuti da pilastri di qualsiasi genere. In caso contrario viene computata la maggior sporgenza.

**Art. 21 - RAPPORTO DI COPERTURA**

- 1) Il rapporto di copertura è dato dalla risultante tra la superficie coperta calcolata ai sensi dell'art. 20 e la superficie netta del lotto.

**Art. 22 - ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI**

- 1) L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla

linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura.

- 2) Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.
- 3) Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza, sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
- 4) Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici come definiti dalla Circolare del ministero dei LL.PP. n.2474 del 03/01/1973.
- 5) Nelle zone classificate dal P.R.G. come "B" di completamento, la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella del fabbricato più alto esistente nell'isolato. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggior altezza.
- 6) Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - a) siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35%
  - b) abbiano accesso diretto dall'appartamento sottostante
  - c) i locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni.
  - d) vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata
- 7) Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.
- 8) Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto dal vano sale comune.
- 9) Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.
- 10) La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 50 del Regolamento Edilizio con altezza media di m. 2,70. Potranno essere aggiunte ai minimi di cui sopra superfici con altezze inferiori.
- 11) Il numero dei piani ammessi nella singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse
- 12) Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a m. 2,70 per i piani abitabili e a m. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali.
- 13) Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti
- 14) Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata dalla quota della sede sino alla quota dell'imposta della struttura di copertura

#### **Art. 23 - VOLUMI**

- 1) Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 20, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del precedente art. 22.

- 2) Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.
- 3) Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.
- 4) Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, intendendosi tutte le rientranze non superiori a 1,2 m di profondità dal filo esterno dell'edificio, i cortili interni, pensiline e porticati aperti almeno su due lati e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al quinto comma del precedente art. 22.  
Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 22.
- 5) Ai sensi e per effetto della legge R.V. 4 del 09.03.2007 per gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, riconosciuti conformi alle linee guida di cui all'art. 2, comma 2 della Legge Regionale del Veneto n. 4 del 09 marzo 2007, è previsto lo scomputo dal calcolo del volume urbanistico dello spessore delle murature perimetrali degli edifici e dei volumi tecnici e di quelli necessari alla realizzazione degli impianti. Per poter essere considerati coerenti e meritevoli di tale vantaggio volumetrico in applicazione dell'allegato "B" della DGR n. 2398 del 31 luglio 2007 e dell'allegato "A" della D.G.R.V. n. 2499 del 04 agosto 2009, tali interventi devono totalizzare almeno un punteggio minimo complessivo di almeno +1 (più uno), relativamente alle tabelle indicanti i criteri di valutazione del contenimento del fabbisogno energetico, e tale punteggio sarà da dimostrare dal progettista al momento della presentazione del progetto con dimostrazione dei conteggi salvo verifiche da parte del responsabile del procedimento amministrativo con mezzi o incarichi adeguati.
- 6) Ai sensi della legge n.4 del 09.03.2007 art. 2 comma 1 lett. a), si identifica come edilizia sostenibile, bioedilizia, edilizia naturale ed edilizia ecologica o bio-ecologica ecc., ogni forma di edilizia abitativa e non che favorisce il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti rinnovabili e il riutilizzo delle acque piovane. Perciò per accedere ai benefici della legge citata è obbligatoria la riduzione del consumo di acqua potabile, nelle nuove costruzioni fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, mediante la raccolta delle acque meteoriche dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, perciò, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Dovranno essere realizzate vasche per lo smaltimento ed il riutilizzo delle acque meteoriche di capacità pari ad almeno 50 lt per ogni metro quadrato di superficie coperta dal tetto dell'edificio e delle superfici esterne pavimentate. Tale superficie è calcolata come proiezione orizzontale delle falde di copertura anche se parzialmente aperte a creare terrazzi sul tetto o della copertura piana (comprese le gronde) e gli spazi pavimentati esterni alla proiezione delle gronde, marciapiedi, rampe, piscine camminamenti, impermeabili, ecc
- 7) Ai sensi e per effetto della legge R.V. n°21 del 30.07.1996 e successive modifiche, possono essere applicate le seguenti modalità di calcolo del volume, con le relative prescrizioni:
  - I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri venticinque per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
  - Le disposizioni di cui al capoverso precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici e dalle strade fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

- Le disposizioni di cui ai due capoversi precedenti si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

- I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della presente legge, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nei capoversi precedenti, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme.

- Alle istanze per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi e delle concessioni edilizie di coloro che intendono avvalersi della presente modalità di calcolo deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto

#### **Art. 24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI**

- 1) Nella redazione dei Piani Particolareggiati e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
  - c) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto.  
La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
  - d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, ed in ogni caso non inferiore a ml 10,00.
  - e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
- 2) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P. ed i P.d.L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

#### **Art. 25 - DISTANZE DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE**

- 1) La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml 1,20.

- 2) In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.
- 3) Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite mediante accordo tra privati a condizione che venga rispettata la distanza tra i fabbricati così come prevista dalle norme.
- 4) Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml 1,20 e gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
- 5) Sono ammesse le costruzioni in aderenza, anche di fabbricati preesistenti secondo le norme del Codice Civile.
- 6) È anche ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza sino all'altezza massima prevista dalle Norme di Attuazioni per la specifica Z.T.O., secondo le disposizioni del Codice Civile.
- 7) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi i ml 3,00.
- 8) Anche le distanze dalle strade si misurano come quelle dai confini.

#### **Art. 26 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ <sup>4</sup>**

- 1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.
- 2) Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
- 3) Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2/4/68 n° 1444.
- 4) Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, paesaggistici, militari, stradali e ferroviari, qualora esistenti, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge, qualora più restrittive di quelle di P.R.G.
- 5) Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.
- 6) ...SOPPRESSO...
- 7) L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione: sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali prive di emissioni moleste (es. barbieri, parrucchieri od affini, odontotecnici, piccoli laboratori di riparazione elettrodomestici e/o radio TV e simili, pasticcerie, gelaterie e simili), ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Funzionario preposto siano compatibili col carattere residenziale della zona. Fatto salvo quanto previsto specificatamente per le ZTO A ed A1 sono liberamente consentiti solo esercizi di vicinato, ossia strutture con superficie di vendita inferiore ai 150 mq, purché vengano resi disponibili gli standard previsti dalla normativa di zona.

---

<sup>4</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

- 8) In tutte le Z.T.O., con esclusione della zona "A" centro storico, e nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni del nucleo familiare, è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc
- 9) L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.
- 10) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. n° 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
- 11) Gli impianti per telefonia mobile non potranno essere localizzati in zona A centri storici, B di completamento edilizio, C di espansione residenziale. La loro localizzazione nelle altre zone territoriali omogenee, è in ogni caso subordinata a preventivo convenzionamento con il Comune. Fino a nuova definizione le stesse dovranno distare almeno 200 mt. dagli edifici scolastici, asili, case di riposo.
- 12) Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.
- 13) Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P., P.L. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.I. 2/4/1968 n° 1444 mantenendo comunque un minimo di ml 6,00.
- 14) Su tutto il territorio comunale devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate...".

#### **Art. 27 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA**

- 1) Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio stradale previste dal D.P.R 26/4/93, n° 147 ed in particolare quanto stabilito dagli articoli 26, 27, 28, 29.
- 2) Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.
- 3) Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.P.R. 26/4/93, n° 147 vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.
- 4) Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'art. 27 della L.R. 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del P.R.G., le fasce di rispetto previste dallo stesso art. 27.

#### **Art. 28 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

- 1) È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Funzionario preposto, nel rispetto della L.R. n° 52/1978.
- 2) Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate

nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare, dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

#### **Art. 29 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE**

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla legge 10/5/76 n° 319 nonché le venti norme statali e regionali in materia.
- 2) Qualora tale impianto non esista o non sia possibile realizzare, per motivi tecno-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
  - aa) per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
  - ab) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21/2/77 Suppl. Ord. all. 4 e 5 relativa normativa Regionale integrativa di attuazione.
- 3) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/5/1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.
- 4) Il Funzionario preposto ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare la integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 5) Il Funzionario preposto può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 30 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

- 1) L'edificazione dei singoli comparti del territorio comunale sarà disciplinata dai P.P.A. che saranno adottati dal Comune ai sensi ed agli effetti dell'art. 13, della legge 28/1/1977 n° 10, della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 e della vigente legislazione in materia, se e in quanto il Comune sarà tenuto alla loro adozione.

#### **Art. 31 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

- 1) L'adozione e la successiva entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 18 della legge 28/1/1977 n° 10 e successive modificazioni e integrazioni.
- 2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, dalla licenza o concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

### **Art. 32 - POTERI IN DEROGA**

- 1) Le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate dal Funzionario preposto, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della legge n° 1357 del 21/12/55 e dell'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 nonché dagli artt. 74 e 80 della L.R. 27/6/1985 n° 61.

### **Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

- 1) Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, ai sensi del D.I. 2/4/1968 n° 1444, è suddiviso in:

ZONE "A" - Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

ZONE "B" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".

ZONE "C" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.

ZONE "D" - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.

ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura.

ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc.

- 2) Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

### **Art. 34 - ZONE RESIDENZIALI**

- 1) Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) negozi o botteghe, quali esercizi di vicinato, intendendosi per tali le strutture con superficie di vendita no superiore a mq 150. Per gli stessi deve essere garantita una superficie a parcheggio secondo quanto previsto nelle presenti norme in relazione alla Z.T.O. in cui la struttura verrà insediata;
  - b) studi professionali o commerciali;
  - c) magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati;
  - d) laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori e/o odori molesti, limitatamente a i piani terreni degli edifici;
  - e) autorimesse pubbliche o private;
  - f) alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
  - g) banche;
  - h) cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- a) discoteche, sale da ballo, ristoranti con sale da pranzo aventi superficie superiore a mq 200;
  - b) industrie e insediamenti artigianali diversi da quelli descritti in precedenza;
  - c) ospedali;
  - d) macelli;
  - e) stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici, ricoveri animali ed ogni altro fabbricato;
  - f) tutte quelle attività che a insindacabile giudizio del Funzionario preposto siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- 2) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

### **Art. 35 – ADEGUAMENTO L.R. N. 14/2017 “CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO”<sup>5</sup>**

#### **1) Disciplina di riferimento**

Legge Regionale 06/06/2017 n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 23/04/2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, art. 2, comma 1, lett. c”.

DGR n. 668 del 15/05/2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’articolo 4, comma 2, lettera a) della L.R. 06/06/2017, art. 14 deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017”.

#### **2) Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 – AFFI**

Il P.R.G. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera a) e s.m.i.) che può essere interessata dal consumo di suolo in applicazione del provvedimento della D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’art. 4, comma 2, lettera a), della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017.

La tavola n. 17 in scala 1:5000, Intero Territorio Comunale Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2 c.1, lett. e) L.R. 14/2017 individua gli ambiti di cui all’Allegato A Scheda Informativa (art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/2017).

Con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 è stata stabilita la quantità massima di consumo di suolo per A.S.O. e per singolo comune e per il Comune di Affi risulta essere:

| ASO | ISTAT | COMUNE | QUANTITA’ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO |
|-----|-------|--------|---|
| 16  | 23001 | AFFI   | HA 3,58 (mq 35.800)                           |

#### **3) Disposizioni**

Le varianti successive alla Variante n. 27 al PR.G. dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio

---

<sup>5</sup> Nuovo articolo introdotto con Variante n. 27 al PRG ai sensi della L.R. n. 14/2017

sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della L.R. n. 14/2017 e della DGR n. 668 del 15/05/2018.

Si demanda allo strumento urbanistico comunale la rimodulazione e l'aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo la definizione della L.R. n. 14/2017.

In attesa della predisposizione del PAT ai sensi della L.R. n. 11/2004, il comune verifica il rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla Variante n. 27 al PRG, anche con la predisposizione di idoneo piano di monitoraggio che effettua attività ricognitiva sul consumo effettivo di suolo in riferimento all'impermeabilizzazione degli interventi.

Il comune dovrà predisporre apposito Registro Comunale del Consumo di Suolo con annotate le superfici corrispondenti alle aree di previsione che consumano suolo e le superfici delle stesse aree di previsione che consumano suolo, che sono state effettivamente attuate o che sono in fase di realizzazione.

Si intendono qui interamente riportate le definizioni di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2017 e s.m.i..

Gli interventi che ricadono all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in cartografia alla scala 1:5000 dovranno prevedere un "consumo di suolo" come definito all'art. 2, punto 1, lett. c) della L.R. n. 14/2017 pari al 45,00% verificato sull'intero ambito previsto dal P.R.G..

Il collaudo finale verificherà le superfici effettivamente impermeabilizzate secondo la definizione della L.R. n. 14/2017 ed i risultati saranno annotati nell'apposito Registro Comunale del Consumo di Suolo previsto dal monitoraggio al fine di determinare l'effettivo consumo di suolo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 14 della L.R. n. 14/2017 si applica l'art. 18, commi 7 e 7bis della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., e il termine quinquennale di decadenza decorre dal 24 giugno 2017 (entrata in vigore L.R. n. 14/2017). Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma 1, L.R. n. 14/2017.

#### **4) Interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale**

Si intende qui riportato quanto previsto dall'art. 13, punto 13 della L.R. n. 14/2017.

#### **5) Interventi di riqualificazione urbana**

Si intende qui riportato quanto previsto dall'art. 13, punto 13 della L.R. n. 14/2017.

## TITOLO II

### ZONA "A" - CENTRO STORICO

- 1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
- 2) Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
- 3) L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
- 4) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
- 5) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
- 6) Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:
  - ac) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - ad) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - ae) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).
- 7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
- 8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
- 9) Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di

sovrastutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

- 10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
- 11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 12) Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano, oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 13) Per gli edifici classificati con il grado 7 e 9 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.
- 14) Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.
- 15) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.
- 16) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
  - a) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
  - b) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 17) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.
- 18) Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.
- 19) A integrazione della normativa particolare, predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
  - a) rinnovo;
  - b) ripristino;
  - c) sostituzione.
  - d) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
  - e) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
  - f) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
- 20) Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:
  - Grado 1 - Restauro filologico;
  - “ 2 - Risanamento conservativo;
  - “ 3 - Restauro propositivo;
  - “ 4 - Ristrutturazione parziale tipo “A”;
  - “ 5 - Ristrutturazione parziale tipo “B”;
  - “ 6 - Ristrutturazione globale;
  - “ 7 - Demolizione e ricostruzione;

- “ 8 - Demolizione senza ricostruzione;
- “ 9 - Ristrutturazione urbanistica;
- “ 10 - Adeguamento ambientale;
- “ 11- Tutti gli interventi;
- “ 12 - Ricomposizione planivolumetrica.

## **GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- 4) È ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
- 5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
- 6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
- 7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

## **GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i

- negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
  - o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
  - p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

### **GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, in particolare:
  - *conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);*
  - *conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;*

- *conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;*
- *conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;*
- *possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;*
- *possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;*
- *possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;*
- *conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;*
- *conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;*
- *possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;*
- *obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.*

dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:

- a) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - b) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - c) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
- 3) È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
- a) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisca elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

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

#### **GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria di 30 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali

tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiosi o terrazze.

## **GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, in particolare:
  - *i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria di 30 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;*
  - *conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;*
  - *conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;*
  - *conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;*
  - *possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;*
  - *possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;*
  - *possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;*
  - *possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;*
  - *conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali*

*tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;*

- *conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;*
- *possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;*
- *obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.*

dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

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

3) È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

- a) *è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;*
- b) *le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.*

## GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4) È inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) **muri esterni:** dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - b) **manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, ondulato, ecc.;
  - c) **dimensioni aperture:** le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/5/d del D.M.LL.PP. 3/3/1975;
  - d) **serramenti e infissi esterni:** dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.
  - e) **opere in ferro:** non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
  - f) **pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato:** dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
  - g) **stipiti di porte e finestre:** essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h) **davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). È ammessa anche la semplice lisciatura con

cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

- i) **comignoli:** non sono ammessi comignoli di materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

#### **GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

- 1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimonianti un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di Piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.

#### **GRADO 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

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

#### **GRADO 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

#### **GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli

edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.

- 2) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

#### **GRADO 11 - TUTTI GLI INTERVENTI**

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

#### **GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA**

- 1) Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
- 2) La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione.
- 3) Sono sempre ammessi gli interventi diretti di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n° 457.

#### **NUOVI EDIFICI**

- 1) Per i nuovi edifici previsti dal Piano, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
- 2) Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati, *con la possibilità di scostamenti nelle misure planimetriche del 10%.*<sup>6</sup>
- 3) Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
- 4) Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml 2,50.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.
- 6) *Tutte le aree comprese all'interno dei P.P. o P.di R. esistenti, dovranno rispettare quanto prevedono le NTA, e comunque rispettare gli eventuali vincoli ex L. 1089/39 esistenti per tutelare beni storici protetti*

---

<sup>6</sup> Periodo aggiunto con Variante n.14

*in argomento.* <sup>(1)</sup>

- 7) *Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei C.S. o comunque individuati nelle restanti zone confinanti, nonché nelle contrade, e per gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, siano fatti salvi, senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni. La progettazione delle zone di nuova formazione, e/o di completamento, limitrofe ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. La presente prescrizione va applicata anche alle altre zone E.* <sup>7</sup>
- 8) *Si prescrive inoltre che le attuali recinzioni esistenti in sasso e altro materiale tradizionale, presenti sia all'interno del C.S. che confinanti con lo stesso, siano mantenute e possibilmente recuperate in sede di intervento sugli edifici presenti sia nella proprietà che limitrofe.* <sup>8</sup>

## **VINCOLI DI FACCIATA**

- 1) Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto cornicioni, finestrate, ecc.) da adempiere e rispettare.
- 2) Tali vicoli comportano le seguenti prescrizioni:
- a) porte e finestre individuate con campitura a puntini sono rispondenti alla logica architettonica dell'edificio; esse devono essere conservate nella loro forma e nella loro posizione. Altri elementi caratterizzanti prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc., individuati con la stessa campitura a puntini sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;
- b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggiosi, ecc, individuati con un asterisco, che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex novo rispetto la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.
- 3) Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche.
- 4) Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata di cui ai punti a) e b), anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.
- 5) Il Funzionario preposto decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

## **INTERVENTI COORDINATI**

- 1) Le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti le strade principali e per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.
- 2) Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

---

<sup>7</sup> Periodo aggiunto con Variante n.14

<sup>8</sup> Periodo aggiunto con Variante n.14

### **AREE INEDIFICABILI**

- 1) Riguarda gli spazi già oggi inediticati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
- 2) La previsione per la sistemazione di tali aree conformemente alla destinazione di Piano è:
  - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
  - b) pavimentate in acciottolato e/o lastre di pietra e/o altri materiali litoidi locali.
- 3) In tali aree potranno essere realizzati garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
- 4) Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

### **ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE**

1. Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
2. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
3. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:
  - a) massello in pietra locale;
  - b) blocchetti di porfido o basalto;
  - c) acciottolato con pietre di fiume;
4. Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

### **DESTINAZIONE D'USO**

1. Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:
  - A. **destinazione d'uso pubblico:** per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
    - 1- viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
    - 2- verde pubblico;

3- attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

**B. destinazione d'uso privata:**

1- verde privato;

2- superfici scoperte, pavimentate;

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

2. I punti 1, 2 e 3 della lettera A) e B) vanno integrati con le destinazioni degli spazi scoperti.

**DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO**

- 1) Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui alla lettera A) del precedente punto, ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.
- 2) Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto della lettera A), punto 3), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

**DESTINAZIONE D'USO PRIVATO <sup>9</sup>**

- 1) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:
  - a) **Edifici con grado di protezione 1 e 2.**  
Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;
  - b) **Edifici con grado di protezione da 3 a 6.**  
È sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.  
È ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività commerciali, (intendendo esclusivamente esercizi di vicinato e cioè strutture con superficie di vendita inferiore a 150 mq), a magazzini, ad artigianato di servizio; dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolente. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:
    - aa) **necessità** derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
    - ab) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

In deroga a quanto previsto dal precedente comma, le medie e grandi strutture di vendita possono essere insediate nei centri storici, nel rispetto dei vincoli previsti dalla vigente normativa, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale stabiliti ed opportunamente definiti all'interno di apposita

---

<sup>9</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

convenzione.

c) **Edifici con grado di protezione 7, 9,10,11 e 12.**

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

- 2) Le attività commerciali di cui al punto 1.b si intendono insediabili se garantiscono una superficie a parcheggio nella misura di 0,4 mq/mq di superficie di pavimento.

### UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

- 1) È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali esistenti alla data del 31/12/1998 fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:  
a) l'altezza utile media di 2,4 mt. per i locali adibiti ad abitazione e di 2,2 mt. per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. l'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,8 mt. per la relativa superficie utile, che dovrà rispettare i dimensionamenti minimi previsti dall'art. 71 del regolamento edilizio  
b) il rapporto illuminante se è in falda deve essere pari o superiore a 1/16.
- 2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3) Sono consentiti lucernari con dimensioni max di 0,80x1,00" e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.
- 5) Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d della legge 5 agosto 1978, n° 457.
- 6) Gli interventi di cui al punto 1 sono subordinati al reperimento degli spazi di parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

### PARCHEGGI E AUTORIMESSE

- 1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrata.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
- 3) Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L. 765/67.

### NORME FINALI

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
- 2) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si

richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

- 3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
- 5) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- 6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Funzionario preposto.

| <b>ZONA "A"<br/>CENTRO STORICO</b>                                 |  |   |
|--|--|---|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | mc<br>mq   | -----   |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc<br>mq   | Secondo indic. P.R.G.   |
| Superficie minima del lotto  | mq   | -----   |
| Superficie massima del lotto                                       | mq   | -----   |
| Rapporto di copertura massimo                                      | mq<br>mq   | Secondo defin. P.R.G.   |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | -----   |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | Secondo i profili del P.R.G.                                      |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | In allineamento o secondo le prescrizioni. del P.R.G.             |
| Distanza minima dai confini  | ml   | -----   |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G. |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G. |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq<br>mq   | -----   |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | mq<br>mq   | -----   |
| Cavedi   | ---  | Ammessi   |
| Cortili chiusi   | ---  | Ammessi   |

**ZONA "A1" – COMPLESSI DI ANTICA ORIGINE DI NOTEVOLE VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE (ART.10 L.R. 05.03.1985 N.24)**

**Art. 1- GENERALITA'**

- 1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi rurali e/o urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
- 2) Fanno parte integrante di tali agglomerati le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
- 3) L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
- 4) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
- 5) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
- 6) Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:
  - a) **interventi di manutenzione ordinaria:** quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) **interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo:** quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).
- 7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
- 8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
- 9) Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di

sovrastutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

- 10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
- 11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 12) Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano, oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 13) Per gli edifici classificati con il grado 7 e 9 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.
- 14) Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.
- 15) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione.
- 16) A integrazione della normativa particolare, predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
  - a) **Rinnovo:** s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
  - b) **Ripristino:** s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
  - c) **Sostituzione:** s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
- 17) Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:
  - Grado 1 - Restauro filologico;
  - Grado 2 - Risanamento conservativo;
  - Grado 3 - Restauro propositivo;
  - Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
  - Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";
  - Grado 6 - Ristrutturazione globale;
  - Grado 7 - Demolizione e ricostruzione;
  - Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;
  - Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;
  - Grado 10 - Adeguamento ambientale;
  - Grado 11 - Tutti gli interventi;
  - Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica.
- 18) Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei C.s. o comunque individuati nelle restanti zone confinanti, nonché nelle contrade, e per gli edifici di cui all'art.10 della L.R. n. 24/85, siano fatti salvi, senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Punto introdotto con approvazione della Variante n.14

## **Art. 2- MODALITÀ DI INTERVENTO**

Gli interventi sull'edificato dovranno rispettare le seguenti norme oltre alle prescrizioni particolareggiate riportate sulla scheda di ciascun manufatto.

### **GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- 4) È ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
- 5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
- 6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
- 7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

### **GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- j) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- n) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

### **GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, in particolare:
  - *conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);*
  - *conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai*

*possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;*

- *conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;*
- *conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;*
- *possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;*
- *possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;*
- *possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;*
- *conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;*
- *conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;*
- *possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;*
- *obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.*

dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:

- a) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - b) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - c) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
- 3) È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- a) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisca elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
- 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5) È possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria di 30 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;

- j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

#### **GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, in particolare:
  - o *i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria di 30 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;*
  - o *conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;*
  - o *conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;*
  - o *conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;*
  - o *possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;*
  - o *possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;*
  - o *possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;*
  - o *possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;*

- *conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;*
- *conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;*
- *possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;*
- *obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.*

dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

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

3) È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

- a) *è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;*
- b) *le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.*

## **GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE**

- 1) *Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.*
- 2) *L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.*
- 3) *Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.*
- 4) *È inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.*
- 5) *L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:*
  - a) **muri esterni:** *dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;*

- b) **manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, ondulato, ecc.;
  - c) **dimensioni aperture:** le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/5/d del D.M.LL.PP. 3/3/1975;
  - d) **serramenti e infissi esterni:** dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.
  - e) **opere in ferro:** non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
  - f) **pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato:** dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
  - g) **stipiti di porte e finestre:** essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h) **davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - i) **comignoli:** non sono ammessi comignoli di materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

## GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

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

- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di Piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.

#### **GRADO 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

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

#### **GRADO 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

#### **GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO A**

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

#### **GRADO 11 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO B**

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

#### **GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA**

- 1) Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.

- 2) La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione.
- 3) Sono sempre ammessi gli interventi diretti di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n° 457.

### **NUOVI EDIFICI**

- 1) Per i nuovi edifici previsti dal Piano, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
- 2) Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati, *con la possibilità di scostamenti nelle misure planimetriche del 10%*.<sup>11</sup>
- 3) Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
- 4) Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml 2,50.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.
- 6) *Tutte le aree comprese all'interno dei P.P. o P.di R. esistenti, dovranno rispettare quanto prevedono le NTA, e comunque rispettare gli eventuali vincoli ex L. 1089/39 esistenti per tutelare beni storici protetti in argomento.*<sup>(1)</sup>
- 7) *Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei C.S. o comunque individuati nelle restanti zone confinanti, nonché nelle contrade, e per gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, siano fatti salvi, senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni. La progettazione delle zone di nuova formazione, e/o di completamento, limitrofe ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. La presente prescrizione va applicata anche alle altre zone E.*<sup>12</sup>
- 8) *Si prescrive inoltre che le attuali recinzioni esistenti in sasso e altro materiale tradizionale, presenti sia all'interno del C.S. che confinanti con lo stesso, siano mantenute e possibilmente recuperate in sede di intervento sugli edifici presenti sia nella proprietà che limitrofe.*<sup>13</sup>

### **Art. 3 - VINCOLI DI FACCIATA**

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

### **Art. 4 - INTERVENTI COORDINATI**

- 1) Le schede di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più

---

<sup>11</sup> Periodo aggiunto con Variante n.14

<sup>12</sup> Periodo aggiunto con Variante n.14

<sup>13</sup> Periodo aggiunto con Variante n.14

organismi edilizi prospettanti gli spazi principali e per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.

- 2) Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto con il contesto architettonico in cui è inserito.

#### **Art. 5 - AREE INEDIFICABILI**

- 1) Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
- 2) In tali aree potranno essere realizzati garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire il ripristino dello stato originario; tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
- 3) Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.
- 4) Per gli agglomerati di particolare interesse architettonico ed evidenziati nella tavola di P.R.G. viene fissata una zona di rispetto dal perimetro esterno delle strutture attuali. Entro tale zona non è possibile edificare manufatti di alcun genere in quanto tale spazio viene posto a salvaguardia delle peculiarità architettonico-culturale dell'insieme.

#### **Art. 6 - ARREDO IN GENERE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE**

- 1) Riguarda strutture murarie indicate nelle schede di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
- 2) Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle schede di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale o aperture chiuse con interventi successivi, vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
- 3) La pavimentazione delle strade, vie, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:
  - massello in pietra locale;
  - macadam a prova d'acqua e di polvere;
  - blocchetti di porfido o basalto;
  - acciottolato con pietre di fiume;
  - mattonelle autobloccanti di forma semplice.
- 4) Gli spazi pubblici (strade, passaggi, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

- 5) È fatto assoluto divieto di realizzare recinzioni di spazi sia pubblici che privati all'interno delle aree contenute nel perimetro degli agglomerati individuati sulla tavola del P.R.G. e meglio precisati nelle schede riassuntive.
- 6) Si precisa che qualora esistessero discordanze tra le indicazioni nella tavola di P.R.G., e le planimetria delle schede, prevalgono le indicazioni della planimetria in scala maggiore.

#### **Art. 7 - DESTINAZIONE D'USO**

- 1) Nella relativa sezione della scheda del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

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

- 1) viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
- 2) spazi di sosta, verde, ecc.;

**B) destinazione d'uso privata:**

- 1) verde privato;
- 2) superfici scoperte, pavimentate con i materiali di cui al III comma del precedente articolo;
- 3) residenza e attività connesse intendendo per tali tutte quelle attività di stretto servizio alla residenza in genere e a quella rurale in particolare, comprendendo anche piccoli laboratori artigianali che risultino non rumorosi e compatibili con la residenza, attività direzionale ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive.

#### **Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO**

- 1) Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui alla lettera A) del precedente punto, ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

#### **Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO PRIVATO <sup>14</sup>**

- 1) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

**1) Edifici con grado di protezione 1 e 2**

Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (strutture ricettive, uffici, ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;

**2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6**

È sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

È ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio; dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolente. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

- a. necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra, qualora venga

---

<sup>14</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;

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

In deroga a quanto previsto dal precedente comma, le medie e grandi strutture di vendita possono essere insediate nei centri storici, nel rispetto dei vincoli previsti dalla vigente normativa, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale stabiliti ed opportunamente definiti all'interno di apposita convenzione.

**3) Edifici con grado di protezione 7, 9,10,11 e 12**

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

**Art. 10 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

- 1) È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali esistenti alla data del 31,12,1998 fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:a)l'altezza utile media di 2,4 mt. per i locali adibiti ad abitazione e di 2,2 mt. per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. l'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,8 mt. per la relativa superficie utile, che dovrà rispettare i dimensionamenti minimi previsti dall'art. 71 del regolamento edilizio b) il rapporto illuminante se è in falda deve essere pari o superiore a 1/16.
- 2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; potranno essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze, distanti almeno 2,50m dal limite della gronda e prive di prospetti sporgenti oltre il piano inclinato del tetto.
- 3) Sono consentiti abbaini, lucernari con dimensioni max di 0,80x1,00" e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.
- 5) Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d della legge 5 agosto 1978, n° 457.
- 6) Gli interventi di cui al punto 1 sono subordinati al reperimento degli spazi di parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

**Art. 11 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

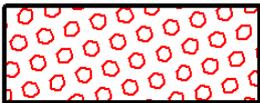
- 1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrata.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
- 3) Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L. 765/67.

**Art. 12 - NORME FINALI**

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo

vietata ogni contraffazione.

- 2) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
- 3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
- 5) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- 6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Funzionario preposto.
- 7) I comparti e le unità di minimo intervento sono definite nelle tavole di progetto.

| <b>ZONA "A1"<br/>CORTI RURALI</b>                                  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | mc<br>mq   | -----                 |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc<br>mq   | Secondo indic. P.R.G. |
| Superficie minima del lotto  | mq   | -----                 |
| Superficie massima del lotto                                       | mq   | -----                 |
| Rapporto di copertura massimo                                      | mq<br>mq   | Secondo defin. P.R.G. |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | Secondo defin. P.R.G. |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | Secondo defin. P.R.G. |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | Secondo defin. P.R.G. |
| Distanza minima dai confini  | ml   | Secondo defin. P.R.G. |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | Secondo defin. P.R.G. |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | Secondo defin. P.R.G. |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq<br>mq   | Secondo defin. P.R.G. |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | mq<br>mq   | Secondo defin. P.R.G. |
| Cavedi   | ---  | Esclusi               |
| Cortili chiusi   | ---  | Esclusi               |

## ZONA B - COMPLETAMENTO EDILIZIO

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del C.S.
- 2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.
- 3) Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
- 4) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione
- 5) La distanza dalle strade viene fissata in ml 5,00, con facoltà del Funzionario preposto, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 6) L'indicazione degli allineamenti obbligatori riportata nella tav. P3 42 in sc. 1:2000, comporta l'obbligo di mantenere e/o di ricostruire gli organismi edilizi con caratteristiche conformi all'edilizia circostante e con il mantenimento degli attuali allineamenti lungo la strada.
- 7) Per gli edifici che hanno già saturato la potenzialità edificatoria del lotto, è ammesso, per motivate esigenze igienico-funzionali, un ampliamento un tantum nella misura del 20% del volume attuale con un massimo di 150 mc
- 8) Per attività commerciabili insediabili in questa zona sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato (strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq), garantendo una disponibilità di aree a parcheggio pari almeno a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento.<sup>15</sup>
- 9) *Per tutte le nuove zone, compresi gli eventuali ampliamenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.*<sup>16</sup>
- 10) *Le recinzioni delle aree o zone che si condividono, in particolare quelle poste sui fronti stradali, si prescrive che dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché la recinzione costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.*<sup>17</sup>
- 11) *Al fine della tutela del paesaggio che riveste un notevole interesse paesaggistico e ambientale, si prescrive la messa a dimora lungo la viabilità, e lungo i confini, di filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, da alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree. Inoltre si prescrive che, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto aree di manovra e parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree e arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.*<sup>18</sup>
- 12) *Si prescrive, inoltre, per tutte le aree di variante condivisibili che, l'accesso carraio sia arretrato dal filo stradale di minimo ml 5.00, con il ricavo eventualmente, degli standard relativi a parcheggi, esternamente alla recinzione affiancati all'accesso carraio.*<sup>19</sup>
- 13) *La progettazione delle zone di nuova formazione, e/o di completamento, limitrofe ai Centri Storici, dovrà*

---

<sup>15</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

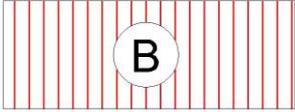
<sup>16</sup> Periodo aggiunto con approvazione Variante n.14

<sup>17</sup> Periodo aggiunto con approvazione Variante n.14

<sup>18</sup> Periodo aggiunto con approvazione Variante n.14

<sup>19</sup> Periodo aggiunto con approvazione Variante n.14

*prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. La presente prescrizione va applicata anche alle altre zone E.* <sup>20</sup>

| <b>ZONA “B”<br/>COMPLETAMENTO EDILIZIO <sup>21</sup></b>           |          |  |
|--|----------|--|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | mc<br>mq | ----   |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc<br>mq | 1,50   |
| Superficie minima del lotto  | mq       | ----   |
| Superficie massima del lotto                                       | mq       | ----   |
| Rapporto di copertura massimo                                      | mq<br>mq | 30%  |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°       | 2  |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml       | 8,50   |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml       | 5,00 (Vedi quinto comma della Norma di zona)                                       |
| Distanza minima dai confini  | ml       | 5,00 (Vedi Norma di zona)  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml       | 10,00  |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml       | 10,00 (Vedi Norma di zona)   |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq<br>mq | 70%  |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | mq<br>mq | 30%  |
| Cavedi   | ---      | Esclusi  |
| Cortili chiusi   | ---      | Esclusi  |

<sup>20</sup> Periodo aggiunto con approvazione Variante n.14

<sup>21</sup> Colonna modificata con Variante n.14

## **ZONA B - SPECIALE**

- 1) Trattasi di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.
- 2) In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati “una tantum” nella misura massima del 20% del volume attuale, con la possibilità di raggiungere comunque gli 800 mc
- 3) La distanza delle strade viene fissata in ml 5,00 con facoltà del Funzionario preposto, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanza diversi allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 4) Per attività commerciabili insediabili in questa zona sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato (strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq), garantendo una disponibilità di aree a parcheggio pari almeno a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

| <b>ZONA “B”<br/>SPECIALE</b>                                       |  |  |
|--|--|--|
| Indice di edificabilità territoriale                               | <u>mc</u><br>mq  | -----  |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  | -----  |
| Superficie minima del lotto  | mq   | -----  |
| Superficie massima del lotto                                       | <u>mq</u>  | -----  |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  | -----  |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | Pari al fabbricato più alto dell'isolato     |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | Pari al fabbricato più alto dell'isolato     |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | 5,00 (Vedi ultimo comma della Norma di zona) |
| Distanza minima dai confini  | ml   | 5,00 (Vedi Norma di zona)                    |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | 10,00  |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | 10,00 (Vedi Norma di zona)                   |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  | 70%  |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  | 30%  |
| Cavedi   | ---  | Esclusi                                      |
| Cortili chiusi   | ---  | Esclusi                                      |

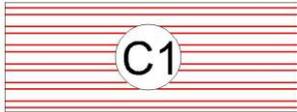
## **ZONA C1 - COMPLETAMENTO EDILIZIO ZONE PERIFERICHE <sup>23</sup>**

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del C.S..
- 2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.
- 3) Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
- 4) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione
- 5) La distanza dalle strade viene fissata in ml 5,00, con facoltà del Funzionario preposto, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 6) L'indicazione degli allineamenti obbligatori riportata nella tav. P3 42 in sc. 1:2000, comporta l'obbligo di mantenere e/o di ricostruire gli organismi edilizi con caratteristiche conformi all'edilizia circostante e con il mantenimento degli attuali allineamenti lungo la strada.
- 7) Per gli edifici che hanno già saturato la potenzialità edificatoria del lotto, è ammesso, per motivate esigenze igienico - funzionali, un ampliamento una tantum nella misura del 20% del volume attuale con un massimo di 150 mc
- 8) Per attività commerciabili insediabili in questa zona sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato (strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq), garantendo una disponibilità di aree a parcheggio pari almeno a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento.<sup>24</sup>
- 9) Per tutte le nuove zone, compresi gli eventuali ampliamenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.
- 10) Le recinzioni delle aree o zone che si condividono, in particolare quelle poste sui fronti stradali, si prescrive che dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché la recinzione costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
- 11) Al fine della tutela del paesaggio che riveste un notevole interesse paesaggistico e ambientale, si prescrive la messa a dimora lungo la viabilità, e lungo i confini, di filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, da alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree. Inoltre si prescrive che, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto aree di manovra e parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree e arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- 12) Si prescrive, inoltre, per tutte le aree di variante condivisibili che, l'accesso carraio sia arretrato dal filo stradale di minimo ml 5.00, con il ricavo eventualmente, degli standard relativi a parcheggi, esternamente alla recinzione affiancati all'accesso carraio.
- 13) La progettazione delle zone di nuova formazione, e/o di completamento, limitrofe ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. La presente prescrizione va applicata anche alle altre zone E.
- 14) Per la C1 a ridosso del centro storico di Incaffi, con l'obiettivo di migliorare la viabilità della zona, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire si prescrive che venga valutata la possibilità di allargare la strada antistante le aree interessate.

---

<sup>23</sup> Zonizzazione introdotta con approvazione Variante n.14

<sup>24</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

| <b>ZONA “C1”<br/>COMPLETAMENTO EDILIZIO<br/>ZONE PERIFERICHE</b>   |          |  |
|--|----------|--|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | mc<br>mq | -----  |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc<br>mq | 1,00   |
| Superficie minima del lotto  | mq       | -----  |
| Superficie massima del lotto                                       | mq       | 1.000  |
| Rapporto di copertura massimo                                      | mq<br>mq | 30%  |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°       | 2  |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml       | 7,50   |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml       | 5,00 (Vedi quinto comma della Norma di zona)                                       |
| Distanza minima dai confini  | ml       | 5,00 (Vedi Norma di zona)  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml       | 10,00  |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml       | 10,00 (Vedi Norma di zona)   |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq<br>mq | 70%  |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | mq<br>mq | 30%  |
| Cavedi   | ---      | Esclusi  |
| Cortili chiusi   | ---      | Esclusi  |

## **ZONA “C2” – ESPANSIONE RESIDENZIALE**

- 1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi in parte già oggetto di strumenti attuativi convenzionati ed in parte oggetto di nuova pianificazione attuativa.
- 2) Nelle aree oggetto di strumenti attuativi già convenzionati, l’edificazione è subordinata alle condizioni previste nella relativa convenzione e per ciascuna area valgono solo ed esclusivamente gli indici stereometrici in essa contenuti.
- 3) Nelle aree che nelle tavole di P.R.G. sono perimetrale in dipendenza della possibilità di trasformazione territoriale a seguito di strumento urbanistico unitario, l’edificazione è subordinata alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, così come previsto dalla tavola di progetto, ed alla stipula della convenzione di cui all’articolo 14 delle presenti Norme che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrali.
- 4) La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati. Per la sottozona C2/2\* sono ammesse solo costruzioni mono e bifamiliari. Per la sottozona C2/4\*\* dovranno essere escluse stecche di edifici a schiera, con più di 4 unità, al fine di conferire alla zona tipologie similari a quelle esistenti a nord e al vicino Centro Storico. Sempre per la sottozona C2/4\*\*, nelle aree limitrofe alla zona F localizzata ad Ovest, da destinare principalmente a piazza, sarà possibile accorpate le nuove volumetrie per realizzare un intervento organico teso a favorire l’aggregazione, dove ubicare servizi pubblici o di interesse pubblico e negozi di vicinato con  $h_{max} = 7,50$  m.<sup>25</sup>
- 5) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell’ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l’organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell’impianto urbanistica delle zone limitrofe.
- 6) L’intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsioni del P.R.G. Le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento di P.R.G.
- 7) Sono ammesse le trasposizioni di cui all’ultimo comma dell’articolo 11 della L.R. 27.6.1985 n.61.
- 8) Per la sottozona C2/1 valgono gli indici stereometrici contenuti negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale.
- 9) Per la sottozona C2/3 il maggior volume derivante dall’applicazione di nuovi parametri, rispetto a quelli del P.d.L. approvato, potrà comunque essere utilizzato solamente attraverso una variante al P.d.L. vigente, adeguando di conseguenza anche le superfici a standard che andranno calcolate in base alla nuova capacità edificatoria.
- 10) Per attività commerciabili insediabili in questa zona sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato (strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq), garantendo una disponibilità di aree a parcheggio pari almeno a 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento. La localizzazione delle aree suddette deve essere prevista già al momento della redazione del Piano attuativo.<sup>26</sup>
- 11) Per la sottozona C2/2\* è ammessa la realizzazione di un solo intervento aggregato a corte per una volumetria massima pari a mc 4.500 da computarsi comunque all’interno del volume territoriale massimo ammesso per la zona.
- 12) L’attuale ubicazione della zona F, relativa alla Z.T.O. C2/3 di Incaffi, destinata principalmente a parcheggio secondario a servizio della frazione, potrà essere spostata all’interno dell’ambito del SUA, in

---

<sup>25</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

<sup>26</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

relazione alle esigenze di parcheggio determinate dalle esistenti e/o future attività di attrazione di traffico.  
(1)

- 13) Per la sottozona C2/4\*\*, con l'obiettivo di migliorare la fluidità del flusso di traffico, la viabilità prevista all'interno del SUA non è vincolante, ma la sua organizzazione, così pure l'accessibilità, sarà demandata nella fase della redazione del P.P. in relazione alla intera viabilità della zona.<sup>27</sup>
- 14) Per la Z.T.O. Verde Privato, limitrofa alla zona C2/4\*\*, si prescrive che l'area, pur mantenendo la classificazione a Verde Privato, venga ricompresa all'interno dell'ambito di intervento riferito alla zona C2/4\*\*, eliminando l'accesso previsto su Via Pozzo dell'Amore, rimandando la definizione della viabilità alla redazione del P.P..<sup>28</sup>
- 15) La progettazione delle zone di nuova formazione, e/o di completamento, limitrofe ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. La presente prescrizione va applicata anche alle altre zone E.<sup>29</sup>

Per le sottozone Campagna, Località Danzia, Località Broiare e Incaffi valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- 1) Per tutte le nuove zone, compresi gli eventuali ampliamenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.<sup>30</sup>
- 2) Le recinzioni delle aree o zone che si condividono, in particolare quelle poste sui fronti stradali, si prescrive che dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché la recinzione costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.<sup>31</sup>
- 3) Al fine della tutela del paesaggio che riveste un notevole interesse paesaggistico e ambientale, si prescrive la messa a dimora lungo la viabilità, e lungo i confini, di filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, da alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree. Inoltre si prescrive che, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto aree di manovra e parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree e arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.<sup>32</sup>
- 4) Si prescrive, per tutte le aree di variante condivisibili, che l'accesso carraio sia arretrato dal filo stradale di minimo ml 5.00, con il ricavo, eventualmente, degli standard relativi a parcheggi, esternamente alla recinzione affiancati all'accesso carraio.<sup>33</sup>
- 5) Si prescrive che la viabilità interna di lottizzazione dovrà raccordarsi, laddove possibile, con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde pubblico", dovranno essere accorpate in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard, invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili.<sup>34</sup>
- 6) Per la variante in Località Danzia, identificata C2/2\*, si prescrive inoltre, al fine di limitare le altezze

---

<sup>27</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

<sup>28</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

<sup>29</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

<sup>30</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

<sup>31</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

<sup>32</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

<sup>33</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

<sup>34</sup> Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14

dell'edificazione sulla collina, che i piani non superino il terra ed il primo, meglio se quest'ultimo sia mansardato, per ridurne l'impatto visivo. Visto peraltro la notevole valenza paesaggistica della zona, si prescrive che per una fascia di minimo ml 10.00, che dovrà rimanere ineditata, verso sud, fronteggiante la strada esistente, vengano messe a dimora delle alberature d'alto fusto autoctone, atte a mitigarne l'impatto visivo. Inoltre l'area destinata a verde pubblico, ora individuata a nord/ovest dell'area d'intervento compresa nel SUA, andrà riposizionata in un luogo accessibile e dove possa essere effettivamente utilizzata dai cittadini. Dovranno essere limitati gli scavi o gli sbancamenti sull'area, mentre le alberature esistenti andranno possibilmente preservate e tutelate.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> *Periodi aggiunti con approvazione Variante n.14*

| <b>ZONA "C2"</b><br><b>ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>                 |  |  |                    |          |                       |
|--|--|--|--------------------|----------|-----------------------|
|  |  | <b>1</b>                                   | <b>2</b>           | <b>3</b> | <b>4<sup>36</sup></b> |
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | <u>mc</u><br>mq  | Vedi secondo comma della normativa di zona | 1,00               |          | <i>1</i>              |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  |  |                    | 0,60     |                       |
| Superficie minima del lotto  | mq   |  | 800                |          | <i>700</i>            |
| Superficie massima del lotto                                       | <u>mq</u>  |  | 1.000              |          | <i>1.000</i>          |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  |  | 30%                | 20%      | <i>30%</i>            |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   |  | 2                  |          |                       |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   |  | 7,50               |          |                       |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   |  | 5,00               |          |                       |
| Distanza minima dai confini  | ml   |  | 5,00 (vedi Norme)  |          |                       |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   |  | 10,00              |          |                       |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   |  | 10,00 (vedi norme) |          |                       |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  |  | 80%                | 70%      |                       |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  |  | 20%                | 30%      |                       |
| Cavedi   | ---  |  | Esclusi            |          |                       |
| Cortili chiusi   | ---  |  | Esclusi            |          |                       |

<sup>36</sup> Colonna aggiunta con Variante n.14

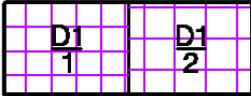
## ZONA D1 – INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

- 1) Trattasi di zone destinate all'insediamento di industrie, depositi e magazzini, laboratori, attività artigianali, officine, autorimesse e attività commerciali. ~~purché di supporto all'attività primaria ed a condizione che risultino conseguenti all'attività produttiva e artigianale dell'azienda che deve essere comunque prevalente sia per superfici sia per addetti.~~ Per tali attività commerciali sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato (strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq), garantendo una disponibilità di aree a parcheggio pari almeno a 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento.<sup>37</sup>
- 2) In dette zone sono ammesse costruzioni per attrezzature collettive per le maestranze oltre all'alloggio di dirigenti o custodi ammesso sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva.
- 3) Tali zone sono già parzialmente pianificate e disciplinate da uno strumento attuativo convenzionato, redatto ai sensi della normativa del precedente strumento urbanistico generale, pertanto l'edificazione in tali zone è disciplinata dalle norme contenute negli strumenti urbanistici oggetto della convenzione.
- 4) Per le zone che le tavole di P.R.G. individuano come soggette alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, l'edificazione è ammessa solo in presenza della convenzione disciplinante le modalità e le garanzie di esecuzione delle opere di urbanizzazione e sulla base degli indici stereometrici di cui alla tabella seguente.
- 5) Per la sottozona D1/1 valgono gli indici stereometrici contenuti negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale.
- 6) Nella zona sita in località Molle, al fine di consentire il computo delle volumetrie derivanti dalla superficie territoriale contigua alla zona produttiva e vincolata come rispetto stradale, si prescrive che vada ampliato ambito del P.d.L. approvato, sino a comprendere la fascia di rispetto autostradale. Conseguentemente dovranno essere adeguate le previsioni del P.A. vigente con successiva variante al P.A. stesso ridefinendo le qualità di standard primari da realizzare, i quali potranno essere ubicati anche nella fascia di rispetto come consentito dalla L.R. 61/85. la superficie territoriale relativa alla fascia di rispetto stradale dovrà comunque rimanere inedificata. Per motivi di carattere idraulico si prescrive inoltre che non vengano concessi locali interrati in prossimità del torrente Tasso.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Articolo modificato con Variante n. 25

<sup>38</sup> Periodo eliminato con Variante n.16

| ZONA "D1"<br>INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI<br>ESPANSIONE              |  |                                       |                    |
|--|--|---------------------------------------|--------------------|
|  |  | 1                                     | 2                  |
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | <u>mc</u><br>mq  | Vedi III comma delle norme di zona.   |                    |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  |                                       |                    |
| Superficie minima del lotto  | mq   |                                       |                    |
| Superficie massima del lotto                                       | <u>mq</u>  |                                       |                    |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  |                                       | 50%                |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | 2 (solo per le abitazioni)            |                    |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | 7,50 (solo per le abitazioni isolate) |                    |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   |                                       | 10,00              |
| Distanza minima dai confini  | ml   |                                       | 5,00               |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   |                                       | 10,00              |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   |                                       | 10,00 (vedi norme) |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  |                                       | 30%                |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  |                                       | 70%                |
| Cavedi   | ---  |                                       | Ammessi            |
| Cortili chiusi   | ---  |                                       | Ammessi            |

## ZONA D2 -COMMERCIALE DI ESPANSIONE <sup>39</sup>

1) Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività a carattere direzionale quali: uffici, studi professionali, rappresentanze ecc. ed a carattere commerciale quali: negozi, mercati, ristoranti, alberghi, bar, dancing ecc., e all'insediamento di attività di artigianato di servizio a carattere para-commerciale, quali : barbieri, parrucchieri o affini, estetista, lavanderie, piccoli laboratori di riparazione ecc.

Per attività commerciabili insediabili in questa zona sono ammessi:

- a) esercizi di vicinato (strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq), garantendo una disponibilità di aree di servizio pari a 1,0 mq/mq di superficie di pavimento di cui area a parcheggio pari almeno a 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
- b) Le strutture di vendita medio piccole (strutture con superficie di vendita superiore a 150 mq ma non superiore a 1500 mq), garantendo una disponibilità di aree a parcheggio pari almeno a 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
- c) Le strutture di vendita medio grandi (strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq ma non superiore a 2500 mq), garantendo una disponibilità di area a parcheggio pari ad almeno 0,5 mq/mq se all'interno del centro urbano (come definito dalla L.R. n. 50/2012), oppure garantendo una disponibilità di area libera non inferiore a 1,8 mq/mq di superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,5 mq/mq della superficie a destinazione commerciale, se all'esterno del centro urbano.
- d) Le grandi strutture di vendita con superficie superiore a mq 2500, garantendo una disponibilità di aree libere ed aree destinate a parcheggio effettivo nella misura non inferiore a quanto determinato dall'art. 16 delle presenti norme.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve avvenire secondo le modalità di cui alla L.R. n. 50 del 28/12/2012 ed al Relativo Reg. Regionale 21/06/2013 n. 1.

In particolare, alle grandi strutture di vendita si applica la vigente disciplina di cui alla L.R. 26/03/1999, n. 10 "Disciplina dei contenuti e delle procedure di valutazione ambientale" e successive modificazioni e al D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni, nel rispetto dei principi di semplificazione e unitarietà dei procedimenti, con riferimento alle seguenti tipologie progettuali:

- a) grandi strutture aventi superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati, assoggettate alla valutazione di impatto ambientale (VIA);
- b) grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000 metri quadrati, assoggettate alla procedura di verifica o screening.

Le domande finalizzate al rilascio dell'autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita e per medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati sono corredate di idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal Reg. Regionale 21/06/2013, n. 1.

- 2) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva.
- 3) L'intervento in tali zone è subordinato all'approvazione dello strumento attuativo redatto ai sensi della L.R. 61/85 , nel quale devono essere localizzate le aree da destinare a servizi nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs.n.114/98 e dalla L.R. n. 50/2012.
- 4) Le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 11 della L.R. n. 61/85 sono ammesse limitatamente all'ambito territoriale destinato ad attività produttive.
- 5) Tali zone sono già parzialmente pianificate e disciplinate da uno strumento attuativo convenzionato redatto ai sensi della normativa del precedente strumento urbanistico generale, pertanto l'edificazione in tali zone è disciplinata dalle norme contenute negli strumenti urbanistici oggetto della convenzione.
- 6) Per le zone che le tavole di P.R.G. individuano come soggette alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo l'edificazione è ammessa solo in presenza della convenzione disciplinante le modalità e le garanzie di esecuzione delle opere di urbanizzazione e sulla base degli indici stereometrici di cui alla tabella seguente.
- 7) Per la sottozona D2/1 valgono gli indici stereometrici contenuti negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale fatta eccezione per l'altezza degli edifici che viene ridotto ad un massimo di ml 11,50 al fine di ottenere un inserimento più corretto sotto il profilo ambientale.

---

<sup>39</sup> Articolo modificato con Variante n.16 e con Variante n.25

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>ZONA “D2”<sup>40</sup></b>                                      |  |  |
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | <u>mc</u><br>mq  | Vedi V e VII comma delle norme di zona |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  |  |
| Superficie minima del lotto  | mq   |  |
| Superficie massima del lotto                                       | <u>mq</u>  |  |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  |  |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   |  |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   |  |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   |  |
| Distanza minima dai confini  | ml   |  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   |  |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   |  |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  |  |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  |  |
| Cavedi   | ---  |  |
| Cortili chiusi   | ---  |  |

<sup>40</sup> Tabella modificata con Variante n.16

## ZONA “D3” – TECNOLOGICA DIREZIONALE E COMMERCIALE <sup>41</sup>

1) Trattasi di zona già oggetto di uno strumento urbanistico convenzionato per la quale la variante generale al P.R.G. non conferma la destinazione d’uso (attrezzature ricreative, sportive e turistiche). In relazione alle particolari connotazioni comprensoriali, urbane e viarie, la zona in oggetto dovrà avere destinazione direzionale con alta vocazione relazionale, per consentire insediamenti commerciali, sportivi, ricreativi e per il tempo libero e di attività di artigianato di servizio a carattere para-commerciale, quali: barbieri, parrucchieri o affini, estetista, lavanderie, piccoli laboratori di riparazioni ecc.

Per attività commerciabili insediabili in questa zona sono ammessi:

- a) esercizi di vicinato (strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq), garantendo una disponibilità di aree a parcheggio pari almeno a 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
- b) Le strutture di vendita medio piccole (strutture con superficie di vendita superiore a 150 mq ma non superiore a 1500 mq), garantendo una disponibilità di aree a parcheggio pari almeno a 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
- c) Le strutture di vendita medio grandi (strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq ma non superiore a 2500 mq), garantendo una disponibilità di area a parcheggio pari ad almeno 0,5 mq/mq se all’interno del centro urbano (come definito dalla L.R. n. 50/2012), oppure garantendo una disponibilità di area libera non inferiore a 1,8 mq/mq di superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,5 mq/mq della superficie a destinazione commerciale, se all’esterno del centro urbano.
- d) Le grandi strutture di vendita con superficie superiore a mq 2500, garantendo una disponibilità di aree libere ed aree destinate a parcheggio effettivo nella misura non inferiore a quanto determinato dall’art. 16 delle presenti norme.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve avvenire secondo le modalità di cui alla L.R. 28/12/2012, n. 50 ed al relativo Reg. Regionale 21/06/2013, n. 1.

In particolare, alle grandi strutture di vendita si applica la vigente disciplina di cui alla Legge Regionale 26 marzo 1999, n. 10 “Disciplina dei contenuti e delle procedure di valutazione ambientale” e successive modificazioni e al D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” e successive modificazioni, nel rispetto dei principi di semplificazione e unitarietà dei procedimenti, con riferimento alle seguenti tipologie progettuali:

- a) grandi strutture aventi superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati, assoggettate alla valutazione di impatto ambientale (VIA);
- b) grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000 metri quadrati, assoggettate alla procedura di verifica o screening.

Le domande finalizzate al rilascio dell’autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita e per medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati sono corredate di idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal Reg. Regionale 21/06/2013, n. 1.

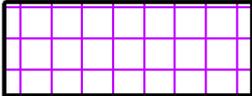
- 2) In tale zona gli interventi sono subordinati all’approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato che oltre alla cessione e realizzazione delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà prevedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le varie zone contermini in funzioni della relativa destinazione funzionale.
- 3) Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo, si dovranno prevedere spazi e strutture da destinare ad attrezzature di pubblico interesse che non potranno essere in nessun caso inferiori al 5% della superficie coperta massima ammessa dalla normativa di zona. Tali strutture dovranno essere realizzate da privati e cedute gratuitamente al comune e le stesse non potranno essere computate negli scomputi relativi agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione, se dovuto.
- 4) In detta zona sono ammesse costruzioni da destinare all’alloggio del proprietario o custode, sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva e comunque correttamente integrati alle strutture ammesse.
- 5) L’altezza massima degli edifici prevista in tabella deve intendersi come massima quota raggiungibile dalle strutture, fatta eccezione per le parti meramente decorative e per i volumi tecnici direttamente connessi con le funzioni dell’edificio, fermo restando che la superficie di calpestio, realizzata fuori terra, non potrà

---

<sup>41</sup> Articolo modificato con Variante n.16 e articolo modificato con Variante n.25

superare la massima superficie coperta realizzabile.

- 6) Per tale zona viene esclusa la possibilità di ricorrere alla compensazione dei volumi ammettendo comunque, in eccezione al disposto del comma precedente, la possibilità di realizzare all'interno della sagoma massima ammessa, superfici poste a piani diverse, a condizione che la loro superficie non superi il 30% della superficie coperta massima ammessa.
- 7) Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo dell'intero nodo viario delle aree adiacenti.

| <b>ZONA "D3"<br/>PRODUTTIVA DI ESPANSIONE <sup>42</sup></b>        |  |                                       |
|--|--|---------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | <u>mc</u><br>mq  |                                       |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  |                                       |
| Superficie minima da pianificare                                   | mq   | Intera zona                           |
| Superficie massima del lotto                                       | <u>mq</u>  |                                       |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  | 30%                                   |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | 1<br>(vedi sesto comma norma di zona) |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | 10,50                                 |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | Art.9 D.I. 01.04.1968 n.1404          |
| Distanza minima dai confini  | ml   | 5,00 (vedi Norma)                     |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | 10,00                                 |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | 10,00 (vedi Norma)                    |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  | 30%                                   |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  | 70%                                   |
| Cavedi   | ---  | Ammessi                               |
| Cortili chiusi   | ---  | Ammessi                               |

<sup>42</sup> Tabella modificata con Variante n.16

#### ZONA D4 – COMMERCIALE – ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO<sup>43</sup>

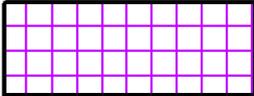
- 1) Trattasi di zona già quasi totalmente occupata da edilizia esistente che ha una spiccata vocazione artigianale – commerciale, nella quale sono ammessi interventi artigianali, commerciali magazzini ed infrastrutture anche di iniziativa privata a servizio delle attività e delle funzioni svolte nella zona (quali uffici postali, banche, sale convegni, attrezzature ricettive e di ristoro, locali per esposizioni ecc.); ogni nuova attività da insediare, sia tramite il cambio di destinazione d'uso di strutture esistenti che mediante la realizzazione dei nuovi volumi, dovrà dimostrare il soddisfacimento degli standard primari da determinarsi ai sensi della L.R. n.61/85, come modificata della L.R. n. 50/2012, per le zone di completamento, in rapporto al tipo di attività e di struttura di vendita che andrà ad insediarsi.
- a) *Nel caso di **esercizi di vicinato** (strutture con superficie di vendita non superiore a 150 mq) va garantita una disponibilità di aree a parcheggio pari a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento.*
  - b) *Nel caso di **medio-piccole** strutture di vendita (strutture con superficie di vendita superiore a 150 mq ma non superiore a 1500 mq) va garantita una disponibilità di aree a parcheggio pari a 0,4 superficie lorda id pavimento.*
  - c) *...SOPPRESSO...*

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve avvenire secondo le modalità di cui alla L.R. 28/12/2012, n. 50 ed al relativo Reg. Regionale 21/06/2013, n. 1.

- 2) In tale zona sono ammessi gli interventi diretti in quanto esistono le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso le stesse fossero carenti o mancanti, gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato per la realizzazione delle opere mancanti nel quale devono essere localizzate le aree da destinarsi a servizi nel rispetto del punto precedente.
- 3) Sono ammesse costruzioni per attrezzature collettive per le maestranze oltre all'alloggio di dirigenti o custodi nella misura massima di 500 mc per unità produttiva.

---

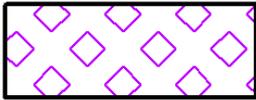
<sup>43</sup> Articolo modificato con Variante n.16 e con Variante n.25

| <b>ZONA D4 <sup>44</sup><br/>COMMERCIALE – ARTIGIANALE DI<br/>COMPLETAMENTO</b> |  |   |
|---|--|---|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                                 | <u>mc</u><br>mq  |   |
| Indice di edificabilità fondiaria   | <u>mc</u><br>mq  |   |
| Superficie minima del lotto   | mq   |   |
| Superficie massima del lotto  | <u>mq</u>  |   |
| Rapporto di copertura massimo   | <u>mq</u><br>mq  | 50%   |
| Numero massimo dei piani abitabili  | n°   | 2 (solo per le abitazioni)  |
| Altezza massima dei fabbricati  | ml   | 7,50 (solo per abitazioni isolate)<br>10,50 (per laboratori e negozi) |
| Distanza minima dal ciglio stradale   | ml   | 10,00   |
| Distanza minima dai confini   | ml   | 5,00  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi  | ml   | 10,00   |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                                | ml   | 10,00 (Vedi Norma)  |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo              | <u>mq</u><br>mq  | 30%   |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo  | <u>mq</u><br>mq  | 70%   |
| Cavedi  | ---  | Ammessi   |
| Cortili chiusi  | ---  | Ammessi   |

<sup>44</sup> Tabella modificata con Variante n.16

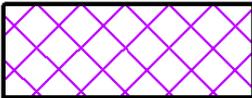
**ZONA D5 – AGRO-INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO**

- 1) Trattasi di zona parzialmente occupata da edilizia specialistica indirizzata alla produzione del vino tipico della zona.
- 2) In essa sono ammessi gli interventi diretti in quanto già dotata delle principali opere di urbanizzazione.
- 3) Oltre alle attrezzature ed infrastrutture necessarie per la lavorazione e conservazione dei prodotti, è possibile realizzare locali destinati allo spaccio dei prodotti stessi ed ai servizi di supporto quali: magazzini, uffici abitazione per il custode ecc.

| <b>ZONA D5<br/>AGRO-INDUSTRIALE DI<br/>COMPLETAMENTO</b>           |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale                               | <u>mc</u><br>mq  |                                    |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  |                                    |
| Superficie minima del lotto  | mq   | Intera zona                        |
| Superficie massima del lotto                                       | <u>mq</u>  |                                    |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  | 50%                                |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | 2 (solo per le abitazioni)         |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | 7,50 (solo per abitazioni isolate) |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | 10,00                              |
| Distanza minima dai confini  | ml   | 5,00                               |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | 10,00                              |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | 10,00 (Vedi norma)                 |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  | 30%                                |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  | 70%                                |
| Cavedi   | ---  | Ammessi                            |
| Cortili chiusi   | ---  | Ammessi                            |

### **ZONA “D6” – INDUSTRIALE SPECIALE**

- 1) Si tratta di un'area già occupata da una attività di lavorazione di inerti (frantumazione e selezione), di confezionamento di calcestruzzi e di conglomerati bituminosi.
- 2) In detta zona è ammessa l'installazione di impianti, la costruzione di attrezzature per il ricovero degli automezzi, attrezzature collettive per le maestranze, uffici e laboratori di ricerca o prova di materiali pertinenti l'attività, oltre all'alloggio di dirigenti o custodi, ammesso fino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva.
- 3) L'edificazione è ammessa solo in presenza di uno strumento urbanistico attuativo e della relativa convenzione disciplinante le modalità e le garanzie di esecuzione delle opere di urbanizzazione e sulla base degli indici stereometrici di cui alla tabella seguente. Il piano dovrà definire le misure adottate per mitigare l'impatto ambientale dell'attività nei riguardi del contesto (barriere arbustive ed alberature ai bordi dell'insediamento, impianti per l'abbattimento o il contenimento delle polveri, impianti di lavaggio ruote per i mezzi uscenti dall'area di impianto ecc). La quantificazione degli standard da cedere e/o da riservare ad uso pubblico sarà ridotta in proporzione al minor indice di copertura previsto nella zona.
- 4) L'area di espansione dovrà essere pianificata congiuntamente alle aree di proprietà, attualmente poste in zona “D1/1” di completamento e di espansione, secondo l'ambito definito negli elaborati grafici allegati.
- 5) Gli impianti tecnologici strettamente necessari alla frantumazione e vagliatura degli inerti e alla produzione di calcestruzzi e conglomerati, non costituiscono superficie coperta, anche se sottostanti a strutture di copertura, qualora le stesse siano finalizzate all'abbattimento delle polveri, dei rumori, ed in genere costituiscano migliorie dal punto di vista ambientale e di sicurezza.

| <b>ZONA D6<br/>INDUSTRIALE SPECIALE</b>                            |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale                               | <u>mc</u><br>mq  | -----                              |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  | -----                              |
| Superficie minima del lotto  | mq   | -----                              |
| Superficie massima del lotto                                       | <u>mq</u>  | -----                              |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  | 17%                                |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | 2 (solo per le abitazioni)         |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | 7,50 (solo per abitazioni isolate) |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | 10,00                              |
| Distanza minima dai confini  | ml   | 5,00                               |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | 10,00                              |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | 10,00 (Vedi norma)                 |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  | 10%                                |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  | 90%                                |
| Cavedi   | ---  | Ammessi                            |
| Cortili chiusi   | ---  | Ammessi                            |

## ZONA E - RURALE

### A) GENERALITÀ

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
- 2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della legge regionale 5/3/1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata suddivisa in sottozona in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.
- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5/3/1985 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
  - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
  - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
  - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

### B) DEFINIZIONI

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
  - a) **zone agricole:** i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 01/04/1968 n° 1404, individuati come tali nel P.R.G.;
  - b) **fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml 4.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina di ml 8.000 per quelle di montagna, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31/10/1980, n° 88;
  - c) **azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;
  - d) **casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
  - e) **annessi rustici:** il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;
  - f) **insediamenti di tipo agro-industriali:** il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
  - g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura:** il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

- h) **aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml 100 nelle zone di pianura e ml 200 nelle zone di collina e montagna.

#### **SOTTOZONA E1:**

- 1) Trattasi della zona caratterizzata da produzione agricola specializzata e tipica della zona. In essa predominano le aree coltivate a vigneti D.O.C.
- 2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

#### **A) RESIDENZA**

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- 2) Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800.
- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31/1/1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) del presente punto a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristiche.
- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo. Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

#### **B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la loro superficie di pavimento massima.
- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di

concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento di autorizzazione di cui alla Legge 29/6/1939, n° 1497.

- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

### **C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE**

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1/4/1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/1978, n° 457;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'annesso rustico fino a complessivi mc 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;
  - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
  - e) gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;
  - f) nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità a seguito di apposito Decreto del Funzionario preposto è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

### **SOTTOZONA "E2":**

- 1) Sono i territori agricoli caratterizzanti in relazione alla composizione, localizzazione ed estensione, le principali colture praticate nel Comune che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo.
- 2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

#### **A) RESIDENZA**

- 1) **La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:**
  - a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;
  - b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
  - c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici

minime con i seguenti indici di densità edilizia:

- 1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
  - 2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
  - 3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
  - 4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
  - 5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
  - 6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
  - 7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva;
- d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima di 1/2 nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980, n. 88 e per le zone di montagna secondo quanto previsto dalla L.R. 06/06/1983 n.29.
- e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1).
- f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.
- g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

## 2) Restauro e ampliamento

- a) Per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E1" che debbono per tanto intendersi come qui integralmente riportate.

**B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1) La costruzione di annessi rustici, è ammessa, con le stesse corrispondenti norme della sottozona “E1”, che per tanto debbono intendersi qui integralmente riportate.
- 2) Sono inoltre ammessi allevamenti zootecnici a carattere intensivo nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico. Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l’Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.
- 3) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono rispettare le distanze previste dal D.G.R. 22/12/1989 n° 7949.  
Gli allevamenti zootecnici non a carattere intensivo ed i rustici in genere debbono rispettare le distanze previste dalla L.R. 3/3/1985 n° 24. Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai confini e dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.  
Detti fabbricati debbono distare altresì ml 500 se trattasi di allevamento per suini, ml 300 per avicunicoli e ml 200 per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C ed F.
- 4) I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno ml 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile pubblico e avere un rapporto di copertura con l’area di pertinenza non superiore al 50%.
- 5) Le suddette norme rimangono in vigore finché una commissione, di nomina regionale formata da esperti definirà le distanze sulla base del tipo e dimensione dell’allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto.
- 6) Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 7) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l’attività lavorativa di una persona a tempo pieno.
- 8) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l’agricoltura dalla tabella A 2 allegata alla L.R. 27/6/1985 n° 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

**C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE**

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona “E1” che debbono intendersi come qui integralmente riportate.
- 2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d’uso nei limiti di cui al primo comma dell’art. 4 della L.R. 5/3/1985 n° 24 in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) delle norme della presente sottozona.

## **SOTTOZONA “E3”**

- 1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che, in dipendenza delle loro caratteristiche geo-agronomiche e produttive, risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.
- 2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

### **A) RESIDENZA**

#### **1) Costruzione di nuove case di abitazione:**

- a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona “E2” che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

#### **2) Restauro e ampliamento:**

- a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona “E2” che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

#### **3) Edificabilità nelle aree con preesistenze:**

- a) nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc 600, purché:

- 1 il fondo sia, già alla data del 31/12/1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
- 2 la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona “E2”, nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);
- 3 il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- 4 sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

### **B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona “E2” che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

### **C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE**

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona “E2” che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

**NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"**

**1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ**

- a. All'atto del rilascio della concessione edilizia, per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme, deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- b. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 05/03/1985 n. 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa, fatte salve le facoltà contenute nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni riduce o elimina il vincolo.
- c. Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.
- d. Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuati tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

**2) FOGNATURE**

- a. Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/05/1976, n.319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo ed il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore della L.R. 05/03/1985, n.24, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. Entro lo stesso tempo, gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'U.L.S.S.
- b. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

**3) DISPOSIZIONI FINALI**

- a. Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 05/03/1985, n.24 con le seguenti precisazioni:
  - Le concessioni edilizie per nuove residenze e per nuovi annessi rustici possono essere rilasciate solo ed esclusivamente agli imprenditori agricoli, siano essi a titolo principale che a titolo secondario, intendendo rientranti in tale seconda categoria gli imprenditori che ricavano comunque un reddito di qualsiasi entità dall'agricoltura.
  - Le concessioni e le autorizzazioni per tutti gli interventi ammessi nelle costruzioni esistenti possono essere rilasciate a tutti i cittadini, siano essi imprenditori agricoli che non.
  - Le concessioni per nuovi allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale possono essere rilasciate oltre che ai soggetti di cui alla prima alinea della presente lettera, anche alle Imprese a carattere familiare anche se impieganti manodopera esterna e qualunque sia la quantità di unità foraggiere prodotte in azienda.
  - L'accorpamento dei fondi rustici appartenenti a diverse zone rurali ai fini dell'edificabilità nelle varie sottozone è ammesso solo ed esclusivamente per la potenzialità edificatoria di ciascuna sottozona escludendo il concorso di aree non aventi la possibilità di realizzare, totalmente o parzialmente, la funzione per la quale viene richiesta la concessione edilizia.

**4) VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

Al fine di tutelare l'aspetto paesaggistico e ambientale che caratterizza le zone del territorio a vocazione agricola è fatto assoluto divieto, all'interno di tutta la Zona territoriale omogenea E "Rurale", di insediare ed attivare qualunque tipologia di impianto per la gestione dei rifiuti, da autorizzare ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006.

COMUNE DI AFFI- Provincia di Verona  
NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

| <b>ZONA E<br/>RURALE</b>   |  |                                |          |          |
|--|--|--------------------------------|----------|----------|
|  |  | <b>1</b>                       | <b>2</b> | <b>3</b> |
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | <u>mc</u><br>mq  | Vedi norme della relativa zona |          |          |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  |                                |          |          |
| Superficie minima del lotto  | mq   |                                |          |          |
| Superficie massima del lotto                                       | mq   |                                |          |          |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  |                                |          |          |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | 2 (solo per le abitazioni)     |          |          |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | 6,00                           | 6,50     | 7,50     |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | 10,00                          |          |          |
| Distanza minima dai confini  | ml   | 5,00 (vedi norme)              |          |          |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | 10,00                          |          |          |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | 10,00 (vedi norme)             |          |          |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  | agricoltura                    |          |          |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  |                                |          |          |
| Cavedi   | ---  | Esclusi                        |          |          |
| Cortili chiusi   | ---  | Esclusi                        |          |          |

## ZONA F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come Municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.
2. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione di parcheggi.
3. Nelle zone per impianti sportivi è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.
4. Per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 05/08/1975, n. 412.
5. Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.
6. Possono essere riservate all'utilizzo da parte di enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'uso di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.
7. L'area F1, evidenziata negli elaborati grafici di P.R.G. con doppio asterisco, è destinata ad asilo privato. Il cambio d'uso dell'edificio esistente e la successiva gestione è subordinata alla preventiva stipula di una Convenzione con l'Amministrazione comunale che ne regoli l'utilizzo.<sup>45</sup>

## VERDE PUBBLICO

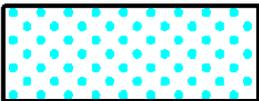
1. In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.
2. Possono essere ammessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.

## PARCHEGGI

1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
2. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previsti da Piani Particolareggiati.
3. È altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio, quali distributori di benzina e simili.
4. L'utilizzo delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione e nell'uso dei parcheggi e relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

---

<sup>45</sup> Punto introdotto con Variante n.18

| <b>ZONA F1<br/>ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI<br/>PUBBLICO INTERESSE</b> |  |  |
|---|--|--|
| Indice di edificabilità territoriale                                  | <u>mc</u><br>mq  | Gli indici stereometrici di tale zona saranno formato in sede di attuazione dei singoli progetti per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse. |
| Indice di edificabilità fondiaria                                     | <u>mc</u><br>mq  |  |
| Superficie minima del lotto   | mq   |  |
| Superficie massima del lotto  | mq   |  |
| Rapporto di copertura massimo   | <u>mq</u><br>mq  |  |
| Numero massimo dei piani abitabili                                    | n°   |  |
| Altezza massima dei fabbricati  | ml   |  |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                   | ml   |  |
| Distanza minima dai confini   | ml   |  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                                | ml   |  |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                      | ml   |  |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo    | <u>mq</u><br>mq  |  |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                                  | <u>mq</u><br>mq  |  |
| Cavedi  | ---  |  |
| Cortili chiusi  | ---  |  |

## **ZONA F2 – TURISTICO ALBERGHIERA**

1. Tale zona è classificata come zona territoriale omogenea “F” e costituisce il tessuto di supporto allo sviluppo turistico ricettivo del Comune.
2. la destinazione degli edifici deve essere quella di alberghi, ristoranti, sale riunioni e congressi ecc.
3. in tale zona gli interventi sono ammessi esclusivamente in presenza di uno strumento attuativo convenzionato che preveda la composizione planivolumetrica delle strutture da realizzare in armonia con le particolari connotazioni del sito.
4. lo strumento urbanistici attuativi dovrà comunque essere predisposto con le seguenti prescrizioni:
  - a. gli interventi previsti dovranno rispondere ad una progettazione assolutamente rispettosa dei siti, con uso di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali, congrui con le peculiarità ambientali e prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale e gli elementi di arredo in genere;
  - b. i nuovi volumi dovranno essere predisposti prevalentemente a schiera o comunque aggregati secondo il naturale movimento del terreno;
  - c. a prescindere dalla capacità edificatoria dell’area, il volume destinato a struttura ricettiva dovrà essere utilizzato per la realizzazione di stanze conformi agli standard richiesti dalla normativa internazionale per gli alberghi a cinque stelle;
  - d. dovranno essere reperite, all’interno del lotto e/o dei fabbricati, aree da destinare a parcheggi nella misura di 10 mq per ogni 100 mc con un minimo di 1 posto macchina ogni 2 posti letto, relativamente alla struttura ricettiva mentre, per le strutture destinate a riunioni e/o congressi, dovranno essere reperite aree nella misura di 10 mq per ogni posto a sedere. Tali aree sostituiscono totalmente la richiesta dotazione di parcheggi previsti dagli standard urbanistici. I parcheggi dovranno essere realizzati in posti defilati e comunque non alterare la fisionomia ambientale e dovranno essere pavimentati con materiali idonei all’ambiente;
  - e. dovranno essere previste aree da destinare a verde nella misura del 70% della superficie scoperta dell’intera zona, ed il 50% di tali aree verdi dovranno essere attrezzate a parco giochi.

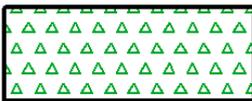
Inoltre lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere:

- f. precisa ubicazione della struttura alberghiera, dei servizi in genere ed in particolare dei parcheggi.
- g. “Piano del Verde” con idonee verifiche della vegetazione di arredo in genere ed in particolare di quella ad alto fusto, con predisposizione di quinte di schermatura o “scenografiche”.
- h. Massimo utilizzo della morfologia esistente per la collocazione dei volumi e dei parcheggi; in particolare si sottolinea la necessità di rispettare il rilievo collinare che insiste nell’ambito campito con colore verde e di predisporre i volumi alberghieri secondo allineamenti che consentano di visualizzare al massimi i “punti di fuga” e coni visuali sulle emergenze naturalistiche retrostanti, utilizzando il naturale andamento del terreno il più possibile in aderenza ai lati Sud ed Ovest del perimetro di zona.
- i. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla definizione degli accessi, alle recinzioni, ai materiali e colori, ai percorsi, ai collegamenti ed elementi di arredo, con l’obbligo di rispettare e far uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali, al fine di un corretto riferimento alle caratteristiche tipologiche dei complessi ed elementi di pregio architettonico-ambientale che si riscontrano nel territorio collinare.

Infine è necessario prevedere indagini geologiche e geotecniche di maggior dettaglio, poiché l’area insiste su un versante terrazzato costituito da materiali eterogenei per natura e genesi (depositi alluvionali e morenici) ed è sede di locali ristagni d’acqua.

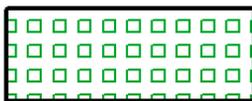
| <b>ZONA F2<br/>TURISTICO-ALBERGHIERA DI<br/>ESPANSIONE</b>         |  |                    |
|--|--|--------------------|
| Indice di edificabilità territoriale                               | $\frac{mc}{mq}$  | 0,80               |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | $\frac{mc}{mq}$  |                    |
| Superficie minima del lotto  | mq   | Intera zona        |
| Superficie massima del lotto                                       | mq   |                    |
| Rapporto di copertura massimo                                      | $\frac{mq}{mq}$  | 25%                |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | 3                  |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | 10,50              |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | 10,00              |
| Distanza minima dai confini  | ml   | 5,00               |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | 10,00              |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | 10,00 (vedi norme) |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | $\frac{mq}{mq}$  | 70%                |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | $\frac{mq}{mq}$  | 30%                |
| Cavedi   | ---  | Ammessi            |
| Cortili chiusi   | ---  | Ammessi            |

### ZONA F3 – PARCO COLLINARE



1. Trattasi di zona di particolare pregio ambientale sita in luogo con spiccate caratteristiche panoramiche attualmente riduttivamente destinata ad attività agricola.
2. In tale zona, localizzata all'interno del vincolo di P.T.R.C. per le istituzioni di parchi e riserve naturali, denominata "MONTE MOSCAL", sono ammessi gli interventi previsti dalle seguenti norme.
3. La presenza di edifici di notevole valore architettonico già vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939, n.1089, per i quali il P.R.G., a seguito della particolare schedatura effettuata, propone interventi tesi al recupero ed alla valorizzazione dell'intero ambito territoriale e prescrive di assoggettare gli interventi alla predisposizione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, che anche in parziale variante al P.R.G., come destinazione d'uso, determini le modalità ed i tempi di sistemazione e le possibilità di utilizzo che dovranno comunque configurarsi come strutture di preminente interesse pubblico anche se connesse con il settore privato.
4. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere le modalità di recupero delle vecchie murature di emarginazione proprietaria, che dovranno essere ripristinate con tecniche idonee e con materiali tipici del luogo. Dovranno inoltre essere rivalorizzati i vecchi percorsi pedonali.
5. Per gli edifici esistenti il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la possibilità di trasformazione della destinazione d'uso attuale a condizione che sia compatibile con le caratteristiche architettoniche degli stessi e con le peculiarità ambientali, ammettendo che lo stesso strumento attuativo possa prevedere modeste integrazioni volumetriche per adeguamenti igienico-sanitari e/o per servizi.
6. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere essenze arboree tipiche della zona, che dovranno essere poste a dimora e ad integrazione dell'esistente.
7. In assenza del Piano Particolareggiato, con singoli e diretti Permessi di Costruire, sono comunque sempre ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro nonché tutti gli interventi relativi alla realizzazione di impianti tecnologici, opere di arredo esterno, sistemazioni esterne e dei giardini, nonché piscine, campi da tennis ed altri spazi per attività sportive purché di dimensioni modeste ed a uso esclusivamente privato.<sup>46</sup>
8. In ogni caso gli interventi sono subordinati ai pareri degli enti competenti.

### ZONA F4 – AGROTURISTICA



1. Trattasi di zona destinata ad agriturismo ai sensi della L.R. 31/01/1975, n.21.
2. In tale zona sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 05/03/1985, n. 24 con la possibilità di realizzare le pertinenze necessarie al miglioramento quali-quantitativo della ricettività e delle attrezzature di ristoro e svago. Tali interventi non potranno superare il 20% del volume esistente e l'altezza delle pertinenze non dovrà superare i ml 3,00.
3. Per le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, valgono le entità esposte nella tabella della zona "E Rurale".

### ZONA F5 – VINCOLO MONUMENTALE



1. Trattasi di zone vincolate ai sensi della Legge 01/06/1939, n. 1089.
2. In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di alberi d'alto fusto.
3. È ammesso il restauro conservativo degli edifici esistenti, nonché piccole strutture precarie attinenti alla cura delle piantagioni (serra, ricovero attrezzi agricoli, ecc.) purché non contrastino con l'oggetto del vincolo.
4. Nelle opere di restauro, manutenzione e costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni

<sup>46</sup> Articolo modificato con Variante n.19

- impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.
5. In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto a condizione che non compromettano in alcun modo l'oggetto e la natura del vincolo.
  6. Tali opere dovranno ottenere il preventivo Nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.
  7. Nel caso di utilizzo pubblico, la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere oltre all'assunzione, da parte del richiedente, degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.
  8. Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse dei manufatti esistenti.
  9. *per gli edifici ubicati all'interno della zona ma non soggetti a vincoli ex legge 01.06.1939, n. 1089, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), dell'art.3 del D.P.R. n. 380/01* <sup>47</sup>

#### ZONA F6 – VINCOLO FORESTALE E PAESAGGISTICO



1. In tali zone gli interventi sono subordinati al Nulla-osta ai sensi della Legge 29/06/1939, n. 1497.
2. Nell'esecuzione delle opere si dovranno rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali locali.

#### ZONA F7 – VINCOLO TECNOLOGICO



1. Trattasi di zone vincolate a salvaguardia di metanodotti, oleodotti ed elettrodotti.
2. In tali zone oltre che applicare la normativa prevista dal P.R.G., debbono essere rispettate tutte le norme, condizioni e servitù imposte dagli Enti titolari della struttura tecnologica.
3. Nel caso venisse a cessare il vincolo, per spostamento o eliminazione della rete, la zona assume "Ipso facto" la normativa della sottozona "E Rurale" circostante.

#### ZONA F8 – RISPETTO STRADALE-FLUVIALE

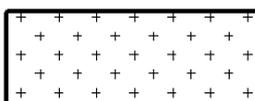


1. Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.
2. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standard urbanistici da cedere al Comune.
3. Sono ammessi:
  - a. distributori di carburante e relativi accessori;
  - b. cabine di distribuzione elettrica;
  - c. sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
  - d. reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.
  - e. recinzioni con altezza inferiore a ml 3,00.
4. Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se non diversamente classificate nelle Tavole di P.R.G.
5. È fatto salvo il riferimento al D.I. 01/04/1968, n. 1404.
6. Qualora le distanze previste nelle Tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
7. Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;

<sup>47</sup> Periodo aggiunto con Variante n.14

- b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
8. Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
  9. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, si applicano le norme della relativa sottozona rurale di appartenenza.
  10. Per gli edifici esistenti e destinati ad abitazione, alla data di entrata in vigore del P.R.G. sono ammessi:
    - a. restauro;
    - b. risanamento conservativo;
    - c. manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - d. opera di consolidamento.
  11. Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe.
  12. È da rispettare quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 delle presenti norme.
  13. Per le fasce di rispetto fluviale valgono i disposti dell'art. 27 della L.R. n.61/85; per i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge, vengono fissate fasce di rispetto non inferiori a ml 10,00 per l'edificazione e ml 4,00 per piantagioni e movimenti di terra.

#### ZONA F9 – RISPETTO CIMITERIALE



1. Sono zone destinate a cimiteri futuri o all'ampliamento di quelli esistenti.
2. Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie 27/07/1934, n. 1265 e successive modifiche, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, ecc.
3. Qualora il vincolo cimiteriale dovesse cadere, l'edificabilità sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole in cui ricadono le aree.
4. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo rustico.
5. Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/1978, n. 457.

## ZONA F10 – VIVAIO <sup>48</sup>

1. Trattasi di aree destinate alla coltivazione di essenze floreali ed arboree.
2. Per le stesse si prescrive il mantenimento della destinazione d'uso attuale ammettendo comunque la possibilità di realizzare manufatti a tutela e riparo delle piantagioni e dello spaccio delle stesse.
3. Tali strutture dovranno essere vincolate per un arco temporale di 10 anni alla destinazione d'uso attuale.
4. Sono ammessi oltre alle strutture di cui sopra anche locali destinati ad uffici e ad abitazione del proprietario o del custode nella misura massima di mc 1000.
5. Considerata la particolare conformazione orografica del sito, la quota di riferimento ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici e del volume, viene individuata nel punto medio della prospiciente strada provinciale sita ad Ovest, dalla quale avviene e dovrà essere mantenuto unico accesso.

Per tale zona è confermata la struttura di vendita, già autorizzata per una superficie di vendita non superiore a 900 mq, con provvedimento rilasciato precedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme.

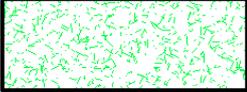
Nel caso che la superficie di vendita di tale struttura non sia superiore a 150 mq va garantita una disponibilità di aree a parcheggio pari a 0,40 mq/mq di superficie di pavimento.

Nel caso che la superficie di vendita di tale struttura sia superiore a 150 mq e fino a 900 mq va garantita una disponibilità di aree a parcheggio pari a 0,40 mq/mq di superficie di pavimento.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve avvenire secondo le modalità di cui alla L.R. 28/12/2012, n. 50 ed al relativo Reg. Regionale 21/06/2013, n. 1. <sup>(2)</sup>

---

<sup>48</sup> Nuova classificazione introdotta con Variante n.14, con Variante n.16 e con Variante n.25

|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
| <b>ZONA F10<br/>VIVAIO <sup>49</sup></b>                           |  |                    |
| Volume massimo ammesso   | <u>mc</u><br>mq  | 1000,00            |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq  |                    |
| Superficie minima del lotto  | mq   | Intera zona        |
| Superficie massima del lotto                                       | mq   |                    |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq  | 15% <sup>(2)</sup> |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°   | 1                  |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml   | 3,50               |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml   | 10,00              |
| Distanza minima dai confini  | ml   | 5,00               |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml   | 10,00              |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml   | 10,00 (vedi norme) |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq  | floricoltura       |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq  |                    |
| Cavedi   | ---  | Esclusi            |
| Cortili chiusi   | ---  | Esclusi            |

<sup>49</sup> Nuova classificazione introdotta con Variante n.14 e nuovo indice approvato con Variante n.12

## ZONA F11 - PARCHEGGI INTERMODALI <sup>50</sup>

1. Sono aree destinate alla sosta attrezzata dei mezzi di trasporto in genere con servizi vari per gli autotrasportatori.
2. Tali parcheggi si attuano per iniziativa privata, tramite Strumento Attuativo (P.d.L.).
3. Il Piano Attuativo dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di idonee aree a verde privato e la piantumazione lungo il perimetro dell'area di intervento compatibilmente con la normativa vigente, la realizzazione di un numero minimo di cinque docce e di cinque servizi igienici per uomini e di una doccia ed un servizio igienico per donne, nonché di un parcheggio privato per un numero minimo di 45 autotreni, autoarticolati, ecc., da non computarsi ai fini della quantificazione degli standard necessari.
4. In tali aree è ammessa la costruzione di edifici con una volumetria massima pari a mc 6.500 con un'altezza massima fuori terra di m 6,50, con le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Officina meccanica;
  - b) Officina per gommista;
  - c) Officina per elettrauto;
  - d) Lavaggio automezzi;
  - e) Spogliatoi e docce per autotrasportatori;
  - f) Spazi destinati alla ristorazione con bar, ristorante, cucine ed idonee pertinenze;
  - g) Attività commerciale tipo autogrill con superficie di vendita massima di mq 100;
  - h) Abitazione del custode con un massimo di mc 500 compresi comunque nella volumetria massima di cui al precedente punto 4°.
5. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la cessione di standard primari secondo la normativa vigente, nella quantità idonea a soddisfare le esigenze relative alle seguenti destinazioni d'uso previste nell'intervento:
  - a) Spazi destinati alla ristorazione con bar, ristorante, cucine e idonee pertinenze;
  - b) Attività commerciale tipo autogrill con superficie di vendita massima di mq 100;
  - c) Abitazione del custode.
6. Il Piano Attuativo dovrà specificatamente prevedere l'ubicazione delle aree destinate a parcheggio per i mezzi di trasporto ad una distanza pari ad almeno 25,00 m dagli edifici esistenti, siti all'esterno dell'ambito di intervento, interponendo fasce di rispetto costituite da piantumazione di essenze arboree atte a costituire idonea barriera ai rumori.
7. Le aree riservate alla sosta dei mezzi di trasporto dotati di frigorifero dovranno essere obbligatoriamente individuate e localizzate il più distante possibile dalle abitazioni esistenti.
8. Tutti gli interventi edilizi dovranno riferirsi a modelli architettonici e tipologici tipici del luogo con tetti a falde inclinate, e/o a botte, escludendo l'utilizzo di elementi prefabbricati dei manufatti industriali e ponendo inoltre particolare attenzione all'aspetto ambientale dell'intervento, per la riqualificazione delle aree oggetto di intervento.
9. *Si prescrive che perimetro dell'area con destinazione parcheggi intermodali sia prevista la piantumazione di adeguate quinte arboree, prevalentemente con essenze locali, al fine di mitigare l'impatto ambientale dei parcheggi rispetto all'intorno <sup>(2)</sup>*

---

<sup>50</sup> Nuova classificazione introdotta con Variante n.12, prescrizione impartita con D.G.R.V. n. 2354 del 09.08.2005 e modificate con Variante n.20

| <b>ZONA F11<br/>PARCHEGGI INTERMODALI <sup>51</sup></b>            |                 |   |
|--|-----------------|---|
| Indice di edificabilità territoriale                               | <u>mc</u><br>mq | Gli indici stereometrici non fissati di tale zona saranno determinati in sede di redazione di strumento attuativo, fermo restando la cubatura massima ammessa per l'intera zona fissata in 6.500 mc |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | <u>mc</u><br>mq |   |
| Superficie minima del lotto  | mq              | Intera zona   |
| Superficie massima del lotto                                       | mq              | Intera zona   |
| Rapporto di copertura massimo                                      | <u>mq</u><br>mq | 25%   |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°              | 3   |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | ml              | 6,50 (riferimento quota S.P.)   |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | ml              | 20,00   |
| Distanza minima dai confini  | ml              | 5,00  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | ml              | 10,00   |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | ml              | 10,00 (vedi norme)  |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq</u><br>mq | - -   |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | <u>mq</u><br>mq | - -   |
| Cavedi   | ---             | Ammessi   |
| Cortili chiusi   | ---             | Ammessi   |

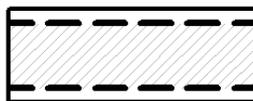
<sup>51</sup> Nuova classificazione introdotta con Variante n.12 e modificate con Variante n.20

### **ZONA F12 - VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)<sup>52</sup>**

1. Trattasi di parchi, giardini o di spazi a colture ortive di cui interessa la conservazione.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita.
4. Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e d) dell'art.3 punto 1 D.P.R. 380/01. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, in tale zona sono ammessi aumenti di volume "una tantum" di 200 mc
5. E' ammessa l'edificazione di annessi rustici per la coltivazione e la manutenzione del verde con una superficie pari al 1% dell'area fino ad un massimo di mq 100 con un'altezza massima di m 2.50.
6. Per la Z.T.O. Verde Privato, limitrofa alla zona C2/4\*\*, si prescrive che l'area, pur mantenendo la classificazione a Verde Privato, venga ricompresa all'interno dell'ambito di intervento riferito alla sottozona C2/4\*\*, eliminando l'accesso previsto su Via Pozzo dell'Amore, rimandando la definizione della viabilità alla redazione del P.P..

### **AREE PRIVE DI CAPACITA' EDIFICATORIA – VARIANTE VERDE L.R. N. 4/2015 ART. 7 <sup>53</sup>**

1. Trattasi di parchi e giardini riclassificati secondo la L.R. n. 4/2015 art. 7 "Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili". Tali aree:
  1. Sono prive di potenzialità edificatoria.
  2. Sono assolutamente inedificabili ma possono far parte di un fondo rustico e/o azienda agricola, pertanto utilizzabili per le attività agricole e coltivabili.
  3. Non possono essere utilizzate per trasferimenti di volume o di credito edilizio.



### **FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI**

- 1) Sono aree, individuate ai sensi della L.R. 03.06.1993, n.27, nelle quali, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, si prescrivono limitazione alle destinazioni o attività ritenute incompatibili.
- 2) In tali zone sono consentite nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici esistenti da adibirsi ad abitazioni o ad attività che comportino la prolungata permanenza (superiore alle quattro ore giornaliere), qualora il concessionario dimostri in fase progettuale che la porzione del fabbricato più prossima all'elettrodotto dista dal cavo più dei parametri cautelativi della deliberazione di Giunta regionale Veneto 11 aprile 2000 n. 1526, ovvero dimostri che, nel caso specifico, all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale permanenza il campo elettrico non supera il valore di 0,5 KV/m e il campo magnetico non supera il valore di 0,2 micro tesla. Tali misurazioni saranno effettuate su richiesta ed a carico degli interessati da laboratori specificatamente accreditati per la rilevazione del campo elettromagnetico ai sensi della normativa vigente.
- 3) Per gli edifici ricadenti in tali zone sono comunque consentite le seguenti opere:
  - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione che non comporti un aumento delle unità immobiliari.

---

<sup>52</sup> Nuova classificazione introdotta con Variante n.14

<sup>53</sup> Nuova classificazione introdotta con Variante n.26

### ZONA F Speciale – PARCO FLOROVIVAISTICO – GARDEN CENTER<sup>54</sup>

1. Trattasi di area da destinarsi alla coltura, esposizione e vendita di piante ed oggetti inerenti l'attività florovivaistica.
2. L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano di Lottizzazione, che dovrà prevedere l'ubicazione di tutti gli spazi adibiti alla coltivazione, protezione, esposizione e vendita delle piante da realizzarsi con serre fisse in vetro e struttura in legno e/o acciaio e/o C.A. nonché delle volumetrie ammesse per le attività complementari, dei parcheggi, dei percorsi e dei relativi accessi stradali. Il Piano dovrà prevedere inoltre tutte quelle opere necessarie alla mitigazione dei pericoli idraulici ed idrogeologici.<sup>55</sup>
3. E' ammessa la realizzazione di edifici con una volumetria massima pari a mc 5.000 con una altezza massima pari a m 6.50, per la realizzazione di spazi complementari alla attività florovivaistica- Almeno il 40 % della volumetria dovrà essere destinato ad attività quali sala convegni e relativi servizi e uffici, il cui uso dovrà essere regolamentato con l'Amministrazione comunale. L'intervento dovrà rispettare le previsioni planivolumetriche di cui alla soluzione B del rendering allegato alla D.G.R.V. n. 63 del 19.01.2010, evitando rientranze. L'altezza massima di 6,50 non è fissata per l'elemento a torre previsto, per il quale vale l'altezza ipotizzata nel rendering citato. All'interno dei 5.000 mc, una superficie di massimo 300 mq potrà essere destinata per l'accoglienza e aggregazione, con possibilità di ristoro, finalizzata anche all'organizzazione dei corsi didattici che la ditta svolgerà sull'area.
4. Sono inoltre ammesse attività di tipo direzionale, quali le banche, uffici pubblici e privati, sala conferenze. Sono escluse le attività commerciali diverse da quelle inerenti il florovivaismo ed i relativi prodotti connessi.
5. ...SOPPRESSO...
6. E'ammessa la realizzazione di serre con una superficie coperta massima pari al 40% della superficie territoriale con una altezza massima di mt 6.50, con struttura in acciaio e/o legno e/o C.A. con pareti vetrate o chiuse con pannelli sandwich. In tali serre oltre la coltivazione, la protezione e l'esposizione delle piante, potrà essere esercitata l'attività commerciale di vendita di piante e prodotti inerenti al florovivaismo, compresi i mobili e l'arredo da giardino. Potrà essere esercitata l'attività commerciale di vendita di piante e prodotti inerenti il florovivaismo, compresi i mobili e l'arredo da giardino e comunque con esclusione di prodotti assimilabili a qualsiasi centro commerciale. Detta ultima attività non deve essere prevalente rispetto a quella del florovivaismo e comunque non superiore a mq 500,00. In tali serre sono anche ammessi spazi per la lavorazione delle piante, magazzini, sale riunioni ed uffici provai inerenti l'attività florovivaistica.<sup>56</sup>
7. ...SOPPRESSO...
8. Per quanto non specificatamente previsto si farà riferimento alla L.R. n. 19/1999 che norma specificatamente l'attività florovivaistica.<sup>57</sup>

Nel caso di struttura con superficie di vendita non superiore a 150 mq va garantita una disponibilità di aree a parcheggio pari a 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Nel caso di struttura con superficie di vendita superiore a 150 mq fino a 1500 mq va garantita una disponibilità di aree a parcheggio pari a 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento..

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve avvenire secondo le modalità di cui alla L.R. 28/12/2012, n. 50 ed al relativo Reg. Regionale 21/06/2013, n. 1.<sup>58</sup>

---

<sup>54</sup> Nuova classificazione introdotta con Variante n.15, modifiche introdotte con variante n. 26, modifiche introdotte con variante n. 25

<sup>55</sup> Modifiche introdotte con variante n. 25

<sup>56</sup> Modifiche introdotte con variante n. 25

<sup>57</sup> Modifiche introdotte con variante n. 25

<sup>58</sup> Modifiche introdotte con Variante n.16



### **39 - INTERVENTI AMMESSI ALL'INTERNO DELL'ANFITEATRO MORENICO DI RIVOLI**

**Gli interventi ammessi all'interno dell'ambito dell'Anfiteatro Morenico Di Rivoli, in adeguamento dell'Art 39 del PTRC che ne stabilisce le Norme Specifiche di Tutela, sono i seguenti:**

- 1) Sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quanto ammesso al punto 10) del presente articolo;
- 2) Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale;
- 3) Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo;
- 4) Sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo;
- 5) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne;
- 6) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/1939 come integrata dalla Legge 431/1985 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della Giunta regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale;
- 7) Sono consentiti i lavori di ammodernamento e sistemazione della Autostrada del Brennero;
- 8) Sono consentite le opere di ammodernamento per i manufatti militari storici;
- 9) È consentita la realizzazione della viabilità a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale;
- 10) È consentita la realizzazione di nuovi annessi rustici ai sensi dell'Art. 6 della L.R.V. n°24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo, pari al rapporto di copertura del 1% del fondo rustico per le sole aziende agricole con il fondo rustico inserito completamente all'interno dell'ambito dell'Anfiteatro Morenico di Rivoli. L'ubicazione del nuovo annesso rustico dovrà essere localizzata nelle vicinanze dell'aggregato abitativo del fondo, con un intervento, che sotto l'aspetto architettonico e tipologico, si integri unitariamente con l'esistente. Nel caso che il fondo agricolo sia privo di un aggregato abitativo, l'ubicazione del nuovo annesso rustico dovrà essere individuata in una zona defilata alla vista, in modo tale da non costituire alcun impatto ambientale e paesaggistico, evitando sempre le sommità e i punti di vista caratteristici, con preferenza di realizzazione dell'annesso rustico al piano interrato.

#### 40 - INTERVENTI AMMESSI ALL'INTERNO DEL MONTE MOSCAL

**Gli interventi ammessi all'interno dell'ambito del Monte Moscal, in adeguamento dell'Art 40 del PTRC che ne stabilisce le Norme Specifiche di Tutela, sono i seguenti:**

- 1) Sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quanto ammesso al punto 9) del presente articolo;
- 2) Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale;
- 3) Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo;
- 4) Sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo;
- 5) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne;
- 6) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/1939 come integrata dalla Legge 431/1985 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della Giunta regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale;
- 7) Sono consentiti gli interventi di ripristino ambientale per la cava di Incaffi previo apposito Piano redatto ai sensi della L.R. 44/82 art. 14;
- 8) È consentita la realizzazione della viabilità a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale;
- 9) È consentita la realizzazione di nuovi annessi rustici ai sensi dell'Art. 6 della L.R.V. n°24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo, pari al rapporto di copertura del 1% del fondo rustico per le sole aziende agricole con il fondo rustico inserito completamente all'interno dell'ambito del Monte Moscal. L'ubicazione del nuovo annesso rustico dovrà essere localizzata nelle vicinanze dell'aggregato abitativo del fondo, con un intervento, che sotto l'aspetto architettonico e tipologico, si integri unitariamente con l'esistente. Nel caso che il fondo sia privo di un aggregato abitativo, l'ubicazione del nuovo annesso rustico dovrà essere individuata in una zona defilata alla vista, in modo tale da non costituire alcun impatto ambientale e paesaggistico, evitando sempre le sommità e i punti di vista caratteristici, con preferenza di realizzazione dell'annesso rustico al piano interrato.